



Mosaïque Urbaine



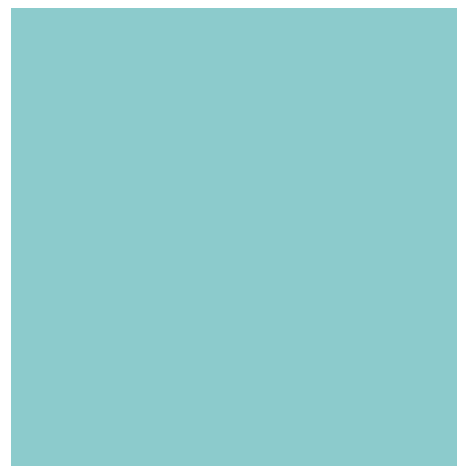
Commune de
PRÉCY-SUR-OISE
DÉPARTEMENT DE L'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil municipal
du 18 février 2026 approuvant
la modification n°2 du PLU

Le Maire,
Philippe ELOY



[M2]1

Notice de
présentation



SOMMAIRE

Préambule	5
Renseignements généraux	7
Justification du choix et rappel de la procédure de modification	8
Exposé des motifs & contenu de la modification	11
Aide à la lecture de la notice	12
Tableau de synthèse des modifications réalisées	13
1. Mettre à jour et adapter les secteurs d'urbanisation future ou de projet prévus initialement par le plan	20
2. Ajuster les dispositions réglementaires pour assurer le maintien des caractères urbains et paysagers différenciés du territoire	59
3. Procéder à un toilettage du règlement afin de gagner en cohérence entre les zones, d'améliorer la compréhension des règles et de mieux s'adapter aux évolutions du territoire	103
4. Corriger des erreurs au règlement graphique comme au règlement écrit	124
5. Compléter les annexes et l'information aux pétitionnaires sur les nuisances sonores	131
Les évolutions générales portées au plu	133
Compatibilité avec les documents supra-communaux	134
Incidences sur l'environnement	143
Procédure	149
Décision du Maire	150
Avis conforme de la MRAe après examen au cas par cas	152
Décision du Conseil municipal sur l'avis de la MRAe	154
Délibération du Conseil municipal approuvant la modification	156

+ 1. Préambule



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune de PRECY-SUR-OISE
Monsieur le Maire - Philippe ELOY
49 bis rue Charles de Gaulle
60 460 Précy-sur-Oise

Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Précy-sur-Oise a été approuvé le 8 décembre 2017.
Il a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 19 juillet 2019.
La présente procédure constitue donc la 2nde procédure de modification du document.

Objets de la modification

La présente modification a notamment pour objet de :

- Mettre à jour et adapter les secteurs d'urbanisation future ou de projet prévus initialement par le plan au regard des constructions réalisées ces dernières années, des objectifs de logements fixés par le PADD et des évolutions intervenues depuis la mise en place du PLU,
- Ajuster les dispositions réglementaires pour assurer le maintien des caractères urbains et paysagers du territoire,
- Procéder à un toilettage du règlement afin de gagner en cohérence entre les zones, d'améliorer la compréhension des règles et de mieux s'adapter aux évolutions du territoire.
- Ajouter des dispositions visant à mieux protéger le patrimoine végétal et bâti,
- Réajuster les efforts visant à préserver la diversité commerciale,
- Corriger des erreurs au règlement graphique comme au règlement écrit.



JUSTIFICATION DU CHOIX ET RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

« [...] 1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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 nuisances.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. [...] »

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 08/12/2017,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."*

En l'occurrence, plusieurs modifications réglementaires portées par la présente modification sont de nature à diminuer les possibilités de construire, comme par exemple l'évolution des secteurs d'urbanisation future, la refonte des hauteurs des constructions, la modification des règles de prospect en zone UB...

La présente procédure entre donc dans le champ de la modification dite « *de droit commun* » avec enquête publique.

Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire en date du 16 avril 2025.

L'article R104-12 prévoit que :

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*



Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."

Les évolutions portées au document par la présente modification n'étant pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000, la procédure entraine donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et a été soumise à un examen au cas par cas.

Dans son avis n°2025-8875 du 22 juillet 2025, l'autorité environnementale a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale (voir avis en annexe de la présente notice). Par délibération en date du 17 septembre 2025, le Conseil municipal a pris acte de cette décision et a signifié poursuivre la procédure de modification sans réaliser d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article L153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à enquête publique du 24 novembre 2025 au 24 décembre 2025.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Un mémoire détaillant ces évolutions est joint au présent dossier.

La modification a ensuite été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 18 février 2026.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Précy-sur-Oise n'étant pas couverte par un SCOT, la modification sera rendue exécutoire un mois après publication du PLU modifié et de la délibération approuvant la procédure sur le portail national de l'urbanisme et transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

+ 2. Exposé des motifs & contenu de la modification



AIDE À LA LECTURE DE LA NOTICE

Dans les pages suivantes et préalablement au déroulé des différents points de la modification, un tableau synthétique permet de connaître rapidement la liste des modifications apportées, par chapitre, avec les numéros de page correspondants dans la notice.

La notice et les évolutions portées aux documents du PLU ont été réalisées dans l'ordre des points. C'est pourquoi, certaines modifications du chapitre 4 ou 5 par exemple, n'apparaissent pas dans le chapitre 1. Quand cela est nécessaire à la compréhension, une petite note est ajoutée dans la marge avec la référence du point de modification précédent.

Dans l'ensemble de la notice, les évolutions portées aux documents existants sont signifiées comme suit :

- > Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original. Quand un nouvel élément vient s'ajouter à un élément ajouté précédemment (dans un autre chapitre), l'élément précédent est **en rouge éclairci**.
- > Les éléments supprimés sont **barrés**.
- > [...] indique que le texte d'origine a été coupé pour alléger la notice.

Les évolutions graphiques sont toujours présentées avec une image AVANT et une image APRES.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS RÉALISÉES

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
1. Mettre à jour et adapter les secteurs d'urbanisation future ou de projet prévus initialement par le plan							20
	> Rappel des objectifs fixés par le PADD et de leur traduction réglementaire						20
	> Le bilan des réalisations intervenues entre Janvier 2018 et décembre 2024						21
	> La situation entre les objectifs fixés en 2017 et les opérations réalisées entre 2018 et 2024						24
	> Les perspectives pour les 5 années à venir et les conclusions à en tirer						24
1.1	<p>Modification de l'OAP de la zone 1AUa de la rue du Havre</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieux prendre en compte les risques et les nuisances, - Adapter l'objectif de logement à ces risques et aux besoins et capacités du territoire, - Revoir l'OAP pour assurer un projet compatible avec le site. 	1AUa	1AU 2, 1AU 6, 1AU 7, 1 A U 1 0 , 1AU11, 1AU 12, 1AU 13, 1AU 15	<p>Suppression de l'obligation de réaliser des commerces</p> <p>Ajout des prescriptions et recommandations quant à la prise en compte des risques</p> <p>Mise à jour des règles d'implantation des constructions au regard de la nouvelle OAP</p> <p>Abaissement de la hauteur de construction autorisée (R+2+CA >> R+1+CA)</p> <p>Rappel concernant les EBC</p> <p>Exigence d'au moins 2 places par log. + obligation de réalisation de places pour les places visiteurs</p>	<p>Ajustement non significatif (32m²) de la zone</p> <p>Création d'un EBC (1 170m²)</p>	OAP : mise à jour des éléments écrits et graphiques	27

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
1.2	Suppression de la zone 1AUh du Clos Fayel (coeur de bourg) - Devenue non essentielle au regard des évolutions du tissu existant - Volonté de maintenir des coeurs d'îlot verts et des espaces de respiration au sein du tissu urbain	1AUh	UB1, UB2	Création des "coeur d'îlot à préserver" autorisant uniquement : une annexe de 15m ² d'emprise au sol maximum et une piscine par unité foncière.	Suppression de la zone 1AUh reclassée en UB et UAb. Création d'une trame "coeur d'îlot à préserver"	OAP supprimée	44
1.3	Suppression de la zone 1AUB à vocation d'équipement - Zone devenue inutile suite à l'abandon du projet	1AUB	1AU 2.2, 1AU 6.1, 1AU 9, 1AU 10, 1AU 12, 1AU 13	Toutes les mentions de la zone 1AUB sont supprimées	Suppression 1AUB, reclassée en N	OAP modifiée reclassant le site en zone verte	48
1.4	Ajustement de l'OAP de la zone 1AUe - Redéfinir les points d'entrée/sortie - Ajuster le périmètre	1AUe UE			Parcelle à cheval sur deux zones (UE/1AUe) concernée par un projet de bâtiment reclassée en zone UE	OAP modifiée pour ajuster le périmètre et les possibilités d'accès	52
> Bilan des évolutions portées par la modification n°2 sur les secteurs d'urbanisation future ou de projet et compatibilité par rapport aux objectifs initialement fixés par le plan							57
> Vers une adaptation du document aux objectifs des nouvelles dispositions réglementaires intervenues depuis son approbation							58

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
2. Ajuster les dispositions réglementaires pour assurer le maintien des caractères urbains et paysagers différenciés du territoire							59
2.1	Réaffirmer la zone UB comme une zone urbaine au caractère paysager marqué	UB	UB 6, UB 7, UB 12, UB 13	<p>Diminution bande constructible (35m >> 25m de profondeur) et application à l'ensemble des constructions sauf annexes < 20m² et piscine</p> <p>Nombre de places de stationnement adaptées à la SDP de la construction avec obligation de réaliser un minimum de places non couvertes.</p> <p>Augmentation de la surface de pleine terre exigée de 40% à 50% min.</p>			59
2.2	Redonner une cohérence aux hauteurs autorisées	Toutes les zones	Art. 10	<p>UA et 1AUa : R+1+ca - 7,5m max. à l'égout du toit et 12m max. au faîtage</p> <p>UB, A (habitation), Nh et NI : R+ca avec poss. encuvement, 4,5m max. à l'égout du toit et 9m max à l'acrotère</p> <p>UP et Np : extensions ne doivent pas dépasser le bâti existant</p> <p>1Aue : suppression du gabarit</p> <p>N, Nm : 3,5m max. faîtage ou acrotère</p> <p>Nc, Nr : non réglementé</p>			63

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
2.3	Réorganiser et clarifier l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions	Toutes les zones	Art. 11	<p>Chapeau introductif harmonisé sur l'ensemble des zones</p> <p>Réorganisation de la numérotation</p> <p>Harmonisation de la rédaction des articles similaires dans les différentes zones</p> <p>Harmonisation entre les zones similaires : UA, UP, Np aux caractères patrimoniaux - UB, 1AU, A (habitation), NI, Nh zones d'extensions pavillonnaires principalement - UA, 1AUa qui en constitue la continuité...</p> <p>Clarification de certaines règles</p> <p>Assouplissement de certaines règles trop restrictives et parfois difficilement applicables au regard des demandes actuelles</p> <p>Ajustements et précisions de règle pour améliorer l'insertion des constructions dans l'environnement</p> <p>Ajout de prescriptions pour les éléments protégés du patrimoine (L151-19)</p> <p>Pour certaines zones ou secteurs (habitation en zone A, Nh, NI...), le règlement renvoi directement à une autre zone afin d'éviter la répétition systématique des règles et d'assurer une égalité de traitement.</p>			66

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
2.4	Ajouter des dispositions pour assurer la préservation des arbres	Toutes	Art. 13	Préciser que l'abattage doit être la dernière solution à envisager et que tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente.			102
3. Procéder à un toilettage du règlement afin de gagner en cohérence entre les zones, d'améliorer la compréhension des règles et de mieux s'adapter aux évolutions du territoire							103
3.1	Harmoniser les dispositions relatives aux annexes	UA, UB, UP, 1AU, A Lexique	Art.10	Hauteur unique annexe isolée : 3m max. à l'égout du toit Annexe accolée ne doit pas dépasser la construction à laquelle elle s'accolé Mise à jour de la définition du lexique			103
3.2	Encadrer les abris de piscine	UA, UB, UP, AU, A	Art. 10 Art. 11	La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 2m. Ajout d'une annexe avec des recommandations			107
3.3	Redonner de la cohérence à l'article 3 relatif à la voirie et aux accès	UA, UB, UP, 1AU. Lexique	Art. 3	Ajustement et harmonisation des rédactions dans les différentes zones Mise à jour des règles pour garantir un urbanisme fonctionnel et sécurisé Ajout de la définition de l'entrée charretière			109
3.4	Mieux réglementer la gestion des déchets	Toutes les zones	Art. 4	Précision des obligations en matière de gestion des déchets en attente de collecte. Cas particulier de certaines voies en impasse et des réhabilitations.			113



N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
3.5	Supprimer un STECAL NL pour intégrer l'abandon d'un projet et préserver le caractère naturel des lieux	N, NI, Nh			4,5 ha du secteur NI supprimés et reclassés ainsi : 0,2 ha (pour les constructions existantes) en Nh et 4,3 en N		115
3.6	Réajuster les efforts visant à préserver la diversité commerciale	UA	UA 1.9	Restriction de l'application de la règle au seul secteur UAa.			117
3.7	Améliorer la lecture du règlement graphique				Remise en couleur du plan Ajustement de la représentation de certaines prescriptions Réinsertion d'éléments d'information disparus lors de la modification n°1 comme les axes de ruissellements par exemple		118
3.8	Ajout d'un tableau de concordance de la nomenclature du règlement		Définitions	Ajout d'un tableau de concordance entre l'ancienne nomenclature du règlement (R.123-9) et la nouvelle nomenclature applicable sur les CERFA, afin d'en faciliter la lecture.			122
4. Corriger des erreurs au règlement graphique comme au règlement écrit							124
4.1	Erreur de délimitation des zones UL	UL, UB, UAa			697m ² de UL reclassés en zone UB 993m ² de UL reclassés en zone UAa		124

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
4.2	Redite inutile concernant les voies en zone UB	UB	UB 2	Suppression de redite.			126
4.3	Ajustement des dérogations entre la zone UA et UB	UB	UB 6	Ajout en UB de la dérogation pour les extensions des constructions existantes situées hors de la bande constructible			127
4.4	Suppression d'une disposition répétée inutilement à l'article 13 de la zone UB	UB	UB 13	Suppression de l'article.			121
4.5	Correction du positionnement d'un mur protégé	UE			Ajustement de la localisation d'un mur protégé au regard de la réalité du site		129
5. Compléter les annexes et l'information aux pétitionnaires sur les nuisances sonores							131
	Création d'une annexe relative aux nuisances sonores du territoire					Création feuillet annexe "c"	131

1. METTRE À JOUR ET ADAPTER LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE OU DE PROJET PRÉVUS INITIALEMENT PAR LE PLAN

Après 8 ans d'application de son Plan Local d'Urbanisme, soit la moitié de la durée pour laquelle il a été élaboré (2030, soit environ 13 ans), il était temps pour la commune de faire un bilan des objectifs de logements et démographiques qu'elle s'était fixée afin de réajuster, si nécessaire son document ou d'envisager une révision générale.

RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PADD ET DE LEUR TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Pour mémoire, le PADD (p. 3-4) affichait, à horizon 2030, un objectif entre 218* logements à créer (scénario démographique basé sur un taux de croissance annuel moyen de 0,6% auquel était ajouté la prise en compte du point mort). Il s'agissait d'atteindre un seuil démographique aux alentours de 3 400 habitants pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population.

Le point mort (130 logements environ) avait été calculé pour assurer le maintien du niveau de population. A celui-ci s'ajoutait l'augmentation de population visée (+219 habitants), qui devait se traduire par la réalisation de 88 nouveaux logements.

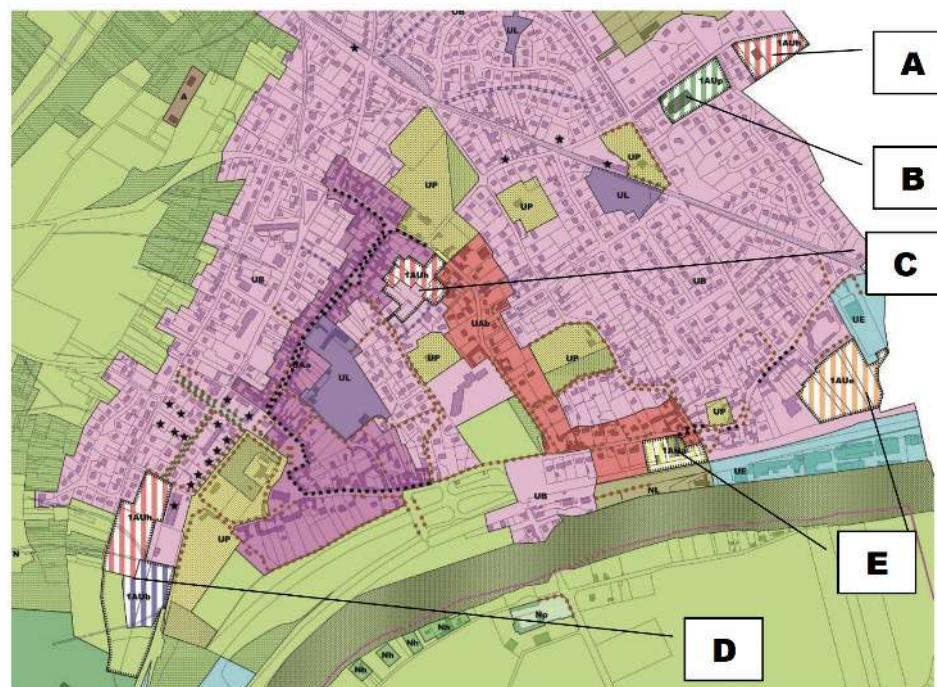
Pour répondre à cet objectif, le document, qui inscrivait une gestion cohérente de l'urbanisation, prévoyait d'une part, une densification du tissu urbain existant (réhabilitation, construction en dent creuse, modification et extension du bâti existant) et, d'autre part, l'accueil de nouveaux logements par des opérations de constructions neuves en renforcement de l'enveloppe existante.

Les 218 logements à créer se répartissaient entre les 2,40 hectares repérés en dent creuse et l'ouverture à l'urbanisation d'environ 6,9ha (5,25ha à vocation de logement et d'équipement + 1,65ha à vocation économique), comme le démontre l'extrait du rapport de présentation ci-contre.

* Le document affiche des chiffres différents selon le PADD (p.3-4) et le rapport de présentation (Partie 4 - p.2 à 5). Pour la présente démonstration, il a été choisi de se baser sur les chiffres du PADD qui constitue le document d'objectifs du PLU.

- **A** - Zone 1AUh, site en reconversion (passant d'une entreprise à un site d'habitat) sur 7 950 m² disponibles en limite Est du territoire.
- **B** - Zone 1AUp, site avec pollution du sol, 8 824 m²,
- **C** - Zone 1AUh en cœur d'îlot reprend 0,67 hectare,
- **D** - Zone 1AUh de développement d'habitat accompagnée d'un équipement de services à la personne (résidence personnes âgées en zone 1AUb) sur 1,49 hectare. La zone 1AUb reprend 0,99 ha.
- **E** - Zone 1AUa accueillera des logements et aussi des activités compatibles sur une surface d'environ 4 274 m² (1AUa)
- **F** - Zone 1AUe permettra d'accueillir des activités économiques sur environ 1.65 hectare.

La surface totale de ces zones à urbaniser s'élève à 6,90 hectares.
Le projet de PLU répond donc au scénario démographique et au besoin foncier.



CARTOGRAPHIE DES ZONES D'URBANISATION PRÉVUES AU PLU LORS DE SON APPROBATION EN 2017

Source : Rapport de présentation - Partie 4 - V.2.3.1 - La réponse du PLU aux objectifs démographiques et besoin foncier // Approuvé le 08.12.2017 // Espac'urba

Le PADD indiquait par ailleurs que l'offre de logements devait tendre vers une diversité sociale et intergénérationnelle, avec une répartition comme suit :

- 2 tiers de logements individuels purs, pavillonnaires,
- 1 tiers de logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif.
- Développement d'un habitat inter générationnel : primo-accédants et seniors, à travers la construction d'une résidence pour personnes âgées.

LE BILAN DES RÉALISATIONS INTERVENUES ENTRE JANVIER 2018 ET DÉCEMBRE 2024

Dans les zones AU

■ Zone A // 1AUh

- Zone urbanisée >> 28 logements : 21 en accession et 7 logements locatifs sociaux.
- Maisons individuelles et maisons accolées.

■ Zone B // 1AUp

- Zone en cours de livraison >> 40 logements
- Maisons individuelles (28) et logements collectifs (12)

■ Zone C // 1AUh

- Pas d'évolution

■ Zone D // 1AUh + 1AUb

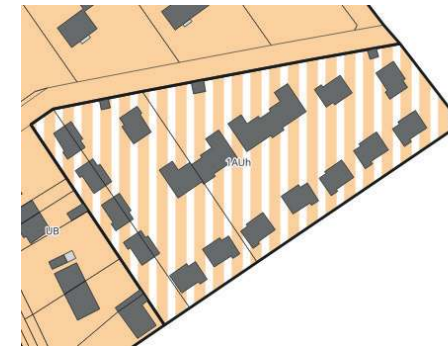
- 1AUh en cours d'aménagement >> 24 terrains à bâtir >> 3 lots autorisés à ce jour, 21 lots à venir.
- 1AUb, pas d'évolution >> Abandon du projet

■ Zone E // 1AUa

- Pas d'évolution

■ Zone F // 1AUe

- Pas d'évolution



CONSTRUCTIONS RÉALISÉES DANS LA ZONE 1AUh RUE DES BRIQUETERIES

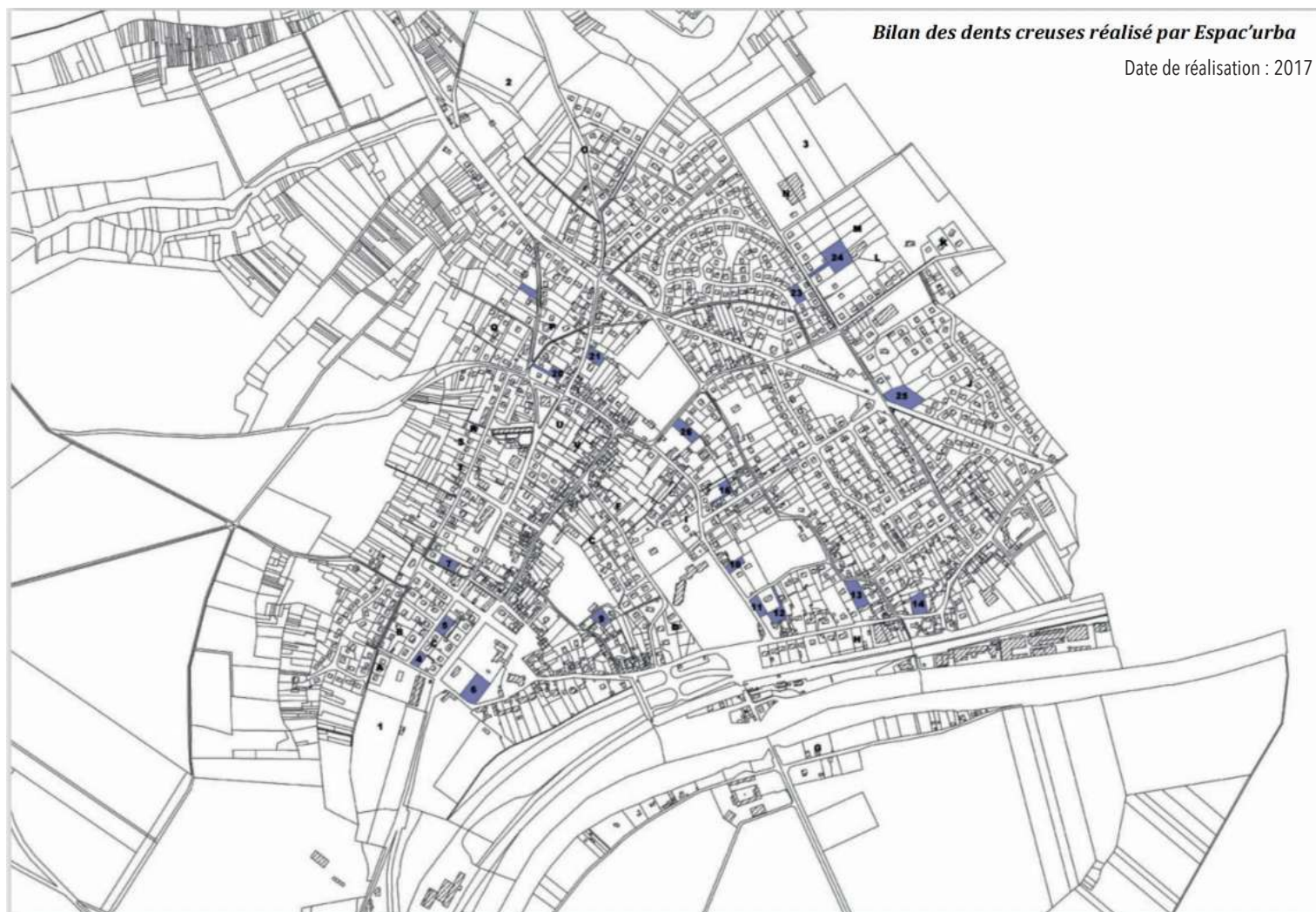
Les zones AU ont permis l'accueil de 71 logements. 21 logements supplémentaires devraient suivre dans les prochains mois, soit un total de 92 logements autorisés et pratiquement livrés.



Au sein du tissu bâti existant

Lors de son élaboration, le PLU avait identifié 2,4ha de disponibles au sein du tissu urbain répartis comme suit :

Dents creuses (m ²)	
4	486
5	910
6	2290
7	827
9	902
10	639
11	866
12	1120
13	1676
14	1289
15	843
16	700
17	1713
20	779
21	927
22	576
23	825
24	2925
25	2492
26	1292
Sous total	24077



CARTOGRAPHIE ET TABLEAU DES SURFACES DES DENTS CREUSES IDENTIFIÉES EN 2017 ET INTÉGRÉES DANS LA STRATÉGIE FONCIÈRE DU PLU

Source : Rapport de présentation - Partie 1 - II.1.4 les dents creuses // Approuvé le 08.12.2017 // Espac'urba

Parmi les dents creuses identifiées en 2017, on relève les évolutions suivantes :

Dents creuses (m ²)		
4	486	→ 1 maison individuelle
5	910	
6	2290	
7	827	
9	902	
10	639	
11	866	
12	1120	
13	1676	
14	1289	
15	843	
16	700	
17	1713	
20	779	→ 1 maison individuelle
21	927	
22	576	
23	825	→ 2 maisons individuelles
24	2925	→ Cette DC est classée en zone UL au PLU et ne peut donc pas recevoir de logements. Elle a été utilisée pour l'accueil d'une maison médicale.
25	2492	
26	1292	
Sous total	24077	

→ **Il reste donc, fin 2024 : 19 062m² de dents creuses (1,9ha)**

Toutefois, le tissu urbain a plus largement évolué entre 2017 et 2024, bien au-delà des dents creuses identifiées lors de l'élaboration. Ainsi, en plus des 4 logements listés ci-dessus, la mairie a autorisé la réalisation de 64 autres logements.

Au total, ce sont donc 68 logements qui se sont réalisés au sein des zones U (la majorité est issue de divisions parcellaires en zone déjà dense), sur les 8 années d'application du PLU, dont seulement 4 dans des espaces identifiés. 44 logements ont d'ors et déjà été livrés et 24 devraient voir le jour courant 2025. Ces 68 logements réalisés dans les zones U se répartissent en 38 logements collectifs et 30 logements individuels. Il s'agit à la fois d'une densification spontanée (division de terrain) mais également d'opérations de réhabilitation du bâti ancien.

Ces chiffres démontrent la forte capacité du tissu urbain à se renouveler. Sur les 160 logements autorisés depuis la mise en place du PLU (zones U et AU confondues), près de 40% ont été réalisés en zone U et en dehors des dents creuses identifiées. La mairie note que ce phénomène s'est accentué ces dernières années et qu'il continue de s'intensifier.



LA SITUATION ENTRE LES OBJECTIFS FIXÉS EN 2017 ET LES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE 2018 ET 2024

Objectif de logements PADD	218
Réalisations 2018-2024	
Dans les zones AU	71
Dans les zones U	44
Total	115
Réalisations autorisées ou prévues en 2025	
Dans les zones AU	21
Dans les zones U	24
Total	45
Nbr de logements restant à réaliser sur la période 2025-2030	58

Comme détaillé dans les pages précédentes et résumé dans le tableau ci-dessus, sur les 218 logements à réaliser prévus par le PLU, 160 ont, ou vont être, réalisés dans l'année à venir.

Par conséquent, durant les 5 prochaines années, il reste un peu moins d'une soixantaine de logements à réaliser pour répondre à l'objectif que s'était fixé la commune au travers de son PADD. Un objectif largement atteignable au regard des évolutions des dernières années et de la capacité des espaces urbains existants à se renouveler par la division ou la réhabilitation.

Concernant l'objectif démographique, le PLU en 2017 visait une augmentation de 219 habitants à horizon 2030 pour atteindre un seuil aux alentours de 3 400 habitants (pour mémoire, 3 217 habitants étaient recensés en 2017). Au regard des derniers chiffres disponibles, l'objectif global est déjà atteint puisque l'INSEE recense au 1^{er} janvier 2022 (chiffre officiel paru le 1^{er} janvier 2025), 3 404 habitants. Dans le détail, il manque encore 32 habitants pour atteindre les 219 habitants supplémentaires visés. Toutefois, les chiffres de l'INSEE ayant 3 ans de retard sur la réalité, il est plus que probable que l'objectif soit, d'ors et déjà en 2025, très largement atteint.

LES PERSPECTIVES POUR LES 5 ANNÉES À VENIR ET LES CONCLUSIONS À EN TIRER

Dans le tissu urbain existant, on relève que la plupart des dents creuses qui ont été repérées en 2017 n'ont pas été urbanisées, de sorte que sur les 2,4ha initiaux, il demeure encore un potentiel de 1,9ha. Si on ambitionne dans ces espaces une densité moyenne de 20 log/ha, densité moyenne observée sur les opérations réalisées en zone urbaine qui sont le plus souvent sous la forme de pavillons individuels, ce sont environ 38 logements qui pourraient être réalisés.

Toutefois, vu le faible taux d'évolution de ces secteurs sur les 6 dernières années, il apparaît raisonnable d'appliquer une rétention foncière à ce potentiel. Aussi, on pourrait considérer que seul 50% de ce potentiel sera mobilisé soit la réalisation d'une vingtaine de logements.

A contrario, comme les chiffres exposés précédemment l'ont démontré, si les dents creuses repérées lors de l'élaboration du PLU ont peu évolué, le tissu urbain n'a toutefois pas cessé de se renouveler : divisions parcellaires, réhabilitations, regroupement de terrains... ce sont 64 logements qui ont été réalisés sans qu'ils aient été réellement prévus, soit une dizaine de logements par an. Si les 5 années à venir poursuivent cette tendance, ce sont 50 logements supplémentaires environ qui pourraient alors voir le jour. D'ailleurs, pour confirmer cette tendance, la commune a récemment reçu un porteur de projet pour la réhabilitation d'un bâtiment existant et la création de 18 nouveaux logements.

Au total, on peut donc estimer, au regard des chiffres et constats des dernières années, que 70 logements pourraient être réalisés dans les 5 prochaines années au sein du tissu urbain constitué, répondant donc entièrement au besoin établi pour remplir l'objectif fixé par le PADD.

Toutefois, en complément des capacités du tissu urbain, le plan comporte encore des zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation pour la réalisation de logements et notamment la zone 1AUa, rue du Havre (E sur le plan) et la zone 1AUh (C sur le plan) du Clos Fayel. Le plan, et plus particulièrement les OAP, ne détaillent pas le nombre de logements attendus. Cependant, le PADD affiche une exigence minimale de densité de 20 log/ha. Il n'est pas précisé s'il s'agit d'une densité brute ou nette qui est visée, aussi, nous allons partir du principe qu'il s'agit d'une densité nette (hors voirie et espaces communs).

A minima donc :

- La zone du Clos Fayel avec une surface d'environ 10 000m² (6 700m² en zone 1AUh et 3 000m² en zone U) pourrait accueillir une quinzaine de logements,
- La zone 1AUa, rue du Havre, et ses 4 800m² de terrain pourrait quant à elle accueillir un peu moins d'une dizaine de logements individuels. Mais l'OAP actuelle flèche sur cette zone la réalisation de logements collectifs (R+2+c autorisé). Le potentiel peut donc facilement être multiplié par 3, 4 ou 5. Il y a quelques années, un projet de 55 logements avaient été présentés à la mairie, projet qui n'a pas abouti. Pour prendre une moyenne, qui reste cependant plutôt basse, nous allons estimer à 40, le nombre de logements potentiels sur ce site.

Les zones AU restantes offrent donc un potentiel, minimal, estimé d'environ 55 logements.

Ainsi, en l'état actuel des connaissances, des perspectives et des possibilités offertes par le plan, les zones U et AU confondues, pourraient permettre la réalisation d'au minimum 125 logements (soit 312 habitants supplémentaires sur la base moyenne de 2,5p/mén.), ce qui va bien au-delà de l'objectif du PADD pour 2030.

Cette estimation, certes imparfaite, démontre néanmoins les ressources encore importantes du territoire en matière de densification et d'accueil de nouveaux logements et de nouveaux habitants. Et cette capacité doit rester cohérente avec celle des équipements, et notamment des équipements scolaires.

Objectif de logements PADD	218
Réalisations 2018-2024	
Dans les zones AU	71
Dans les zones U	44
Total	115
Réalisations autorisées ou prévues en 2025	
Dans les zones AU	21
Dans les zones U	24
Total	45
Nbr de logements restant à réaliser sur la période 2025-2030	58
Estimations des potentiels pour 2025 - 2030 AVANT modification	
Potentiel estimé en zone U	70
Potentiel estimé en zone AU	55
Total	125

COMPARAISON DE L'OBJECTIF DE LOGEMENT FIXÉ PAR LE PADD, DU NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT À RÉALISER POUR LA PÉRIODE 2025-2030 ET DES POTENTIELS ESTIMÉS AU REGARD DES CAPACITÉS OFFERTES PAR LE PLAN AVANT LA MODIFICATION N°2



La commune a, il y a quelques années, réalisé une étude programmatique et financière afin de savoir si elle devait réaliser un nouveau groupe scolaire ou si elle restait avec ses équipements actuels. A l'issue de cette étude, la commune a fait le choix de garder les équipements en place et de procéder à des travaux de rénovation énergétique. La maternelle sera légèrement agrandie pour accueillir une classe supplémentaire mais cela ne sera pas possible pour l'école élémentaire dont le terrain est trop restreint. Ce choix est à la fois organisationnel, financier et patrimonial puisque les bâtiments scolaires font partie des bâtiments identitaires de la commune et qu'y maintenir les équipements permet leur entretien et leur valorisation. Aussi, les capacités d'accueil sont limitées et ne peuvent être extensibles, en particulier pour les sections élémentaires. La commune ne peut donc pas faire face à un afflux de population, en particulier des familles avec enfants, trop important et se doit d'assurer une maîtrise de son évolution démographique, et par conséquent de la production de logements. Rappelons que l'objectif démographique fixé pour assurer la pérennité des équipements au regard de leurs capacités était autour de 3 400 habitants et que cet objectif est déjà atteint en 2022 (3 404 habitants relevés par l'INSEE au 01/01/2022). Les chiffres du nombre de logements autorisés depuis et les perspectives exposées précédemment laisse à penser qu'en l'état actuel du document, la commune pourrait atteindre plus de 3 600 habitants à horizon 2030.

A cela s'ajoute d'autres difficultés liées à l'augmentation de la population et à la densification du tissu, comme la gestion des flux routiers et du stationnement, l'appauvrissement de la trame verte urbaine et la diminution des espaces de pleine terre, les tensions de voisinage...

C'est pourquoi, au regard du bilan et des perspectives établis dans les pages précédentes en matière de logements et de population, mais aussi des problématiques rencontrées dans la gestion quotidienne du territoire, la commune a souhaité réajuster son dispositif réglementaire afin de mieux l'adapter à ses capacités, de mieux maîtriser son évolution et *in fine*, d'assurer une meilleure gestion de son territoire. Il ne s'agit pas de remettre en question les orientations portées par le PADD mais, au contraire, de rester cohérent avec les objectifs établis. Ainsi, à la lumière du bilan établi dans les pages précédentes mettant en avant la quasi réalisation de l'objectif de logements et l'atteinte, voire le très large dépassement, de l'objectif démographique, la pertinence du maintien de certains secteurs en zone à urbaniser est réinterrogée tandis qu'une profonde évolution d'autres secteurs est apparue nécessaire.

1.1. Modification de l'OAP de la zone 1AUa de la rue du Havre

Objet & justifications

La zone 1AUa, située au sud du bourg, entre la rue du Havre et la RD92, couvre un secteur de 4 800m² antérieurement utilisé par un garage automobile, de poids-lourds et une station service. Depuis 2016, et dans l'attente d'un projet, le site est loué par le propriétaire à une entreprise de travaux publics.

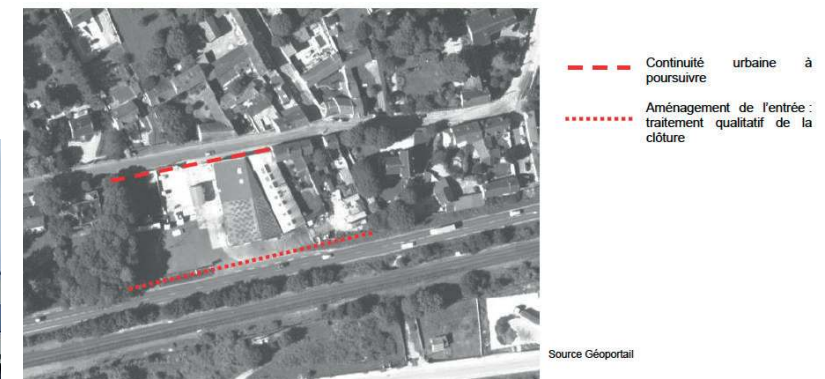
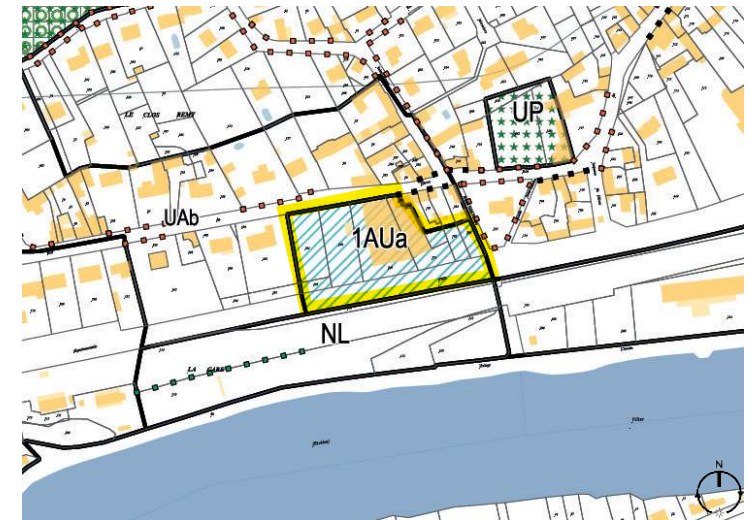
L'OAP actuellement en vigueur sur ce site prévoyait l'accueil de logements collectifs avec des commerces ou activités de service en rez-de-chaussée. Ni le rapport de présentation, ni les OAP ne précisent le nombre de logements attendus sur cette zone.

Plusieurs raisons ont poussé la collectivité à réévaluer les dispositions prévues sur cette zone :

- L'obligation de réaliser des locaux à vocation de commerce ou d'activités de service inscrite au regard de la présence d'un accès direct à la RD92 :
 - ▶ Le garage, à l'époque, disposait de cet accès direct, l'un des rares sur cette portion de route, matérialisé par un portail encore présent aujourd'hui. Il avait donc été émis l'hypothèse que la zone pourrait être attractive pour des commerces qui reçoivent beaucoup de passage, comme une boulangerie par exemple. Or, outre le fait qu'aucun commerce ne semble intéressé par ce site et il n'est pas acquis que les services du Département autorisent la réutilisation de cet accès au regard de la dangerosité qu'il présente. En effet, à cet endroit, la visibilité est bonne mais sur une distance assez courte ne permettant pas d'anticiper l'arrivée des véhicules. De plus, la circulation est dense et rapide avec de nombreux poids-lourds.
 - ▶ Enfin, la commune souhaite privilégier l'accueil de commerces et de services en centre-bourg, afin de réactiver l'attractivité de la centralité qui a tendance à se désertifier et de favoriser les déplacements actifs. Un commerce à cet endroit serait isolé, éparpillerait l'offre et privilégierait les consommateurs de passage, en voiture et non les habitants.
 - ▶ C'est pourquoi, il a été choisi de supprimer cette disposition.



CIRCULATION SUR LA RD92 AUX ABORDS DU SITE



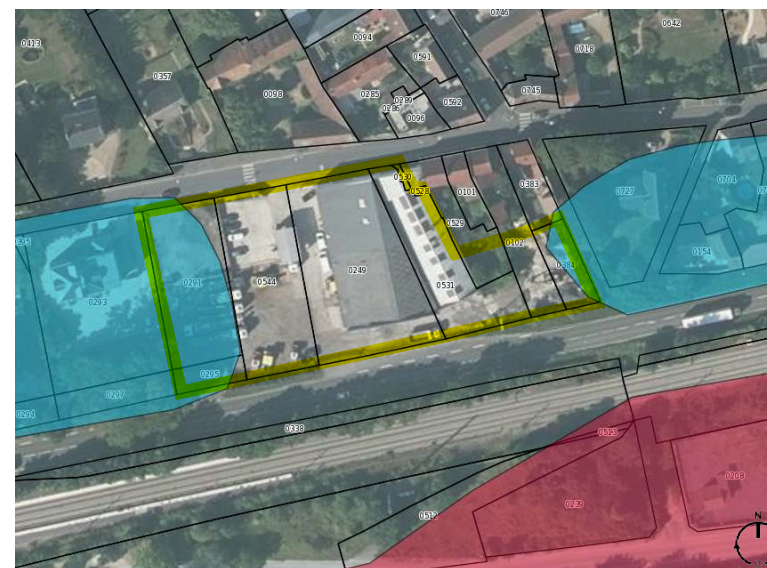
EXTRAIT DU ZONAGE ET OAP ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

Source : PLU

- Sur la prise en compte des risques et des nuisances, l'OAP est insuffisamment prescriptive ou à défaut, au moins informative. Des mesures doivent donc être inscrites pour mieux prendre en compte la présence des risques et nuisances dans l'aménagement futur.
 - Déjà, elle ne mentionne pas le risque de pollution relevé par l'inventaire CASIAS (fiches pages suivantes). Il apparaît donc nécessaire d'informer, via l'OAP et le règlement, les pétitionnaires sur ce point afin que le risque soit pris en compte en amont du projet.
 - Ensuite, une partie du site est concernée par le risque inondation. Il apparaît également important de faire état de ces risques dans l'OAP et dans le règlement.
 - Enfin, la prise en compte des nuisances sonores est insuffisante. Le PLU ne mentionne nulle part que la RD92 est une voie classée comme bruyante par l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports routiers du département de l'Oise. Cet arrêté classe ladite voie en 3^e catégorie soit une largeur de 100m, de part et d'autre de la voie, affectée par les nuisances sonores. Dans une moindre mesure, le site est également concerné par les nuisances sonores de la voie ferrée, dont le classement a également été défini par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018. La largeur affectée est de 30m de part et d'autre de la voie. S'il n'est nullement interdit de construire dans ces espaces, en particulier lorsqu'ils se situent en zones urbaines, les projets doivent cependant prendre en compte ce risque pour le limiter autant que possible et les constructeurs ont l'obligation de prendre en compte le niveau sonore fixé par l'arrêté en fonction de la catégorie de la voie pour la construction des bâtiments inclus dans ces secteurs. A ce jour, l'OAP ne comporte aucune prescription pour préserver les personnes, de sorte que la commune a déjà vu des esquisses de projet avec des bâtiments à moins de 10m des voies, ce qui n'est pas acceptable. Si le site doit pouvoir évoluer et retrouver une place au sein du tissu urbain résidentiel, il ne faut pas non plus que ce soit au détriment de la qualité des vies des futurs habitants. Des mesures doivent donc être inscrites pour mieux prendre en compte la présence des nuisances sonores dans l'aménagement futur. Par ailleurs, il apparaît important que les arrêtés préfectoraux cités précédemment soit annexés au PLU.
- La typologie des futurs logements prescrites initialement, des logements collectifs, n'apparaît pas cohérente avec l'environnement existant. Le site s'inscrit dans un tissu principalement pavillonnaire avec de larges espaces de jardin. Il s'agit, aux abords immédiats du site, de maisons bourgeoises du XIX^e et de petites maisons de ville accolées, puis plus loin au nord, d'un tissu pavillonnaire plus classique et ordonnancé, caractéristique des opérations d'ensemble issues de la périurbanisation. Dans tous les cas, si le gabarit des constructions est différent, leur hauteur ne dépasse pas le R+1+c tandis que le règlement actuel autorisait pour la zone 1AUa, du R+2+c et 16,5m au faîtage.

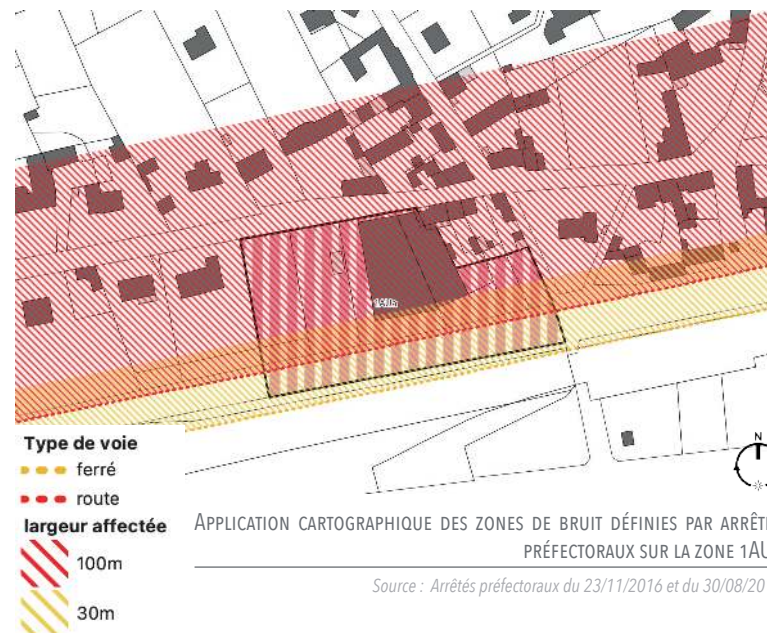
L'ensemble de ces constats a poussé la collectivité à revoir le cadre (OAP) initialement défini pour cette zone afin notamment d'améliorer la prise en compte des risques et nuisances et l'insertion des futures constructions dans le tissu urbain existant.

La nouvelle OAP pour ce site a donc cherché à répondre au mieux aux enjeux soulevés précédemment.



EXTRAIT DU PPRi SUR LA COMMUNE DE PRÉCY-SUR-OISE // ZOOMÉ SUR LA ZONE 1AUa

Source : Application DDT Oise - <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr>



APPLICATION CARTOGRAPHIQUE DES ZONES DE BRUIT DÉFINIES PAR ARRÊTÉS PRÉFECTORAUX SUR LA ZONE 1AUa

Source : Arrêtés préfectoraux du 23/11/2016 et du 30/08/2018

SSP4018392

Fiche Détaillée

1.- Identification de l'établissement

Date de dernière mise à jour de la fiche : 04/12/2014
 Nom Usuel : DAF - Nissan - Citroën
 Code SIRET : Non renseigné
 Raison(s) sociale(s) de l'établissement :

Nom Raison Sociale	
Desbois pierre (Ets) (ex. Ets Despretz)	
Numéro	Organisme ou BD associé
PIC6000255	BASIAS

Autre(s) identifiant(s)

2.- Localisation de l'établissement

Adresse : 39 bis rue Havre du
 Code postal : 60460
 Commune principale : PRECY SUR OISE
 Autre(s) commune(s) : Non renseigné(s)
 Complément d'adresse :



Emplacement de l'établissement
 Fond de carte PLAN IGN ©

Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
PRECY SUR OISE	AE	242 ,244 ,248 ,249 ,291 ,292 ,295 ,296 .		60

3.- Activités de l'établissement

Etat d'activité : Indéterminé
 Activité principale : Non renseignée
 Date de début de l'activité : Non renseignée
 Date de fin de l'activité : Non renseignée
 Activité(s) secondaire(s) :

Activité(s) secondaire(s)
G47.30Z - Commerce de gros, de détail, de déserette de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
G45.21A - Garages, ateliers, mécanique et soudure
V89.03Z - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
D35.45Z - Compression, réfrigération
G45.21B - Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiqes (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)

Description de l'établissement : Non renseignée
 Exploitants : Non renseigné(s)

4.- Document(s) associé(s)

Document(s) associé(s)

Document diffusible	Titre du document
Télécharger	Fiche BASIAS détaillée PIC6000255

Bibliographie

Sources d'informations : AD Senlis , 1275 W68

5.- Historique des action(s) de gestion de la pollution et obligation(s) réglementaire(s) liée(s) aux parcelles

Lien vers la fiche récapitulative SSP : [Lien](#)

PIC6000255

Fiche Détaillée

Pour connaître le cadre réglementaire et la méthodologie de l'inventaire historique régional, consultez le [préambule départemental](#).

1 - Identification du site

Unité gestionnaire : PIC
 Date de création de la fiche : (*) 23/05/2002
 Nom(s) usuel(s) : DAF - Nissan - Citroën
 Raison(s) sociale(s) de l'entreprise :

Raison sociale	Date connue (*)
Desbois pierre (Ets) (ex. Ets Despretz)	

Siège(s) social(aux) de l'entreprise :

Siège social	Date connue
Havre , rue du , 37	01/01/1111

Etat de connaissance : Inventorié
 Visite du site : Oui, site localisé
 Date de la visite : (*) 23/07/2004

2 - Consultation à propos du site

Consultation des services déconcentrés de l'Etat ou collectivités territoriales :

Nom du service	Consultation du service	Date de consultation du service (*)	Réponse du service	Date de réponse du service (*)
MAIRIE	Oui	04/11/2003	Non	

3 - Localisation du site

Adresses :

Numéro	Bis Ter	Type voie	Nom voie
39	bis	rue	Havre du

Code INSEE : 60513
 Commune principale : PRECY-SUR-OISE (60513)
 Zone Lambert initiale : Lambert I

Projection	L.zone (centroïde)	L2e (centroïde)	L93 (centroïde)	L2e (adresse)
X (m)	603,137	603,139	654,779	
Y (m)	167,122	2,467,385	6,900,682	

Carte(s) et plan(s) consulté(s) :

Carte consultée	Echelle	Année édition	Présence du site	Référence dossier
situation 1	1/1000	1962	Ne sais pas	
masse 1	1/100	1976	Ne sais pas	
Ravet-Anceau	1/11000		Ne sais pas	
situation 2	1/1000	1976	Oui	
masse 2	1/200	1962	Ne sais pas	

4 - Propriété du site

Cadastre :

Nom du cadastre	Date du cadastre (*)	Echelle	Précision	Section cadastre	N° de parcelle
				AE	242 ,244 ,248 ,249 ,291 ,292 ,295 ,296 .

Nombre de propriétaires actuels : ?



5 - Activités du site

Etat d'occupation du site : En activité
 Date de première activité : (*) 02/05/1962
 Origine de la date : RD=Récépissé de déclaration
 Historique des activités sur le site :

N° activité	Libellé activité	Code activité	Date début (*)	Date fin (*)	Importance	groupe SEI	Date du début	Ref. dossier	Autres infos
1	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	G47.30Z	01/01/1111		?	1er groupe	?=Origine de la date non connue		Information issue de la visite de terrain
2	Garages, ateliers, mécanique et soudure	G45.21A	02/05/1962		Déclaration	2ième groupe	RD=Récépissé de déclaration	1275 W68	
3	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	V89.03Z	02/05/1962		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	1275 W68	
4	Compression, réfrigération	D35.45Z	22/07/1976		Déclaration	3ième groupe	RD=Récépissé de déclaration	1275 W68	Compresseur
5	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	G45.21B	22/07/1976		Déclaration	2ième groupe	RD=Récépissé de déclaration	1275 W68	Atelier peinture

Commentaire(s) Extension du garage (AD du 22/07/76)par un bâtiment destiné au stockage de pièces détachées et bureau ; il sollicite le classement de certaines activités exercées : réparation auto , tôlerie , peinture , compresseur , cuve à fuel de 3.3 + 2.5 m3 existante ; le RD du 22/07/76 permet l' augmentation du DLI de 5 m3 : atteint alors au total 10.8 m3 .La quantité de peinture utilisée est de 2.5 l /j .

6 - Utilisations et projets

Nombre d'utilisateur(s) actuel(s) : Unique
 Surface bâtie : 1,200 (en m2)
 Site en friche : Non
 Site réaménagé : Non

7 - Utilisateurs

Utilisateurs :	Nom utilisateur	Type d'utilisateur	Statut utilisateur
	Total	Entreprise privée ou son représentant	?
	Garage Citroën - DAF - Nissan	Entreprise privée ou son représentant	?

8 - Environnement

Milieu d'implantation : Urbain
 Captage AEP : Oui
 Référence BSS : 01277X0109
 Distance captage AEP : 745
 Position AEP : En aval
 Périmètre de protection : Non
 Formation superficielle : Sables/Graviers/Galets
 Substratum : Sable/grès
 Zones de contraintes et d'intérêts particuliers :

Type de zone ou d'intérêts particuliers	Distance (m)	Commentaire(s)
Cours d'eau	100	Oise
Autre(s) forage(s) AEP	800	Captage AEP 01277X0003

Type de nappe : Libre
 Nom de la nappe : Nappe du Barthonien
 Type d'aquifère : Poreux
 Code du système aquifère : 008c
 Nom du système aquifère : PICARDIE / BASSIN DU THERAIN
 Commentaire(s) : Captage 01277X0110 (860 m) et 01277X0003 (800 m). A proximité du champ captant de Précý-sur-Oise

9 - Etudes et actions

10 - Document(s) associé(s)

11 - Bibliographie

Source d'information : AD Senlis , 1275 W68

12 - Synthèse historique

13 - Etudes et actions Basol

(*) La convention retenue pour l'enregistrement des dates dans la banque de données BASIAS est la suivante :
 - si la date n'est pas connue, le champ est saisi ainsi : 01/01/1111, ou sans date indiquée.
 - si les dates ne sont pas connues mais qu'une chronologie relative a pu être établie dans une succession d'activités, d'exploitants, de propriétaires, ...etc., les champs "date" sont successivement :

- - 01/01/1111,
- - 01/01/1112,
- - 01/01/1113,
- - ou sans date indiquée,

- si l'année seule est connue, le champ date est : 01/01/année précise,
 - si la date est connue précisément, elle est notée : jour/mois/année.

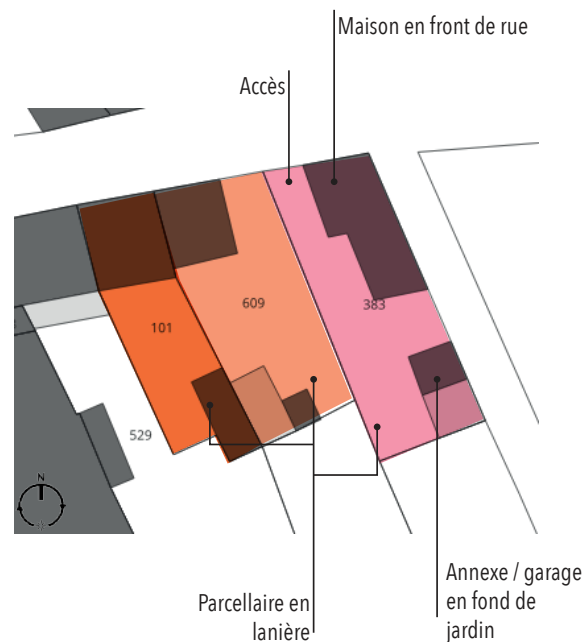
Il s'agissait donc de :

- + Porter à la connaissance des porteurs de projet ou du moins, leur rappeler, la présence de risques et la nécessité de mettre en place des mesures adaptées dans le cadre du futur projet : le risque d'une potentielle pollution des sols, la présence du risque d'inondation (PPRi et remontées de nappe), les nuisances sonores.
- + Prévoir dès à présent un aménagement qui limite, autant que possible, l'exposition aux nuisances sonores, notamment au travers de l'implantation des futures constructions,
- + Limiter le nombre de personnes exposées à ces risques et nuisances,
- + S'intégrer dans le tissu existant afin que le site créé une continuité et non une rupture.

Pour notamment répondre à ce dernier point, la nouvelle proposition s'inspire du tissu bâti situé à proximité immédiate et plus précisément des maisons accolées en front de rue qui forment une continuité urbaine dense, caractéristique de cet îlot autour de la rue du Havre et de la rue Saint Germer.



LOCALISATION DE LA ZONE SUR LE CADASTRE ACTUEL

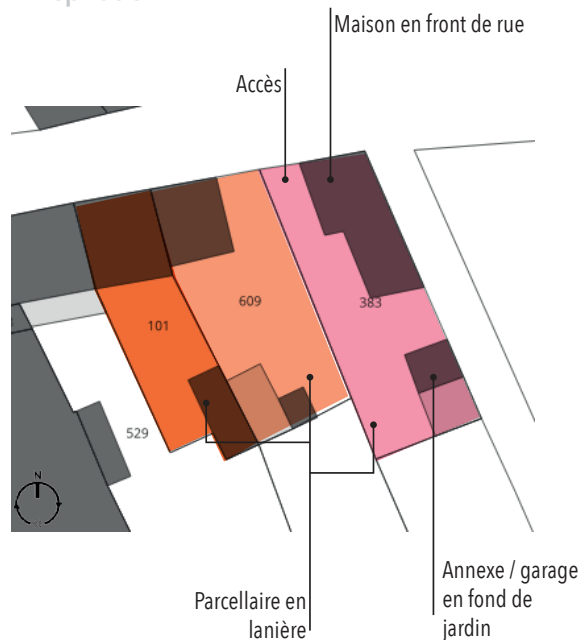


ÉTUDE DU PARCELLAIRE ACTUEL À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DU SITE

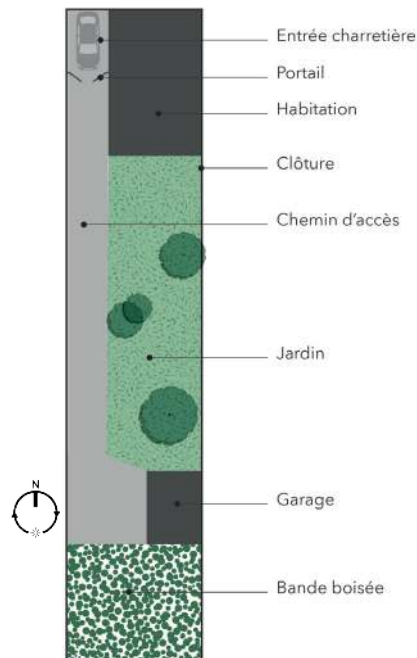


De cette inspiration est né un modèle de forme urbaine pour le site, celui d'un parcellaire en lanière avec le bâti en front de rue, les espaces de jardin sur l'arrière et la zone de stationnement en fond de parcelle.

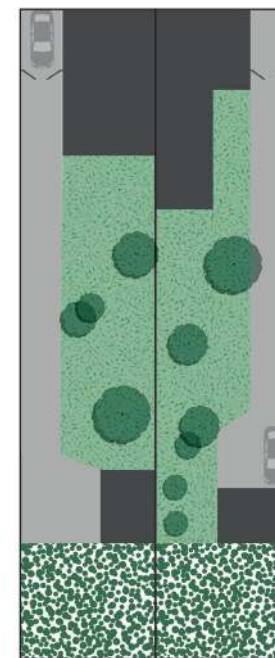
L'inspiration



Le modèle



Les déclinaisons



Cette forme a été retenue pour plusieurs raisons. La première est qu'elle permet de poursuivre la continuité bâtie et une structure déjà existante sur cette partie de la rue, dont l'ensemble est relativement déstructuré par une diversité de typologie bâtie. Cela permettra ainsi d'assurer l'insertion du futur projet dans le tissu existant. Toutefois, le bâti existant actuellement sur le foncier visé par l'OAP et une partie de la clôture, présentent une implantation en recul (1,6m environ) par rapport à l'alignement (photo ci-contre). Cela permet d'élargir l'espace public très étroit à cet endroit et de sécuriser la circulation piétonne, ainsi que les entrées/sorties des véhicules. Aussi, le futur projet devra maintenir ce recul, l'aménager de façon qualitative, tout en assurant une continuité bâtie.

La seconde raison de ce choix, c'est que cette forme permet d'éloigner autant que possible la partie habitée de la zone de bruit puisque la RD et la voie ferrée se situeront ainsi, au Sud, en fond de parcelle. L'implantation du garage, justement sur le fond de parcelle, vise à créer un obstacle au bruit



pour limiter sa propagation vers la zone habitée. L'espace de jardin, entre les deux, et s'il est planté d'arbres, permettra de compléter cette zone tampon et de créer de multiplier les obstacles au bruit. Pour renforcer cette prise en compte du bruit et toujours limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants, une bande non constructible (Espace Boisé Classé à créer) de 10m minimum à planter densément est inscrite en limite de la RD92. Cela contribuera également à limiter la propagation du bruit et à former la continuité avec les plantations existantes de part et d'autre du site.

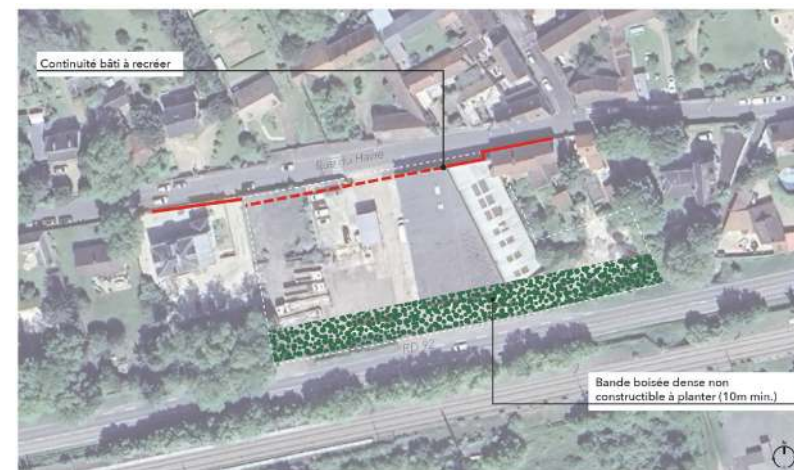
La proposition d'un parcellaire laniéré vise également à limiter les vues entre voisins tout en offrant une diversité d'implantation des constructions. Le modèle proposé est ainsi déclinable de différentes manières, permettant un projet personnalisé, où chaque construction peut être différente malgré une forme parcellaire identique.

Cette forme urbaine, conjuguée à l'objectif de réduire l'exposition des populations aux risques et nuisances, a de fait exclu le maintien d'un projet de logements collectifs, dont le modèle compact ne correspondait pas au tissu urbain existant et aurait permis l'accueil d'un trop grand nombre de nouveaux habitants. Aussi, ce sont des maisons individuelles qui sont désormais attendues sur ce site, des maisons de ville, accolées et dense, dans la continuité de l'existant. Il s'agit là de recréer un morceau de bourg et se fondre dans le tissu existant, sans toutefois exclure des touches de modernité et une interprétation contemporaine. C'est d'ailleurs ce que préconisera l'OAP, que chaque construction soit différente, à l'image d'un centre bourg et non un modèle standardisé, répété à l'infini avec pour seule différence la couleur des menuiseries.

Graphiquement, en complément du modèle parcellaire, la nouvelle OAP inscrit ainsi donc la continuité bâtie à recréer et la bande boisée de 10m minimum à maintenir en limite de la RD. Elle définit la zone d'implantation des constructions selon le modèle exposé précédemment sans aller dans le détail du découpage final qui est laissé libre au porteur de projet. Les parcelles pourront être plus ou moins étroites selon le projet. L'OAP inscrit un nombre de logements attendus compris entre 6 et 9 soit une densité nette (hors espace commun) moyenne de 20 à 25 log/ha.

En matière d'espace commun, elle préconise la réalisation d'un espace de stationnement visiteur au sud-est de la zone. Cet espace se trouvait trop près de la voie et donc trop soumis aux nuisances sonores pour qu'il ait été envisageable d'y prévoir l'accueil d'une habitation. Par ailleurs, comme les futures constructions seront implantées à l'alignement, il ne sera pas possible de réaliser des espaces de stationnement complémentaires, pour les visiteurs notamment, lesquels sont exigés dans la plupart des projets désormais pour limiter le stationnement anarchique sur les espaces publics. C'est donc cet espace qui pourra servir à créer un petit parking.

La nouvelle proposition est également désormais à usage d'habitation, l'obligation de créer une surface commerciale étant supprimée pour les raisons exposées précédemment. De la même manière, la baisse du nombre de logements sur ce site ne rend plus pertinent l'obligation de réalisation de 25% pourcentage de logements



PRINCIPES DE CONTINUITÉ BÂTIE CÔTÉ RUE DU HAVRE ET DE ZONE BOISÉE CÔTÉ RD



NOUVELLE OAP



aidés. Les réalisations de 2 ou 3 logements aidés sur de petites opérations comme celle-ci n'intéresse pas les bailleurs sociaux. Le maintien de cette règle risquerait de pénaliser le projet. Sur plusieurs projets de plus grande ampleur, la commune a récemment accueilli 26 nouveaux logements locatifs sociaux, permettant de diversifier son offre.

Les nouvelles dispositions écrites de l'OAP, comme du règlement, viendront assurer la nécessaire prise en compte des risques et nuisances en amont du projet. Quant aux dispositions purement réglementaires de la zone 1AUa, elles sont ajustées pour correspondre à ce nouveau projet. Elles traduiront la volonté communale d'assurer la protection de la population face aux risques (objectif inscrit au PADD - 4. E) et d'accueillir un projet cohérent avec l'environnement bâti et les caractéristiques propres à ce site.

Ce changement impacte nécessairement les prévisions de logements initialement prévues par le plan sans toutefois remettre en cause les objectifs fixés. La synthèse des évolutions portées par la modification n°1 et les justifications quant à la cohérence avec les objectifs fixés initialement par le PLU est détaillée en p. 57 de la présente notice.

Les évolutions portées au PLU

Évolution des OAP

II.1 - Espace de renouvellement urbain à vocation d'habitat et d'activités économiques - Secteur 1AUa

Dispositions graphiques AVANT modification n°2



- - - Continuité urbaine à poursuivre
- Aménagement de l'entrée : traitement qualitatif de la clôture

Source Géoportail

Dispositions graphiques APRES modification n°2



Dossier d'approbation

Texte de l'OAP AVANT/APRES modification n°2

Espace de renouvellement urbain :

- Situation : Cœur de bourg, Rue du Havre,
- Parcelles : n°291, 295, 544, 249, et 531, **529, 530, 384 et 610,**
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 6 542 m²,
- Ancien garage automobile/**poids-lourds et station-service**

L'objectif de cette OAP est d'organiser la densification **reconstitution** de la trame urbaine du bourg tout en accueillant des services et commerces à la population. Le projet pressenti consistera à démolir **Après démolition des** les bâtiments **d'activités** présents sur le site, **le projet doit permettre l'accueil** pour construire de nouveaux logements **selon les principes édictés ci-dessous.** ainsi que des commerces, services et activités tertiaires en rez-de-chaussée.

Des principes ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du renouvellement urbain de cette parcelle du centre bourg. Les orientations portent donc sur les points suivants :

Principes généraux

- la Typologie d'habitat sera de forme dense : logements collectifs **individuels, type maisons de ville, accolés sur l'une des limites séparatives selon la trame parcellaire et le modèle d'implantation détaillés page suivante,**
- Les constructions devront s'inscrire dans le langage architectural de la maison traditionnelle de centre-bourg (toiture à deux pans, ordonnancement des ouvertures, présence de volets, modénatures discrètes...), sans exclure des propositions contemporaines. Il sera toutefois essentiel que chaque maison affirme son caractère unique (aucune maison ne devra être identique et le seul changement de couleurs de menuiserie ne sera pas admis), tout en respectant les principes et codes architecturaux propres au projet et au site dans son ensemble (centre bourg).
- le site accueillera des logements (dont 25 % de logements aidés) et des commerces ou des activités de services en rez-de-chaussée uniquement, sur une surface au moins égale à 400 m²,
- La continuité urbaine **et bâtie** sur la rue du Havre **pourra** **devra** être assurée par l'implantation des futures constructions. **Toutefois, les espaces publics (trottoirs) sont étroits à cet endroit et afin de maintenir un espace confortable tel qu'il existe actuellement par le léger recul (1,6m) des constructions existantes par rapport à l'alignement, il est exigé que les futures constructions maintiennent ce recul.** à l'alignement ou autre dispositif, tout en assurant la sécurité routière En constituant un élargissement ponctuel à cet endroit, il permettra d'assurer une circulation plus sécurisée et aisée des piétons, de sécuriser les entrées/sorties des futurs véhicules comme des futurs habitants ou encore de permettre la réalisation de plateforme pour les déchets en attente



de collecte afin qu'ils ne gênent pas les piétons. Cet espace devra être non clos et faire l'objet d'un traitement qualitatif comportant notamment des plantations.

- La clôture sur la RD 92 devra être soignée car elle contribue à la qualité de l'entrée de commune. Afin de constituer une barrière efficace au bruit, un mur plein est fortement recommandé,

- En limite de la RD, une bande boisée dense et constituée notamment d'arbres de hautes tiges, d'une profondeur minimale de 10m, devra être plantée. Le choix de végétaux aux feuilles persistantes est recommandé afin qu'ils jouent leur rôle de zone tampon en toute saison. Cette bande boisée devra rester constitutive de l'espace privé.

- Au sud-est du site, un espace de stationnement commun, notamment pour les véhicules des visiteurs devra être aménagé. Il est rappelé que la réalisation de places visiteurs est obligatoire, à raison d'au minimum, une place pour deux logements. Néanmoins, si cela est possible, cet espace de stationnement pourrait être ouvert aux autres riverains par exemple afin de limiter le stationnement sur la voie publique. Il sera accessible uniquement pas la rue du Havre. Il devra être qualitatif tout en restant simple. Des plantations adaptées au contexte local et demandant peu d'entretien devront agrémenter le site. Les espaces de stationnement devront obligatoirement être réalisés dans des revêtements perméables.

- Les éclairages des espaces communs devront être suffisants pour éviter toute zone d'ombre et seront obligatoirement équipés de leds.

- En amont, le porteur de projet devra prendre en compte la question du ramassage des déchets. Si la collecte peut être réalisée en porte à porte, les futurs logements devront prévoir le stockage des poubelles sur leur unité foncière ou à l'intérieur des logements ainsi qu'une aire de présentation pour les jours de collecte. Les bacs ne doivent en aucun cas se trouver sur l'espace public et gêner la circulation des piétons. Si le porte à porte n'est pas envisageable, un espace commun de collecte des déchets devra être prévu. Il devra être facile d'accès, suffisamment dimensionné et s'intégrer dans le projet d'ensemble. Il devra être aussi discret que possible dans le paysage urbain.

- Toujours dans le but de ne pas contraindre la circulation des piétons et de laisser libre l'espace public, il est demandé d'aménager une entrée charretière (place du midi) devant chaque accès individuel. Le portail devra donc être positionné suffisamment en recul pour qu'un véhicule puisse stationner sans encombrer l'espace public.



Image référence :
Exemple d'architecture contemporaine (NZI Architectes)



Image référence (source : Google Streetview) :
Centre de Précy (rue Charles de Gaulle / rue de Gorée)

Trame parcellaire, organisation et implantation des futures constructions

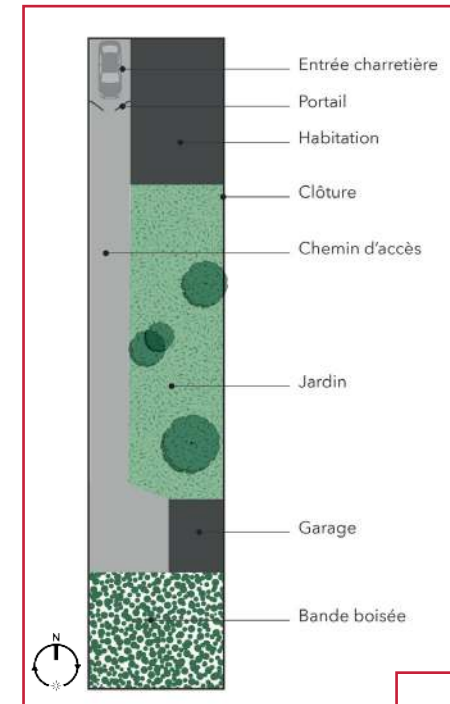
Le schéma ci-contre détaille les principes à respecter :

- Parcellaire en lanière,
- Implantation de la construction principale en recul de 1,6m par rapport à l'alignement,
- Accès individuel fermé par un portail métallique, positionné en recul de la façade sur rue afin de ménager une entrée charretière,
- Clôtures :
 - o Mur plein obligatoire sur la rue du Havre,
 - o Mur plein recommandé en limite séparative et en fond de parcelle (en limite avec la RD).
 - o Dans tous les cas, les clôtures doivent faire l'objet d'un soin particulier afin de contribuer à la qualité de l'espace urbain. Elles doivent permettre une séparation efficace entre voisins sans recours à des dispositifs non durables ou peu qualitatifs, tels que les bâches et filets plastiques, canisses, végétation artificielle...
 - o Sur rue comme en limite séparative, les clôtures doivent prévoir des découpes régulières en pied de clôture pour le passage de la petite faune et libre écoulement des eaux.
- Garage / espace de stationnement / annexe, à implanter en fond de parcelle,
- Jardin de pleine terre, planté, en milieu de parcelle (entre la maison et l'annexe),
- 10m minimum de bande boisée dense et composée notamment d'arbres de hautes tiges en limite avec la RD92.

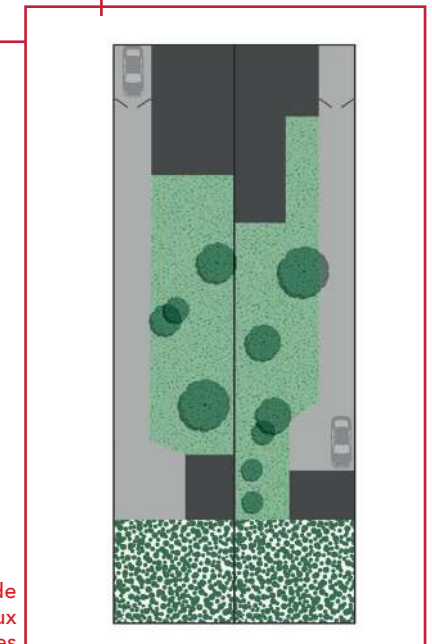
La forme des constructions n'est pas imposée mais devra respecter des volumes simples et compacts s'intégrant dans l'environnement général.

Programme et densité attendus

- Nombre de logements attendus : entre 6 et 9
- Densité nette (hors espace commun) moyenne de 20 à 25 log/ha.



Dispositions graphiques complémentaires APRES modification n°2



Exemple de déclinaison de la trame parcellaire sur deux parcelles



Risques et nuisances à prendre en compte

Le site est concerné par plusieurs risques et nuisances que le projet devra impérativement prendre en compte en amont.

Aucun projet ne pourra être validé sans justifications concernant la prise en compte de ces éléments, qui pourront notamment se traduire par des études spécifiques permettant de justifier l'absence de risque ou le cas échéant, la mise en place de mesures de gestion adaptées et durables assurant la sécurisation du site et de ses abords.

- Le risque de pollution du sol
 - o Le site est recensé dans la base de données CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités de services) qui recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. L'inscription d'un établissement dans la base CASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.
 - o Ainsi, tout changement d'usage de ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine et de mettre en place, si nécessaire, les mesures nécessaires pour y remédier.
- Le risque inondation
 - o Une partie du site est couverte par le PPRi de l'Oise (zone bleue) et l'entièreté se situe dans une zone potentiellement sujette aux débordements par remontée de nappe ou au moins, à des inondations de cave, avec une fiabilité forte.
 - o Le futur projet devra donc intégrer les dispositions réglementaires du PPRi sur les zones concernées. Elles pourront être utilement étendues à l'ensemble du site. La conception du projet devra également prendre en compte le risque de remontée de nappe et inondation de cave notamment dans la configuration et la construction des futurs bâtiments.
- Les nuisances sonores
 - o Le site est situé dans une zone de bruit provenant de la RD92 et de la voie ferrée, toutes deux classées par des arrêtés préfectoraux relatifs aux voies bruyantes.
 - o Le modèle parcellaire et d'implantation à respecter dans le cadre de la présente OAP vise à éloigner autant que possibles les espaces habitables des voies et à constituer des obstacles au bruit (bande boisée dense, annexes en fond de parcelle, jardin planté...) Toutes autres mesures contribuant à réduire les nuisances sonores sont fortement recommandées.
 - o Il est par ailleurs rappelé que tout bâtiment à construire dans ces secteurs doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ZONE 1AU // ARTICLE 1AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**2.1 - Dans le secteur 1AUa :**

2.1.1 – la construction de logements dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

2.1.2 – les constructions et installations à usage commercial, ou de services dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

[...]

Il est rappelé que les constructions ou installations situées dans les zones inondables telles que définies dans l'annexe « Plan de Prévention des Risques Naturels » du présent document sont soumises à des prescriptions techniques, conformément à l'arrêté préfectoral approuvé le 14 décembre 2000 instituant un périmètre de risques naturels d'inondation.

Certains secteurs, et notamment le secteur 1AUa, sont également dans une zone potentiellement sujette aux débordements par remontée de nappe ou au moins, à des inondations de cave, avec une fiabilité forte. Ces risques doivent être pris en compte dans les futures constructions et des mesures adaptées doivent être mises en place pour limiter les éventuels dommages aux biens et aux personnes.

Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Le secteur 1AUa est recensé comme site potentiellement pollué par la base de données CASIAS. Ainsi, tout changement d'usage de ce site doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine et de mettre en place, si nécessaire, les mesures nécessaires pour y remédier.

Compléments de justifications

Conformément au nouveau projet décrit ci-avant, l'accueil de commerces et services n'est plus admis et la zone exclusivement dédiée à l'accueil de nouveaux logements.

Compléments de justifications

Ajout de dispositions visant à mieux informer les porteurs de projet des risques présents sur le site afin qu'ils soient pris en compte en amont du projet et que des mesures adaptées soient mises en place.

ZONE 1AU // ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

[...]

6.3 - Dans le secteur 1AUa, les constructions doivent être implantées :

6.3.1 - **pour les constructions principales**, en **recul de 1,6m par rapport à l'**alignement sur la Rue du Havre, **et l'impasse Saint-Nicolas, et** en retrait de **5 20** mètres minimum de l'alignement **sur de** la RD 92,

6.3.2 - pour les annexes, en retrait de 30 mètres minimum de l'alignement de la rue du Havre et en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD92.

[...]

Compléments de justifications

Définition des implantations en cohérence avec le nouveau projet et avec le tissu urbain existant à proximité.

ZONE 1AU // ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

RAPPEL : En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture sur pignon ou façade ne sera autorisée sur cette limite.

7.1 - Dans tous les secteurs 1AU, à l'exception du secteur 1AUa : les constructions doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 - Dans le seul secteur 1AUa : les constructions doivent être implantées :

7.2.1 - sur une des deux limites séparatives latérales,

7.2.2 - en respectant une distance minimale de 3 m de l'autre limite séparative latérale.

Compléments de justifications

Définition des implantations en cohérence avec le nouveau projet et avec le tissu urbain existant à proximité.

ZONE 1AU // ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions

Rappel : Les hauteurs seront prises au point le plus bas de la construction sur le terrain naturel pris avant travaux.

10.1 - Dans le secteur 1AUa, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder **2 1** étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable **(R+1+CA)**, soit **7,5 mètres maximum à l'égout du toit et 12** ~~16,50~~ mètres **maximum** au faîtage.

[...]

Compléments de justifications

Définition des hauteurs en cohérence avec le nouveau projet et avec le tissu urbain existant à proximité.

ZONE 1AU // ARTICLE 1AU 11 - Aspect des constructions

L'article 11 fait l'objet d'une large refonte et mise en cohérence pour l'ensemble des zones. Il n'est donc pas traité ici spécifiquement pour le secteur 1AUa. Voir détail p.66

ZONE 1AU // ARTICLE 1AU 12 - Stationnement

Dans tous les secteurs 1AU, à l'exception du secteur **1AUa et du 1AUb** :

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé 2 places par logement individuel, 1 place par logement locatif et collectif et 1 place pour les visiteurs. Les places de stationnement devront être accessibles de la voirie de desserte.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Dans le secteur 1AUa :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

- Il est exigé au minimum 2 places par logement.

- Des places de stationnement pour les visiteurs devront être prévues à raison d'une place visiteur pour deux logements réalisés. Ces places devront être regroupées sous la forme d'une aire de stationnement commune. La totalité des places devra être réalisée dans un matériau ou un dispositif perméable sauf éventuelle place PMR et impossibilité due à la nature du sol ou aux dispositions du PPRi. Dans la mesure du possible, les espaces de circulation devront eux aussi être perméables.

[...]

ZONE 1AU // ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations

[...]

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Compléments de justifications

Le règlement est ajusté au projet notamment en ce qui concerne le stationnement des visiteurs.

Compléments de justifications

Cette disposition est ajoutée à titre de rappel suite à la création d'un EBC (à créer) dans la zone 1AUa en bordure de la RD92.



ZONE 1AU // ARTICLE 1AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 - Les constructions devront **respecter la réglementation thermique en vigueur. Elles pourront toutefois proposer des performances supérieures (bâtiment passif, bâtiment à énergie positive...)** être de basse consommation énergétique : application renforcée de la Réglementation Thermique 2012 c'est-à-dire supérieure à 20%.

15.2 - Des luminaires autonomes en énergie (photovoltaïque, éolien, ...) seront installés.

15.3 - La récupération des eaux pluviales de toiture est obligatoire sur la parcelle d'assiette du projet.

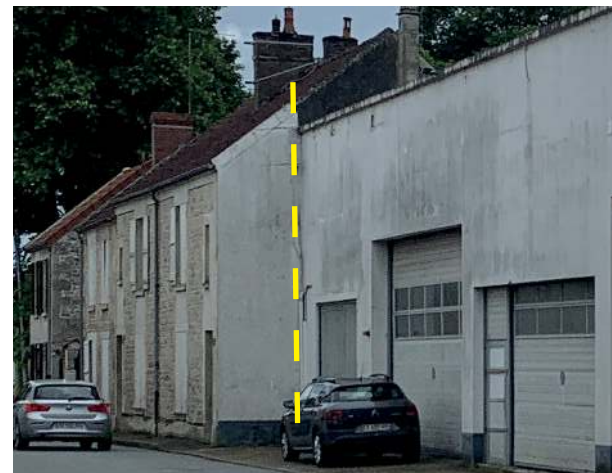
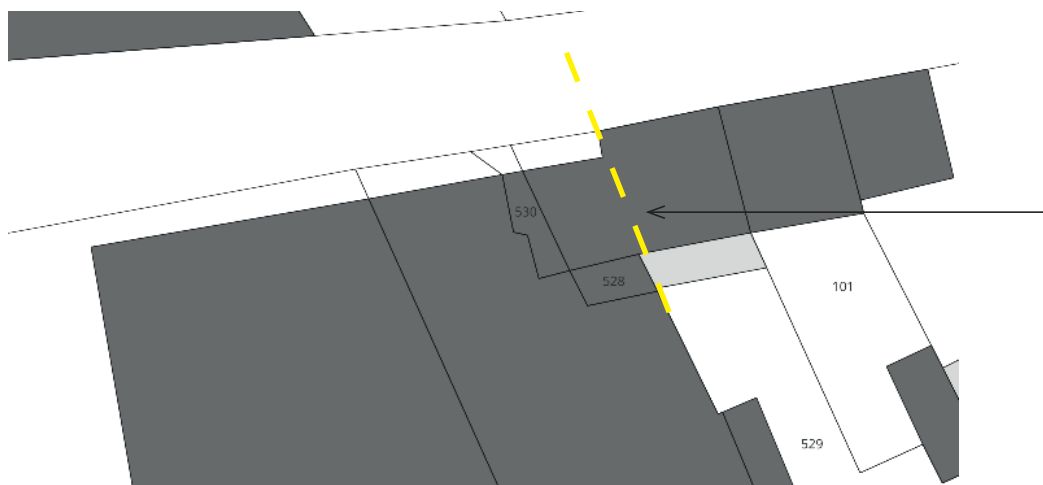
Compléments de justifications

La modification est l'occasion de mettre à jour certaines règles obsolètes. La RE2020 étant entrée en vigueur la référence à la RT 2012 n'est plus d'actualité.

Évolution du zonage

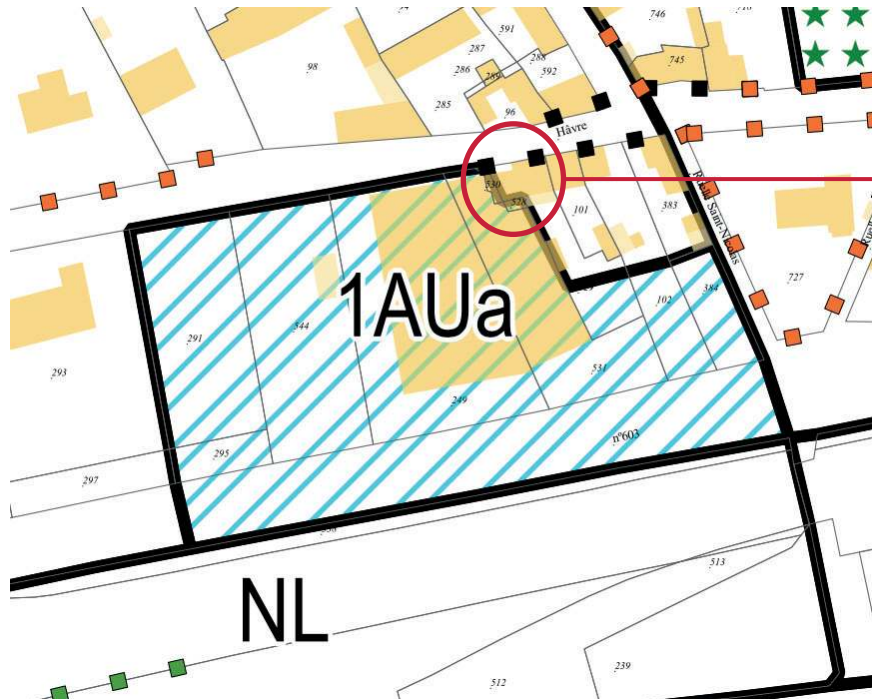
La délimitation de la zone est très légèrement modifiée pour intégrer la totalité du garage, qui se situe pour partie sur la parcelle 529. En effet, le découpage cadastral est trompeur comme on peut le constater sur les images ci-dessous. Le bâtiment « garage » commence au droit de la maison, sur la même parcelle (529) et non au droit de la parcelle 530. Afin d'assurer que le projet porte bien sur l'ensemble de l'ancien bâti d'activité, la délimitation est modifiée. Cela représente un changement de seulement 32m².

Pour assurer la plantation de la bande boisée en bordure de la RD92 comme le prévoit l'OAP, une bande de 10m de large est inscrite en EBC (Espace boisé classé à créer) au zonage, soit une surface de 1 170m².



Zonage AVANT modification n°2

Zonage APRES modification n°2



Le graphisme des plans de zonage évolue avec la modification n°2. En effet, la collectivité a souhaité retrouver des plans en couleur, plus lisibles, et permettant d'identifier plus rapidement les différentes zones. C'est pourquoi les extraits Avant/Après sont aussi différents. Plus de détails, p. 118.

1.2. Suppression de la zone 1AUh du Clos Fayel (coeur de bourg)

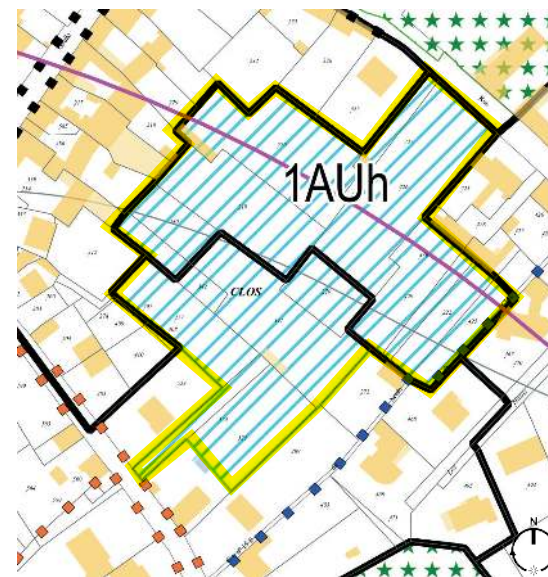
Objet & justifications

Le site dit du Clos Fayel est un cœur d'îlot, situé dans le centre bourg, couvert par une OAP et classé à la fois en zone 1AUh et en zone UB. Cet espace a été identifié lors de l'élaboration du PLU comme un secteur de densification. A cet effet, une OAP y prévoyait donc l'accueil de nouveaux logements, un projet « d'habitat mixte », sans préciser le nombre de logements ni la densité attendue.



Le site présente de nombreuses difficultés et en premier lieu, l'accessibilité. Côté Nord-est, rue des Tournelles, le linéaire disponible permet un accès aisé à la zone 1AUh mais côté Sud-ouest, rue Michaulanne, l'accès ne peut se faire que par une bande privée d'à peine 5m de large, aujourd'hui murée. L'OAP semblait prévoir la réalisation d'un sens unique depuis la rue Michaulanne vers la rue des Tournelles, sans que cela soit très explicite, ni graphiquement, ni dans le texte, puisqu'il est évoqué une aire de retournement dans la zone UB.

En second lieu, c'est le nombre important de propriétaires dont plusieurs ne sont pas vendeurs de leur parcelle qui pose des difficultés pour garantir un aménagement cohérent de la zone. En effet, au sein de ce périmètre, ce sont pour partie les jardins des propriétés qui sont situées sur le pourtour (rue des Tournelles, rue Charles de Gaulle, rue Michaulanne) et leurs propriétaires y sont très attachés. Car alors qu'ils étaient autrefois perçus comme des éléments secondaires, voire parfois contraignants, les espaces de jardins sont désormais des éléments essentiels à la qualité de vie et au bien-être des habitants. La pandémie de COVID-19 a transformé la perception des espaces extérieurs dans les logements et dans un contexte où les espaces urbains doivent évoluer face aux défis climatiques, la préservation des jardins devient un enjeu majeur, à concilier avec la nécessité de densifier. À Précy-sur-Oise, comme dans de nombreuses communes périurbaines, les espaces extérieurs et les jardins sont désormais des critères clés dans le choix d'un logement.

Cependant, l'attractivité croissante de la commune, couplée à une demande de logements de plus en plus forte, génère une pression foncière significative. Et cette pression foncière se traduit par une optimisation des terrains (divisions parcellaires) et une densification, souvent au détriment des espaces verts extérieurs. Pour ceux ayant longtemps vécu en appartement, un petit jardin, aussi modeste soit-il, représente déjà un véritable luxe mais la réduction voire la disparition des espaces de jardins entraîne d'autres difficultés à l'échelle du territoire, comme l'imperméabilisation des sols et l'accentuation



- habitat mixte : habitat groupé et individuel,
- 50% de logements groupés dont 25% aidés,
- 50% de logements individuels dont 25% aidés,
- habitat passif voire positif,
- luminaires des espaces communs : leds imposés,
- voirie interne à créer,
- sens unique de circulation (entrée depuis la rue Michaulanne et sortie Rue des Tournelles),
- aire de retournement à réaliser sur la parcelle 220 (zone UB), laquelle constituera également l'amorce de voirie pour créer une liaison avec la zone 1AUh,
- un descriptif de la voirie à créer sera à fournir à la commune pour validation avant travaux, afin de garantir la construction de cet ouvrage dans les règles de l'art avant rétrocession dans le domaine public.

-  Accès possibles pour l'aménagement de la zone
-  Zone d'aménagement à vocation d'habitat mixte



EXTRAIT DU ZONAGE ET OAP ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

Source : PLU

des phénomènes de ruissellement, dans une commune particulièrement sensible à ce type de phénomène au regard de sa topographie. Cela contribue également à la formation d'îlots de chaleur, en raison de la disparition des espaces ombragés. En effet, pour qu'un arbre se développe correctement, il a besoin de pleine terre et d'un espace suffisant pour ses racines, conditions qui sont souvent réduites dans les zones densifiées. Il ne faut pas non plus oublier que les espaces verts, en plus de favoriser la biodiversité, jouent un rôle clé dans la régulation thermique et l'absorption des gaz à effet de serre. Leur diminution limite la résilience écologique de la commune et sa capacité à faire face aux défis environnementaux à venir. Enfin, les espaces verts, quels qu'ils soient, sont une composante fondamentale de l'identité et du caractère des communes comme Précy-sur-Oise et ils participent pleinement à l'attractivité du territoire. Leur conservation est donc un enjeu important.

La densification, bien qu'indispensable pour accueillir de nouveaux habitants tout en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, soulève donc la question de l'équilibre entre qualité de vie et croissance urbaine.

C'est un équilibre très difficile à trouver mais à la lumière des évolutions des dernières années et de la densification croissante du territoire, la commune fait le choix de la préservation de ce cœur d'îlot du Clos Fayel en zone verte. Pour toutes les raisons évoquées précédemment, en particulier celles liées à l'adaptation aux changements climatiques et parce que cet espace n'est finalement pas nécessaire pour répondre aux objectifs de logements fixés par le PLU qui sont déjà pratiquement atteints, il est apparu plus judicieux d'abandonner l'urbanisation de ce site et de maintenir une zone de respiration dans la trame bâtie déjà dense du centre bourg.

Les parcelles, en bordure immédiate de la rue des Tournelles, intègrent la zone UAb, prolongeant le classement existant. Elles permettront l'accueil d'une ou deux nouvelles constructions. Quant aux autres parcelles de la zone 1AUh, elles intègrent la zone UB attenante. Une trame « *cœur d'îlot à préserver* », protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, est ajoutée sur la majorité de l'ancien périmètre de l'OAP (sur 8 288m²). Le règlement au sein de cette trame permettra de préserver ces espaces tout en y autorisant quelques aménagements en cohérence avec leur fonction de jardins et d'espaces d'agrément comme la possibilité de créer une annexe de 15m² maximum d'emprise au sol et une piscine. L'OAP est bien évidemment également supprimée.

Les évolutions portées au PLU

Évolution des OAP

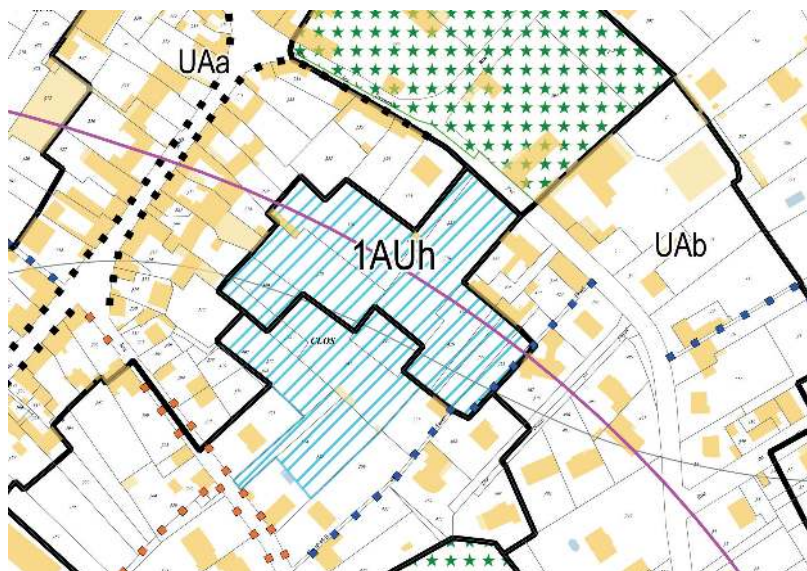
II.6 - Espace d'aménagement urbain à vocation d'habitat - Secteur 1AUh

> La totalité de l'OAP est supprimée.

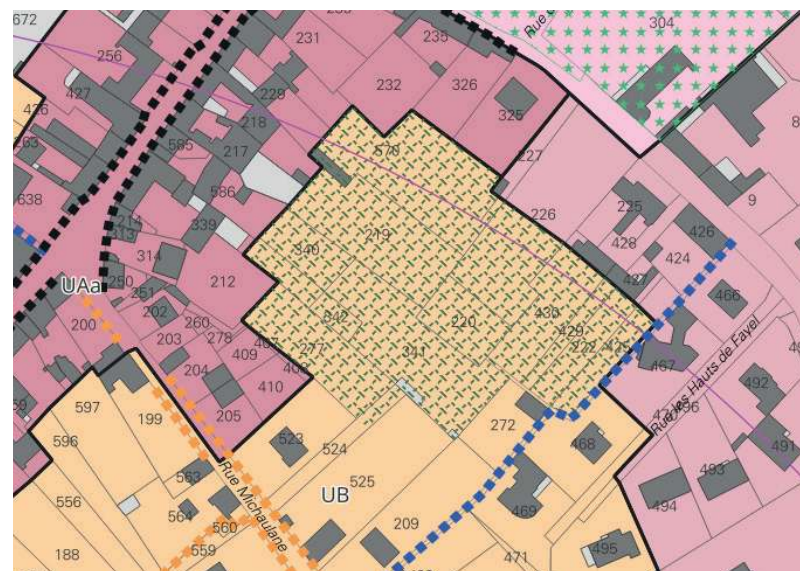


Évolution du zonage

Zonage AVANT modification n°2



Zonage APRES modification n°2



Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ZONE 1AU // Le règlement de la zone 1AU n'est pas modifié car d'autres secteurs 1AUh demeurent sur le territoire et que celui du Clos Fayel ne comportait pas de dispositions spécifiques.

ZONE UB // ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.
- 1.2 - Les activités générant des nuisances (bruit, poussière, ...).
- 1.3 - Les constructions ou installations à usage agricole.
- 1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques

Le graphisme des plans de zonage évolue avec la modification n°2. En effet, la collectivité a souhaité retrouver des plans en couleur, plus lisibles, et permettant d'identifier plus rapidement les différentes zones. C'est pourquoi les extraits Avant/Après sont aussi différents. Plus de détails, p. 118.

et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.5 - Les groupes de garages non liés à une opération à l'usage d'habitat

1.6 - Les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher totale,

1.7 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage.

1.8 - L'édification des constructions de caractères précaires.

De plus dans le secteur UB*i*

Toute construction.

Dans les « cœur d'îlot à préserver », espaces protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan par une trame spécifique

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ZONE UB // ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

[...]

2.8 - Dans les « cœur d'îlot à préserver », identifiés au plan par une trame spécifique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées, par unité foncière et dans les seules emprises couvertes par la trame, la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 15 m² ainsi que d'une piscine.

[...]



1.3. Suppression de la zone 1AUB à vocation d'équipement

Objet & justifications

La zone 1AUB avait été définie à l'époque de la réalisation du PLU pour accueillir les nouveaux locaux de l'EHPAD Résidence des Lys situé sur le territoire communal, qui ne pouvait plus rester sur son site actuel et historique de la rue Michaulane.

La municipalité, soutenant fortement le projet afin de garder cet équipement sur le territoire, avait alors proposé une zone, en bordure de la route de Neuilly, dans la continuité de la future zone 1AUH. Toutefois, cette localisation était peu idéale, car elle éloignait les résidents et le personnel du centre bourg et sa position en entrée de ville sur un terrain en pente descendante vers la route rendait toute implantation particulièrement sensible du point de vue paysager, remettant en question la qualité de l'entrée de ville actuelle.

Or depuis, la structure a finalement fait le choix de réaliser des évolutions (extension) sur son site actuel.

La commune ayant consenti à l'époque à la définition de cette zone pour garder l'équipement sur son territoire, la zone 1AUB n'a plus d'utilité aujourd'hui. La municipalité souhaite que cette zone réintègre la zone naturelle afin de maintenir la qualité de l'entrée de ville et de pas étendre outre mesure l'urbanisation. En effet, telle qu'elle était positionnée, la zone venait étirer la zone urbaine vers le Sud, au-delà des dernières constructions du centre bourg.

Cette suppression ne remet pas en cause les dispositions du PADD qui ne mentionnait pas ce projet. Celui-ci affirme comme objectif de « *pérenniser les équipements publics existants* » et bien que l'EHPAD ne soit pas un équipement public, sa pérennité est bien assurée par les évolutions réalisées sur site. Aussi, la suppression de la zone 1AUB n'est pas contraire au PADD et elle permet de répondre à d'autres objectifs fixés comme notamment « *réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux* » plus généralement la réduction de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain. Elle est sans effet sur les objectifs de logements.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Toutes les mentions de la zone 1AUB sont supprimées. Pour ne pas surcharger inutilement la présente notice, ces suppressions ne sont pas détaillées. Toutefois, on peut relever qu'elles concernent :

- La liste des zones au sein des dispositions générales et en tête du chapitre de la zone 1AU,
- Le corps du règlement de la zone 1AU :
 - Art. 2.2,
 - Art. 6.1,
 - Art. 9,
 - Art. 10,
 - Art. 12,
 - Art. 13.

Évolution des OAP

Bien que le secteur 1AUb soit supprimé et que le secteur 1AUh soit en cours d'urbanisation, il est choisi de maintenir l'OAP qui permet de structurer et de donner des orientations pour l'entrée de ville. Le secteur 2 de la maison de retraite est remplacé par un zone paysagère ouverte.

Texte de l'OAP AVANT/APRES modification n°2

II.2 - Espace d'aménagement urbain à vocation d'habitat et d'équipements publics, de services - Secteur 1AUh et 1AUb

Partie « HABITAT » secteur 1AUh, Espace d'aménagement urbain :

- Situation : Continuité du bourg, Route de Neuilly et Rue du Parc,
- Parcelles : n°45, 223 et 167,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 1,49 hectare.

Partie « EQUIPEMENTS, SERVICES ET INTERET COLLECTIF » secteur 1AUb, Espace d'aménagement urbain :

- Situation : Continuité du bourg, Route de Neuilly,
- Parcelles : n°167 et 168,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 9 900 m².

L'objectif de cette OAP est d'organiser la création d'un nouveau quartier de PRECY SUR OISE, situé en continuité du bourg et accueillant des logements ainsi qu'un équipement de services, d'intérêt collectif c'est-à-dire une maison de retraite.

Ce projet pose l'enjeu de la continuité urbaine et du maintien du patrimoine architectural. Il permettra de créer une cohésion avec le cœur historique de PRECY SUR OISE tout en assurant la qualité de l'entrée de commune.

L'orientation d'aménagement a défini 3 secteurs :

- secteur Nord : construction de logements de type traditionnel de manière à poursuivre la typologie du bâti de la Rue des entrepreneurs, continuité paysagère assurée par la création d'un alignement d'arbres sur un seul côté de la voirie et mise en place d'une noue pour collecter les eaux pluviales,
- secteur Sud : création d'une structure boisée,
- secteur Est : construction de la maison de retraite **zone paysagère ouverte (zone naturelle à la végétation basse, zone agricole cultivée ou encore prairie...)**

Dispositions graphiques de l'OAP AVANT modification n°2



- Construction de logements (1AUh)
- Construction de l'équipement de services, d'intérêt collectif : maison de retraite (1AUb)
- 1 - Habitat de type traditionnel (ZONE 1AUh)
- 2 - Maison de retraite (ZONE 1AUb)
- 3 - Espace boisé à créer
- Coulée verte à créer pour la gestion du ruissellement et paysagement de la zone. Cet espace aura une largeur minimale de 10 m et sera rétrogradé dans le domaine public ; il pourra être traversé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (voirie, canalisations, etc.).
- Un talus arboré sera à créer le long de la RD 92
- Chaque sous-secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation disposera d'un accès :
 - secteur 1 : depuis la rue du Parc.
 - secteur 2 : depuis la route de Neuilly.

Dispositions graphiques de l'OAP APRES modification n°2



- 1- Construction de logements - habitat de type traditionnel (1AUh)
- 2- Zone paysagère ouverte (espace agricole cultivé, prairie, zone naturelle à la végétation basse...)
- 3- Espace boisé à créer
- Coulée verte à créer pour la gestion du ruissellement et paysagement de la zone. Cet espace aura une largeur minimale de 10 m et sera rétrogradé dans le domaine public ; il pourra être traversé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (voirie, canalisations, etc.).
- Accès depuis la rue du Parc



Une coulée verte doit également être créée dans cet aménagement futur de manière à gérer le ruissellement observé dans le zonage pluvial et maintenir la continuité paysagère du coteau.

L'étude du zonage pluvial a précisé qu'il existe des ruissellements provenant de l'amont de la zone à aménager.

Des dispositifs devront être pris en considération pour les intégrer dans l'urbanisation des **la zones 1AUh et 1AUb** : par exemple, création d'un fossé en amont pour collecter les eaux pluviales, coulée verte à créer, ...

Le dossier réalisé au titre de la loi sur l'Eau dans le cadre de l'aménagement des **la zones 1AUh et 1AUb** répondra à cette thématique.

L'aspect verdoyant de l'entrée de commune sera non seulement préservé mais renforcé par la plantation d'arbres en limite Sud des **la zones 1AUh**. Les futures constructions seront ainsi intégrées dans une structure boisée de manière à préserver également les cônes de vue et perspectives des éléments naturels et du bâti existants.

Pour ~~Le secteur 1Nord~~ **1AUh**; **devra présenter des** constructions traditionnelles :

[...]

Pour ~~la zone 2 Est du futur équipement de santé~~ **Secteur 1AUb** :

- ~~- matériaux de façade : verre, bois naturel, teinte naturelle, zinc patiné ;~~
- ~~- bois naturel en façade pour le volume principal de l'équipement,~~
- ~~- enduits sur les autres façades,~~
- ~~- zinc, bois, ..., pour les volumes annexes,~~
- ~~- toiture terrasse végétalisée et zinc patiné pour les toitures à deux pentes,~~
- ~~- exposition Sud à privilégier : optimiser la recherche de l'ensoleillement maximal,~~
- ~~- privilégier les grandes baies vitrées aux petites fenêtres,~~
- ~~- créer d'un talus arboré le long de la RD 92,~~
- ~~- essences locales et tiges hautes,~~
- ~~- végétalisation des noues par des essences adaptées : jonc, iris, ...~~
- ~~- les éclairages des espaces communs seront obligatoirement équipés de leds,~~
- ~~- grillage simple torsion à 1,50 m à l'intérieur de la propriété, caché par une haie,~~
- ~~- sur la limite avec la coulée verte, la clôture pourra être implantée dans la coulée verte.~~

Évolution du zonage

La zone 1AUb est reclassée en zone naturelle (N). Le périmètre de l'OAP reste identique.

Zonage AVANT modification n°2



Zonage APRES modification n°2



Le graphisme des plans de zonage évolue avec la modification n°2. En effet, la collectivité a souhaité retrouver des plans en couleur, plus lisibles, et permettant d'identifier plus rapidement les différentes zones. C'est pourquoi les extraits Avant/Après sont aussi différents. Plus de détails, p. 118.

1.4. Ajustement de l'OAP de la zone 1AUe

Objet & justifications

La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques. Elle vise à répondre à l'objectif que s'est fixé le PADD de « Pérennisation des activités économiques », notamment par l'accueil de nouvelles activités (Orientation 2, objectif A.)

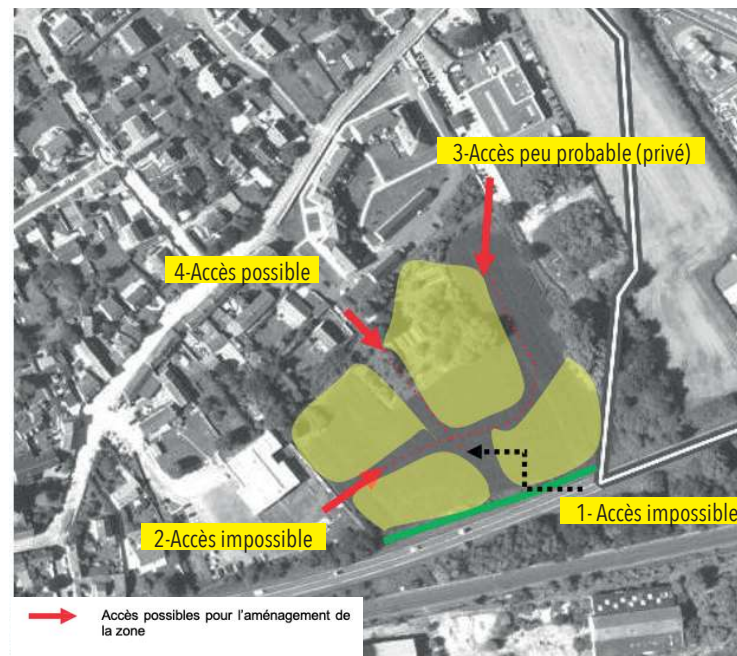
Depuis la mise en place du PLU, aucun projet n'a été esquissé pour cette zone couverte par une OAP (ci-contre). Située au Sud-est du territoire communale, elle se trouve dans le prolongement de la zone d'activités de la commune voisine, Villers-sous-Saint-Leu, ce qui apparait cohérent sur le plan. Toutefois, elle présente de réelles difficultés, notamment d'accès. Si elle est bordée par la RD92 qui offrirait une belle visibilité aux entreprises, la zone ne peut être accessible par cette voie, au trafic trop important. La création d'un nouvel accès ne sera pas autorisé (n°1 sur le plan ci-contre), il a même été refusé à la caserne de pompiers située juste à côté de la zone. Pourtant, l'OAP mentionne la possibilité de créer un accès sur la RD. Elle doit donc être corrigée sur ce point. Elle mentionnait un accès également par l'Ouest, via la caserne des pompiers (n°2), ce qui ne sera pas autorisé non plus, cet accès doit également être supprimé. Enfin l'accès prévu par le nord-est du site est un accès aujourd'hui privé (n°3). Il n'y a aucune certitude qu'il puisse être utilisé pour la desserte de la zone. Aussi, il apparait important de le mentionner dans l'OAP. Le seul véritable accès, à ce jour, est par le Nord (n°4).

La municipalité souhaite également ajuster le périmètre de la zone. En effet, au nord-est de la zone, ledit chemin privé mentionné précédemment et qui était matérialisé sur l'OAP comme un accès à la zone, dessert une parcelle classée en zone 1AUe, tandis que le chemin est lui classé en zone UE (parcelles en jaune sur le plan en bas à droite). Cette situation empêche le propriétaire de réaliser un bâtiment pour son activité. Alors que la commune peine à attirer des investisseurs pour cette zone, elle ne souhaite pas contraindre un projet économique sur ce site et propose donc de reclasser la parcelle concernée en zone UE et de la sortir de l'OAP. A noter que ce terrain n'était déjà pas comptabilisé dans la surface de l'OAP, ni dans le relevé des parcelles concernées. Ces dernières sont d'ailleurs mises à jour car plusieurs autres avaient été omises.

Enfin, le texte de l'OAP doit être ajusté car les prescriptions concernant les toitures sont actuellement en contradiction avec celles du règlement. Ce dernier autorise les toitures terrasses tandis que l'OAP l'interdit. La commune souhaite maintenir cette possibilité, l'OAP est donc corrigée.

L'ensemble de ces évolutions ne remettent pas en cause les objectifs du PADD et visent simplement à ajuster les dispositions de l'OAP en cohérence avec les évolutions du territoire et les données connues à ce jour, en particulier concernant l'absence de possibilité de créer un accès par la RD.

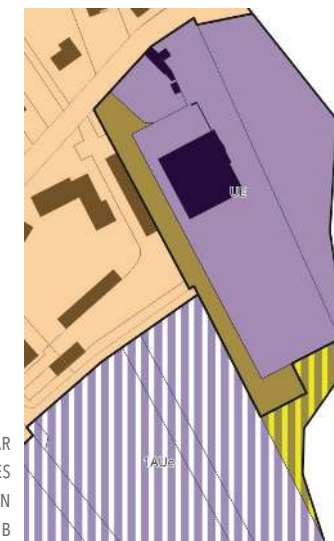
Les évolutions portées au PLU



- Accès possibles pour l'aménagement de la zone
- Accès depuis la RD 92 (uniquement entrant) à étudier avec les services compétents de la direction des routes
- Structure verte à créer pour une intégration optimale des constructions en entrée de commune
- Voiries internes
- Création de macro-lots pouvant accueillir plusieurs activités

OAP ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

Source : PLU



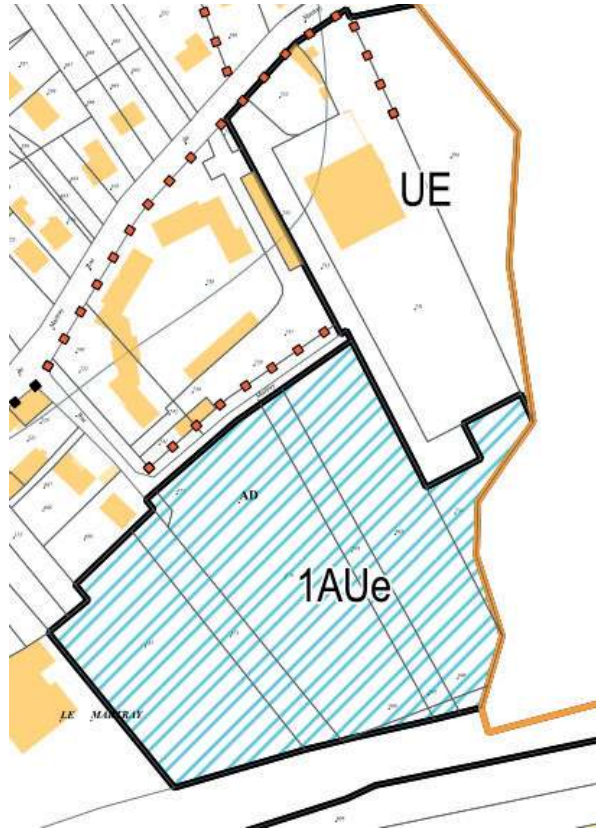
UNITÉ FONCIÈRE (EN JAUNE) CONCERNÉE PAR LE CHANGEMENT DE ZONAGE : CHEMIN D'ACCÈS ACTUELLEMENT EN UE ET PARCELLE DESSERVIE EN 1AUB

Évolution du zonage

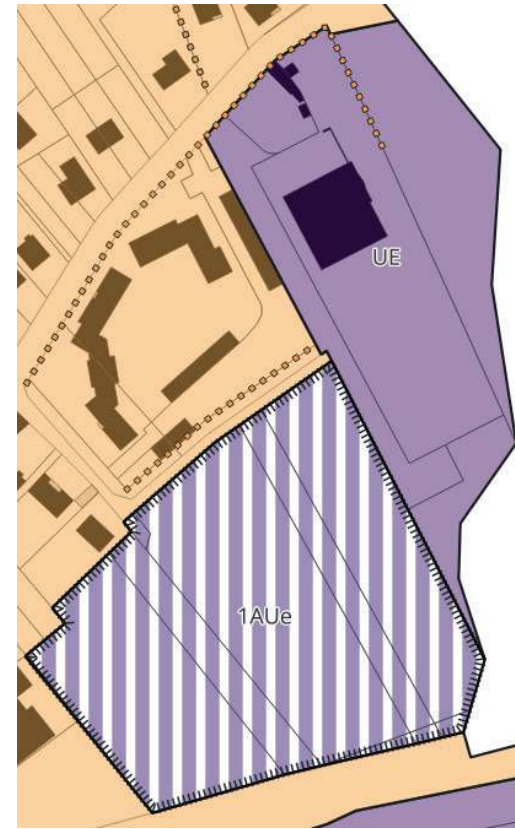
La parcelle concernée (1 012m²) par un projet de bâtiment d'activité est reclassée en zone UE. Le périmètre de l'OAP est ajusté en conséquence.

Évolution des OAP

Zonage AVANT modification n°2



Zonage APRES modification n°2



Le graphisme des plans de zonage évolue avec la modification n°2. En effet, la collectivité a souhaité retrouver des plans en couleur, plus lisibles, et permettant d'identifier plus rapidement les différentes zones. C'est pourquoi les extraits Avant/Après sont aussi différents. Plus de détails, p. 118.

| Texte de l'OAP AVANT/APRES modification n°2 |

II.5 - Espace d'aménagement urbain à vocation d'activités économiques - Secteur 1AUe

Espace d'aménagement urbain :

- Situation : Cœur de bourg, RD 92,
- Parcelles : n°187, 670, 671 **et 672**, 603 et 604, **606 à 608**,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 16 567 m².






L'objectif de cette OAP est d'organiser la densification de la trame urbaine du bourg en accueillant des activités économiques, artisanat, commerces, bureaux et services.

Des principes ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur. Les orientations portent donc sur les points suivants :

- accueil d'artisanat, d'activités tertiaires, de services,
- accès entrant uniquement par **l'impasse du Martray** la RD (si autorisation): **Un accès secondaire pourra éventuellement être réalisé, à terme, au nord-est de la zone par la mutualisation d'un chemin d'accès privé existant. Cet accès pourra rester privé mais ouvert à la circulation publique afin de répartir les flux au sein de la zone.**
- les déplacements doux : les déplacements piétonniers devront être réfléchis en accompagnement de la voirie principale,
- la gestion des eaux pluviales : la problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. Des aménagements utilisant les techniques d'hydraulique douce devront être recherchés,
- la végétalisation de la zone ouverte à l'urbanisation : cette dernière est nécessaire, notamment en accompagnement de la voirie et en façade sur la RD. Des plantations devront être prévues au pourtour de la zone aménagée pour une meilleure intégration au site,
- les parkings créés devront être arborés,
- ~~les toitures auront une toiture à deux pentes, les toitures terrasses sont interdites ainsi que les toitures à la mansard,~~

Dispositions graphiques de l'OAP AVANT modification n°2



-  Accès possibles pour l'aménagement de la zone
-  Accès depuis la RD 92 (uniquement entrant) à étudier avec les services compétents de la direction des routes
-  Structure verte à créer pour une intégration optimale des constructions en entrée de commune
-  Voiries internes
-  Création de macro-lots pouvant accueillir plusieurs activités

Source Géoportail

Dispositions graphiques de l'OAP APRES modification n°2



- les éclairages des espaces communs seront obligatoirement équipés de leds.

Risques et nuisances à prendre en compte

Le site est concerné par le risque d'inondation. Le projet devra impérativement prendre en compte ce sujet en amont.

Aucun projet ne pourra être validé sans justifications concernant la prise en compte de ces éléments, qui pourront notamment se traduire par des études spécifiques permettant de justifier l'absence de risque ou le cas échéant, la mise en place de mesures de gestion adaptées et durables assurant la sécurisation du site et de ses abords.

Une partie du site est couverte par le PPRi de l'Oise (zone bleue) et l'entièreté se situe dans une zone potentiellement sujette aux débordements par remontée de nappe ou au moins, à des inondations de cave, avec une fiabilité forte.

Le futur projet devra donc intégrer les dispositions réglementaires du PPRi sur les zones concernées. Elles pourront être utilement étendues à l'ensemble du site. La conception du projet devra également prendre en compte le risque de remontée de nappe et inondation de cave notamment dans la configuration et la construction des futurs bâtiments.

BILAN DES ÉVOLUTIONS PORTÉES PAR LA MODIFICATION N°2 SUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE OU DE PROJET ET COMPATIBILITÉ PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS INITIALEMENT FIXÉS PAR LE PLAN

Pour mémoire, les zones d'urbanisation future ou de projet prévues au plan sont les suivantes :

- **Zone 1AUh rue des Briqueteries (Le Clos Fleuri)**
 - Zone urbanisée >> 28 logements : 21 en accession et 7 logements locatifs sociaux. Elle n'est pas concernée par la modification n°2, son classement reste inchangé.
- **Zone 1AUp rue des Briqueteries**
 - Zone en cours de livraison >> 40 logements. Elle n'est pas concernée par la modification n°2, son classement reste inchangé.
- **Zone 1AUh du Clos Fayel**
 - Supprimée par la modification n°2.
- **Zone 1AUh rue du Parc + 1AUb route de Neuilly**
 - 1AUh en cours d'aménagement >> 24 terrains à bâtir. Elle n'est pas concernée par la modification n°2, son classement reste inchangé.
 - 1AUb (zone d'équipements) >> Supprimée par la modification n°2
- **Zone 1AUa rue du Havre**
 - La modification n°2 modifie les orientations et objectifs de cette zone.
- **Zone 1AUe de l'impasse du Martray**
 - Zone à vocation économique. La modification n°2 modifie les dispositions de cette zone.

La suppression de la zone 1AUb, comme la modification des dispositions de la zone 1AUe n'ont pas d'incidences sur les objectifs initialement portés par le plan et notamment ceux du PADD car leur vocation n'était pas l'habitation. La zone 1AUb devait accueillir un équipement finalement resté sur son site initial, quant aux évolutions de la zone 1AUe, elles portent principalement sur les dispositions de l'OAP.

Seuls la suppression de la zone 1AUh du Clos Fayel et les changements profonds apportés à la zone 1AUa de la rue du Havre emportent une évolution dans les objectifs de logements initialement prévus et pourraient donc porter une incompatibilité avec les objectifs du plan. Ce n'est toutefois pas le cas.

En effet, au début du présent chapitre il a été démontré que les évolutions du territoire intervenues entre 2018 et 2024 ont déjà pratiquement permis d'atteindre les objectifs fixés par le plan en matière de logements et de population. Et si les changements apportés par la présente modification n°2



abaissent certes les objectifs pour la zone 1AUa et supprime la zone 1AUh du Clos Fayel, cela ne remet pas en cause l'atteinte des objectifs globaux du PLU, comme le démontre le tableau ci-contre. Près de 80 logements pourraient être réalisés tandis qu'une cinquantaine sont nécessaires à l'atteinte des objectifs.

Aussi, les évolutions portées par la présente modification n°2 sont compatibles avec le PADD et les objectifs initiaux portés par le plan.

VERS UNE ADAPTATION DU DOCUMENT AUX OBJECTIFS DES NOUVELLES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES INTERVENUES DEPUIS SON APPROBATION

Pour la municipalité, il s'agit par les modifications engagées de temporiser et de mieux encadrer les évolutions de son territoire dans l'attente de la révision globale du PLU.

Elle est consciente que le document de 2017 arrive en bout de course néanmoins, il est encore cohérent sur bien des points et surtout, le contexte intercommunal est encore trop instable notamment sur la traduction des objectifs de la loi Climat & Résilience et la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette).

Le SRADDET des Hauts-de-France vient tout juste d'être modifié (adopté le 21 novembre 2024) et ce sera désormais au SCOT de décliner les objectifs sur son territoire. Dans l'attente et parce que la commune engage elle aussi une réflexion sur le sujet, elle a préféré ajuster le plan actuel.

Le site *MonDiagnosticArtificialisation* relève que la commune aurait consommé 7,3ha d'espaces NAF (Naturel, Agricole et Forestier) entre 2011 et 2021. Aussi, pour répondre aux objectifs de la loi Climat & Résilience, la consommation foncière de ces espaces pour la période 2021-2031 ne devraient pas dépasser 3,6ha (-50% min. par rapport à la période de référence).

Si la plupart des zones d'urbanisation prévues au plan couvrent des zones déjà artificialisées (friches économiques notamment), d'autres ont été prévues sur des zones agricoles comme la zone 1AUh de la rue du Parc, en cours d'urbanisation, sur près de 1,4ha de zone agricole ou encore la zone 1AUe à vocation d'activités sur 1,5ha de zone agricole. La zone 1AUb, d'équipements, étaient également prévue sur 1ha de zone agricole, tandis que les 0,6ha de la zone 1AUh du Clos Fayel pourrait sur une zone qui peut être qualifiée de naturelle.

C'est pourquoi la suppression de ces deux dernières zones (1AUb et 1AUh) permettent à la commune de réajuster sa consommation d'espaces NAF et de tendre vers les objectifs supra-communaux quand bien même le plan ne les a pas encore clairement intégré.

Dans la perspective d'un futur document plus ambitieux sur le sujet, c'est un premier pas pour la commune dans la limitation de la consommation foncière des espaces NAF portés par les évolutions législatives récentes et la trajectoire à venir du ZAN mais surtout dans la nécessaire adaptation du territoire aux enjeux du dérèglement climatique.

Objectif de logements PADD	218
-----------------------------------	------------

Réalisations 2018-2024

Dans les zones AU	71
Dans les zones U	44
Total	115

Réalisations autorisées ou prévues en 2025

Dans les zones AU	21
Dans les zones U	24
Total	45

Nbr de logements restant à réaliser sur la période 2025-2030	58
---	-----------

Estimations des potentiels pour 2025 - 2030 AVANT modification

Potentiel estimé en zone U	70
Potentiel estimé en zone AU	55
Total	125

Estimations des potentiels pour 2025 - 2030 APRES modification

Potentiel estimé en zone U	70
Potentiel estimé en zone AU	6 à 9
Total	76 à 79

Différentiel entre l'objectif à atteindre en 2030 et les potentiels estimés	+25 à +28
--	------------------

2. AJUSTER LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES POUR ASSURER LE MAINTIEN DES CARACTÈRES URBAINS ET PAYSAGERS DIFFÉRENCIÉS DU TERRITOIRE

2.1 Réaffirmer la zone UB comme une zone urbaine au caractère paysager marqué

Objet & justifications

Dans les justifications du PLU de 2017, il est indiqué que la zone UB « *correspond aux zones d'extension du cœur de bourg de PRECY SUR OISE, de densité moyenne, dans lequel les constructions sont implantées en retrait de l'espace public offrant une vision plus végétale de l'urbanisme à travers des jardins privés.* » (Rapport de présentation - Partie 4).

Or, ces spécificités, qu'il s'agisse de la densité moyenne ou du caractère végétalisé, tendent à disparaître, cédant à la pression foncière qui s'est accrue ces dernières années. Les terrains se divisent, diminuent, perdent leur pleine terre au profit d'espaces de stationnement ou de cours imperméabilisés, plus facile d'entretien... L'essence même de ces quartiers, leur charme et leur qualité, s'efface progressivement.

Si la municipalité n'est pas opposée à la densification, elle veille à ce qu'elle ne se fasse pas au détriment de l'identité communale. Elle souhaite donc que la zone UB conserve son caractère et son attractivité, des éléments essentiels pour ceux qui choisissent d'y vivre.

Dans cette optique, elle a souhaité modifier certaines règles afin de préserver la spécificité et la qualité de la zone UB. Précý étant prisé pour son cadre de vie, il est primordial que le PLU veille à sa protection.

Ainsi, la bande constructible est réduite de 35m à 25m (à l'exception des piscines et des annexes inférieures à 20m² de SDP). Cette évolution vise à maintenir une forme de continuité bâtie cohérente au regard des implantations régulièrement observée dans la zone et à garder les arrières en espaces de jardin. A l'échelle des îlots, cela permet de former des cœurs d'îlots verts qui ont de nombreux avantages, en particulier, le maintien de l'harmonie paysagère de la zone, la constitution de petits refuges de biodiversité qui mis bout à bout sur le territoire forment des continuités écologiques urbaines, l'absorption des eaux pluviales, la préservation d'îlots de fraîcheur... Dans cette même idée, le pourcentage minimal de pleine terre (hors espace de circulation et de stationnement) est porté à 50% au lieu des 40% actuels.

En ce qui concerne les implantations, on relève également que la zone UB, de part la forme de son découpage parcellaire, présente principalement des façades parallèles à la voie. Une implantation caractéristique de ce type de tissu que la mairie souhaite conserver. Car lors de certaines divisions parcellaires, les découpages de terrain ne permettent parfois plus de maintenir cette orientation ce qui tend à déstructurer la régularité et l'ordonnancement général de la zone. Cette obligation est désormais intégrée au règlement.



TISSU CARACTÉRISTIQUE DE LA ZONE UB :
 - IMPLANTATIONS EN RETRAIT DE LA VOIE ET CONCENTRÉES DANS LES 20 PREMIERS MÈTRES,
 - FAÏTAGES PARALLÈLES À LA VOIE,
 - CŒUR D'ÎLOTS VERT FORMÉS PAR LES JARDINS



Enfin, le règlement est également modifié pour adapter les obligations de stationnement aux besoins réels des ménages, en imposant notamment que tout ou partie des places exigées soient réalisées en extérieur (hors garage, lesquels peuvent toutefois être réalisés en sus).

En effet, la commune fait face, comme de nombreux territoires, au phénomène de transformation de ce qui était auparavant un garage en débarras, chambre supplémentaire, atelier de bricolage, buanderie, etc. Bien souvent cela entraîne donc la suppression des places de stationnement prévues initialement. Parallèlement, on compte aussi toujours plus de voitures par ménage, celles des parents, des enfants qui ont grandi... Si dans certains cas, la parcelle reste suffisante pour accueillir encore le stationnement des véhicules du ménage, ce n'est malheureusement pas toujours le cas et les voitures se retrouvent sur l'espace public, encombrant les trottoirs et altérant la qualité du paysage urbain.

Le changement de la règle vise à essayer d'endiguer, ou du moins limiter, cette tendance en introduisant une modulation du nombre de places en fonction de la surface de plancher des logements et en imposant un minimum de places en extérieur (hors garage). Cette nouvelle approche permettra de répondre aux besoins de stationnement des logements les plus grands, sans imposer de manière uniforme trois places par logement, ce qui aurait pu s'avérer excessivement contraignant au regard des capacités foncières et des objectifs du PLU.

Ces diverses évolutions n'altèrent pas les possibilités de densification du tissu urbain, mais elles garantissent que celle-ci s'opère dans le respect des caractéristiques urbaines de la zone UB et, plus largement, du cadre de vie de qualité qu'offre la commune de Précy-sur-Oise.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ZONE UB // ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- A l'exception des sections de voies indiquées au plan sur lesquelles l'alignement est obligatoire les constructions d'habitation doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dès lors que l'extension ne réduit pas le recul initial ou respecte l'alignement du bâtiment agrandi.

6.2- **A l'exception des piscines et des annexes visées à l'article 6.3**, les nouvelles constructions à usage d'habitation devront s'implanter dans une bande constructible de **35 m 25m** de profondeur comptés à partir de la voie publique qui dessert la construction.

Compléments de justifications

Le règlement est ajusté afin que la bande constructible s'applique désormais à l'ensemble des constructions. Jusqu'à présent, cette disposition ne concernait que les constructions à usage d'habitation, sans justification apparente. Or, la définition d'une bande constructible vise à garantir une cohérence d'ensemble dans les implantations bâties, tout en préservant les fonds de parcelle, notamment dans le but de renforcer la trame verte.

Il apparaît donc pertinent que cette règle s'applique à toutes les constructions autorisées dans la zone UB, laquelle accueille également des activités artisanales, commerciales ou de bureaux.

Par ailleurs, comme mentionné précédemment, la largeur de la bande constructible a été réduite afin de renforcer la cohérence des implantations régulièrement observées et de favoriser le maintien des cœurs d'îlots végétalisés.

6.3- Les annexes isolées sont autorisées :

- soit en alignement de l'espace public,
- soit en retrait minimum de 5 mètres **et 25m maximum si leur surface est supérieure à 20m² de SDP.**
- **soit en retrait de 5m min, sans profondeur maximale, si leur surface est inférieure à 20m² de SDP. Cette disposition est également applicable aux piscines.**

6.4 - Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation doivent présenter un faîtage **parallèle à la voie qui les dessert. Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, le choix de la voie devra être apprécié en fonction de la continuité avec l'existant.**

[...]

ZONE UB // ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions d'habitation et les annexes isolées **de plus de 20m² de SDP** doivent être implantées :

- 7.1.1- soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle, d'une largeur de 3 mètres minimum,
- 7.1.2- soit à une distance minimale de 3 m.
- 7.1.3- La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

7.2- En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture sur pignon ou façade ne sera autorisée sur cette limite.

[...]

Compléments de justifications

Le règlement est modifié afin de mieux encadrer, d'une part, les constructions principales, et d'autre part, les constructions annexes. Ces dernières ne sont plus distinguées selon leur caractère isolé ou contigu, mais en fonction de leur surface de plancher.

Cette évolution vise à garantir que les constructions annexes de grande taille (c'est-à-dire supérieures à 20 m² de surface de plancher) s'insèrent dans la continuité du bâti principal, assurant ainsi une cohérence architecturale et urbaine.

En dessous de ce seuil, les annexes sont considérées de taille modeste, ce qui permet des règles plus souples, leur impact sur l'environnement urbain étant jugé limité.



ZONE UB // ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

[...]

12.2- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé : ~~2 places par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés.~~

- jusqu'à 80 m² de surface de plancher : 2 places, non couvertes
- de 80 m² et jusqu'à 130 m² de surface de plancher : 3 places, dont au moins 2 non couvertes ;
- au-delà de 130 m² de surface de plancher : 3 places, augmentées d'une (1) place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée. Les deux premières places devront être non couvertes. Les places supplémentaires pourront être couvertes ou non.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de construction comprenant plusieurs logements et dont les places seraient réalisées en sous-sols.

Les places de stationnement devront être accessibles de la voirie de desserte.

ZONE UB // ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

13.8 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface de pleine terre hors stationnement et hors circulation doit être au moins égale à ~~40%~~ 50% de l'unité foncière.

[...]

2.2 Redonner une cohérence aux hauteurs maximales autorisées

Objet & justifications

Le règlement présente actuellement des règles très variables en matière de hauteurs maximales, en particulier à usage d'habitation. Dans presque toutes les zones, il impose un gabarit, celui du R+1+combles aménageables (R+1+CA). Un choix plutôt cohérent au regard de la typologie de constructions présentes dans le centre bourg mais supérieur à ce qui est régulièrement observé dans les zones pavillonnaires aux profils plus bas (R+comble aménageable).

Second constat, si le gabarit prescrit est le même dans toutes les zones, la hauteur maximale associée est quand à elle différente, parfois réglementée au faîtage, parfois à l'égout du toit ou à l'acrotère, parfois les deux. Il n'y a pas de réelles explications à ces différences et c'est donc peu compréhensible par les pétitionnaires.

On peut par exemple se demander pourquoi une hauteur maximale à 15m au faîtage a-t-elle été fixée quand le gabarit maximal est de R+1+CA avec un pente à maximum 50° ? Dans la majorité des cas, 12m au faîtage suffiront. De même, la différence de traitement entre les secteurs UAa et UAb est peu explicable alors que les deux zones présentes des architectures relativement similaires et que la différence se fait principalement sur la densité bâtie. Ou encore, quelle explication donner au fait que UA et UB autorise le même gabarit de construction, mais une hauteur au faîtage différente... de 1m seulement.

C'est pourquoi la municipalité a souhaité harmoniser son règlement sur les hauteurs maximales et en particulier celles des constructions à usage d'habitation. L'objectif est également, comme mentionné dans le point précédent, de préserver des hauteurs adaptées aux spécificités urbaines de chaque zone, afin que chacune conserve son identité et que le territoire ne devienne pas uniforme au détriment de son caractère.

Cette modification est également l'occasion d'ajuster et de compléter le règlement applicable à certaines zones spécifiques. En zone 1AUe, à vocation d'activités, le règlement prescrivait un gabarit adapté aux constructions d'habitation, ce qui apparaissait inadapté à la destination réelle de la zone. Le règlement est donc revu pour tenir compte de cette vocation économique et permettre un encadrement plus cohérent des futures constructions. Par ailleurs, la zone N, bien qu'autorisant certaines constructions, était jusqu'à présent quasiment dépourvue de règles encadrant ces possibilités. Le règlement est donc complété afin de préciser les conditions de gabarit et d'insertion paysagère des constructions autorisées, assurant ainsi une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans ces secteurs sensibles.

Le tableau ci-après présente le détail de ces évolutions.



Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

Zone Sous-secteur	AVANT modification n°2	APRES modification n°2	Justifications
UAa	R+1+CA 12m au faîtage	R+1+CA 7,5m max. à l'égout du toit et 12m max. au faîtage	La règle devient unique pour les deux secteurs qui présentent les mêmes caractéristiques architecturales.
UAb	R+1+CA 15m au faîtage	Les extensions des constructions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisées dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante. Il en va de même pour une nouvelle construction qui s'insérerait entre deux constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle, sans dépasser celles-ci.	Le gabarit est maintenu car il correspond aux hauteurs des constructions du centre bourg. Une hauteur à l'égout est ajoutée pour maintenir des gabarits cohérents. Quand à la hauteur maximale au faîtage, c'est celle du secteur UAa qui est retenue, car elle est cohérente avec le gabarit et les hauteurs régulièrement observées dans la zone. Une disposition est ajoutée pour que les constructions qui ne respecteraient pas la règle puisse évoluer dans leur gabarit actuel ou pour maintenir un épannelage cohérent dans d'éventuels cas de reconstruction ou construction en dent creuse dans un contexte dense et de continuité bâtie.
UB	R+1+CA 11m au faîtage ou 7m acrotère	R+CA avec possibilité d'encuvement jusqu'à 1,20m 4,5m max. à l'égout et 9m max. au faîtage ou 6m max. à l'acrotère Les extensions des constructions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisées dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.	Les hauteurs en zone UB sont abaissées en cohérence avec le tissu urbain de cette zone et les hauteurs qui y sont régulièrement observées. Cette évolution vient compléter celles précédemment réalisées sur la zone UB (voir point 2.1) et la volonté de maintenir les caractéristiques urbaines propres à cette zone. L'autorisation d'un encuvement permettra plus d'habitabilité aux combles aménagés.
UP	R+1+CA 15m au faîtage + 10m égout inférieure Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur du bâtiment principal existant.		La zone UP ne permettant que l'évolution de l'existant et non les nouvelles constructions, la règle de hauteur pour les constructions neuves est inutile. Le règlement est adapté en ce sens. Les extensions sont ainsi limitée au gabarit actuel de la construction qui constitue la hauteur de référence.

<p>1AUa</p>	<p>R+2+CA- 16,5m au faîtage</p>	<p>(=UA) R+1+CA 7,5m max. à l'égout du toit et 12m max. au faîtage</p>	<p>Conformément à la nouvelle OAP (voir point 1.1), la hauteur est ajustée puisqu'il ne s'agira plus de collectif mais de logements individuels. La zone 1AUa étant enchâssée dans la zone UA (UAb), il a été choisi de reprendre la même règle pour assurer une cohérence et une continuité de traitement.</p>
<p>1AUe + 1AU_p</p>	<p>R+1+CA 7,5m égout + 11m faîtage</p>	<p>Inchangé pour 1AU_p et 1AU_h 1AUe : 7,5m égout ou acrotère + 11m faîtage</p>	<p>Les zones 1AU_p et 1AU_h étant déjà urbanisées ou en cours de livraison, il est choisi de ne pas modifier leurs règles.</p>
<p>1AU_h</p>	<p>7m égout + 10m faîtage / ou 7m acrotère</p>		<p>Pour la zone 1AUe, les hauteurs restent les mêmes mais la référence au gabarit, qui vise principalement les habitations, est supprimée. La zone autorisant également les toits plats, la hauteur maximale vise également l'acrotère.</p>
<p>A</p>	<p>R+1+e 9m au faîtage ou acrotère</p>	<p>(=UB) R+CA avec possibilité d'encuvement jusqu'à 1,20m 4,5m max. à l'égout et 9m max. au faîtage ou 6m max. à l'acrotère</p>	<p>La règle reprise est celle de la zone UB, celle des constructions situées en dehors du centre bourg dense. Elle assurera une intégration des éventuelles constructions dans le paysage.</p>
<p>N</p>	<p>Nl = 3,50 mètres N et Nm = pas de prescriptions spéciales pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>N + Nm = non réglementé CINASPIC / 3,5m (faîtage ou acrotère) Nc + Nr = non réglementé Nh + NI = UB Np = UP</p>	<p>La dérogation concernant les CINASPIC, constructions et installations d'intérêt collectif ou services publics, conservent la dérogation dont ils bénéficient actuellement. La règle est réécrite afin de préciser explicitement que cette dérogation s'applique à l'ensemble des secteurs de la zone N, y compris ceux qui, jusqu'à présent, n'étaient pas réglementés.</p> <p>La zone N et le secteur Nm peuvent accueillir des abris pour animaux ou installations légères destinées à la découverte de la faune et de la flore. Afin de garantir une bonne insertion paysagère de ces constructions dans un environnement naturel, il est choisi de maintenir une hauteur maximale limitée à 3,5 mètres (faîtage ou acrotère).</p> <p>Les secteurs Nc et Nr, correspondant à des zones d'activités d'extraction (carrières), conservent l'absence de règlement spécifique, cette approche étant adaptée à la nature très particulière des usages.</p> <p>Les secteurs Nh (habitat en zone naturelle) et NI (loisirs en zone naturelle), qui autorisent des constructions à vocation d'habitation ou de loisir, reprennent les règles de la zone UB, afin d'assurer une cohérence de traitement réglementaire sur l'ensemble du territoire, au regard des usages autorisés.</p> <p>Enfin, le secteur Np, qui couvre des constructions à valeur patrimoniale, reprend les règles applicables à la zone UP, son équivalent en secteur urbain. Cette transposition permet d'assurer une homogénéité de traitement pour les bâtiments protégés, quel que soit leur contexte d'implantation.</p>



2.3 Réorganiser et clarifier l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions

Objet & justifications

Comme pour les hauteurs, l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, manque véritablement de cohérence entre les différentes zones et souffre surtout d'un manque d'explications quant à ces disparités. En l'état, les pétitionnaires ne comprennent pas pourquoi certaines règles s'appliquent dans leur zone et pas dans la zone voisine. Si ces différences sont parfois justifiées, la municipalité elle-même peine à les expliquer dans certains cas.

Lors de la rédaction du PLU, la municipalité avait opté pour un règlement plutôt strict, aligné sur les prescriptions fréquentes de l'ABF. Toutefois, ces dernières années, la réglementation a évolué, tout comme les attentes des ABF, rendant ce cadre trop rigide pour répondre aux nouvelles demandes et aux besoins d'adaptation du territoire. Ces évolutions concernent notamment les enjeux énergétiques, l'adaptation au dérèglement climatique ou encore les exigences modernes des modes d'habiter.

Cette modification a donc été l'occasion d'une refonte approfondie de l'article 11, en particulier pour les zones UA, UB, UP et 1AU.

Les différents tableaux ci-après détaillent et justifient les évolutions réalisées.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

A noter que les numéros des sous-articles 11 (11.1, 11.2) et leurs niveaux inférieurs (11.1.1, 11.1.2 et suivants) sont modifiés afin de redonner une cohérence entre les zones et que les dispositions soient numérotées de façon identique, quand cela est possible, dans toutes les zones.

Les dispositions sur les toitures étaient numérotées chacune au rang 1 (11.2, 11.3, 11.4) tandis que les dispositions sur les façades étaient regroupées dans un paragraphe (11.6) avec des sous-parties (a, b, c...). Il est choisi de reprendre ce type de numérotation également pour les toitures, toujours dans le but d'améliorer la lecture globale du document.

Chapeau introductif de la zone

UA	UB	UP	1AU	Justifications
Les projets devront respecter, pour les secteurs concernés , l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.				<i>Le chapeau introductif est harmonisé sur l'ensemble des zones puisque les mêmes informations s'appliquent.</i>
Un descriptif des coloris recommandés, réalisés par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France , pour les façades, les portails, les portes de garage, les volets, la ferronnerie est joint en annexe de ce règlement.		Dans l'attente du nuancier qui sera réalisé par le Parc Naturel Régional Oise-Pays-de-France, quelques exemples de coloris recommandés pour les façades, les portails, les portes de garage, les volets, la ferronnerie sont joints en annexe de ce règlement.	= UA	<i>A noter que l'annexes du PNR était marquée comme «provisoire» dans le règlement actuellement en vigueur et qu'elle est remplacée par la version définitive.</i>

1. Généralités

UA	UB	UP	1AU	Justifications
Les projets participeront par leur architecture à la mise en oeuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, les systèmes énergétiques renouvelables lorsqu'ils sont autorisés...		=UA + capteurs solaires...		<i>Ajout des systèmes énergétiques qui peuvent participer à l'atteinte des objectifs de qualité environnementale. Harmonisation sur l'ensemble des zones</i>
Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture archaïque ou étrangère à la région.			= UA	<i>Harmonisation sur l'ensemble des zones</i>
Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.				



UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Les bâtiments publics ne sont pas soumis à prescriptions.</p>			<p>Les bâtiments établissements publics et d'intérêt collectif (EPIC) ne sont pas soumis à prescriptions.</p>	<p>Mise à jour de la dénomination en cohérence avec les destinations du code de l'urbanisme et harmonisation sur l'ensemble des zones. Cette dérogation vise à permettre des architectures différenciées pour les projets d'intérêt publics qui doivent parfois se distinguer dans le paysages urbains ou ont des besoins spécifiques.</p>
<p>Les vérandas et extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés. Elles devront s'inscrire harmonieusement dans l'environnement et le style architectural de la construction.</p>	<p>Les vérandas et les petites extensions vitrées (inférieure à 3 m²) ne seront admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.</p>	<p>= UA</p>	<p>= UB</p>	<p>Ces prescriptions sont seulement maintenues dans les zones aux enjeux patrimoniaux (UA et UP). Dans les secteurs aux architectures contemporaines, cela n'apparaît pas nécessaire.</p>
<p>La construction de véranda et/ou verrière est autorisée sur la façade arrière du bâtiment principal ou en jonction de deux bâtiments situés sur une même propriété.</p>	<p>La construction d'une véranda est autorisée sur la façade principale de l'habitation à condition qu'elle ne soit pas visible de l'espace public.</p>		<p>= UB</p>	<p>Il n'est plus apparu opportun de contraindre autant les vérandas qui sont devenues classique dans les paysages urbains. Elles intègrent, en zone UA et UP, les prescriptions prévues pour les extensions vitrées ci-dessus.</p>

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Les bâtiments ainsi que les murs de clôtures identifiés au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont protégés et doivent à ce titre être conservés.</p> <p>La création d'un accès dans un mur identifié au plan est possible et ne pourra excéder 3,50 m.></p>			<p>Les bâtiments identifiés à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi que les murs de clôtures repérés en page 82 du rapport de présentation - Partie 2 - sont protégés et doivent à ce titre être conservés.</p>	<p><i>La phrase est supprimée des généralités car un sous-article spécifique est ajouté au règlement pour les bâtiments et murs repérés.</i></p> <p><i>La disposition relative aux accès est supprimée des généralités et reportée dans les dispositions relatives aux éléments protégés et à l'article 3.</i></p> <p><i>La mention est inutile en zone 1AU qui n'est pas concernée par des murs protégés.</i></p>
<p>Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, la création architecturale contemporaine ou mettant en œuvre des technologies énergétiques innovantes ou bioclimatiques pourra être admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée. Il en va de même pour l'utilisation des matériaux biosourcés qui ne seraient pas permis par les règles ci-après.</p>				<p><i>Cette disposition est ajoutée afin de permettre des projets environnementaux plus ambitieux ou encourager la création architecturale.</i></p>

2. Volumes et terrassements

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.</p>				
<p>Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m (respect du PPRI) au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée</p>	<p>= UA sauf référence au PPRI</p>			<p><i>Disposition ajustée dans toutes les zones</i></p>



UA	UB	UP	1AU	Justifications
Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits.		=UA		<i>Il n'apparaît pas utile de maintenir une interdiction stricte dans l'ensemble des zones tandis qu'elles ne sont pas toutes concernées par des problématiques d'inondation. aussi, cette disposition est supprimée mais l'attention à porter à cette problématique est portée plus clairement dans le dernier paragraphe.</i>
La forme des constructions principales doit être parallélépipédique.				<i>Dispositions restrictives et finalement peu utile au regard des constructions.</i>
L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre, notamment pour la réalisation de sous-sols et garages en sous-sols.				<i>Avertir les pétitionnaires des risques notamment en cas de réalisation de sous-sol.</i>

3. Toitures

a. Typologie

UA	UB	UP	1AU	Justifications
Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.	Les toitures traditionnelles doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.		=UB	<i>Suppression de cette disposition qui tend vers une uniformisation du paysage urbain et limite la diversité architecturale. Sa suppression permet de favoriser une plus grande souplesse et une meilleure adaptation aux spécificités locales.</i>

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 40° et 50° sur l'horizontale. Toutefois elle pourra être :</p> <ul style="list-style-type: none"> — pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble; — supérieure à 10° pour les vérandas et les verrières; — supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4m, ou d'une largeur supérieure à 12 m. 	<p>La pente des toitures, lorsqu'il y en a, doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Toutefois elle pourra être :</p> <ul style="list-style-type: none"> — pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble; — supérieure à 8° pour les vérandas; — supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4m, ou d'une largeur supérieure à 12 m. — pour l'extension d'une construction, y compris pour la réalisation d'une véranda ou encore pour les bâtiments contigus à une construction existante, la pente pourra être différente dès lors que l'intégration du projet dans son environnement urbain est recherchée 	<p>=UA</p>	<p>La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale. Toutefois elle pourra être :</p> <ul style="list-style-type: none"> — pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble; — supérieure à 10° pour les vérandas; — supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4m, ou d'une largeur supérieure à 12 m; <p>— pour le secteur 1AUb, les pentes de toitures seront comprises entre 10° et 35°.</p>	<p><i>Mise en cohérence des dispositions existantes, notamment pour les zones où les toitures terrasses sont autorisées (UB).</i></p> <p><i>Ajout des dispositions en zone UP qui était dépourvue de règlement sur les toitures.</i></p> <p><i>Suppression des dispositions spécifiques au secteur 1AUb qui a été supprimé (voir point 1.3)</i></p>
<p>Toutefois, une pente différente pourra être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions contigües à un immeuble existant (annexes et extensions, y compris les vérandas), - dès lors que le projet présente une cohérence d'ensemble et que son intégration dans l'environnement urbain a été particulièrement recherchée. 				<p><i>Réécriture des dérogations pour plus de clarté et de compréhension.</i></p>
<p>La pente des annexes n'est pas réglementée. Elles devront toutefois s'intégrer harmonieusement avec la construction principale de laquelle elles dépendent ainsi que dans l'environnement du site dans lequel elles s'insèrent.</p>				<p><i>Assouplissement de la règle afin de faciliter l'intégration des annexes dans l'environnement urbain et mise en place de la règle dans l'ensemble des zones.</i></p>



UA	UB	UP	1AU	Justifications
Les constructions dont la hauteur maximale excède 4m doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.				
Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées.				
	Les toitures terrasses, toitures végétalisées, les toitures courbes et les toitures mono-pentes sont autorisées.		= UB Sauf 1AUa	<i>Suppression des dispositions en 1AUa conformément à l'OAP (voir point 1.1)</i>
	Les toitures en bac acier sont autorisées à la condition que le bac acier soit mate et de teinte sombre et/ou anthracite, ou de teinte terre cuite.		= UB	<i>Ces dispositions ne sont pas dans le bon article et devraient être dans le suivant, relatif aux matériaux de couverture.</i>
	La sous face de la toiture devra être traitée avec le même matériau.		= UB	
	Il est recommandé de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.		= UB	
	Les tôles ondulées et plastiques sont interdites pour les abris de jardin et les annexes isolées.		= UB	<i>Dispositions qui ne sont pas dans le bon article. Reportées dans les matériaux de couverture.</i>
			Les toitures à la mansard sont interdites. Elles pourront toutefois être autorisées pour les extensions des constructions présentant ce type de toiture.	<i>Application à l'ensemble des zones. Une dérogation est toutefois ajoutée pour prendre en compte l'existant.</i>



3. Toitures

b. Matériaux de couverture

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Les toitures seront réalisées dans des matériaux ayant la teinte et l'aspect de la en tuile sans relief de petit module (respectant la densité de 65 au m² minimum), ou en de l'ardoise naturelle 20x30 posée droite. (+ zinc)</p>	<p>Les toitures possédant des pentes à 2 pans doivent être recouvertes par des matériaux ayant la teinte et l'aspect de l' en ardoise naturelle ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées, courbes et des puits de lumière ou verrières. Il sera préconisé 45 tuiles au m². (+ zinc)</p>	<p>Les couvertures doivent être identiques à celles existantes (teinte et aspect)</p>	<p>Les toitures à 2 pans doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées, courbes et des puits de lumière ou verrières. = UB</p>	<p>Le PLU ne pouvant prescrire des matériaux, ce sont la teinte et l'aspect qui sont exigés. L'ABF pourra exiger le matériau si nécessaire. Le zinc autorisé plus loin dans l'article est ajouté à la règle générale pour plus de clarté et reporté dans l'ensemble des zones. Harmonisation UB/1AU. UP ne permettant que des extensions, il est choisi de maintenir la continuité avec l'existant.</p>
<p>Le réemploi des tuiles traditionnelles anciennes est préconisé.</p>		<p>= UA</p>		<p>Ajout en UP secteur aux constructions patrimoniales</p>



UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, ou bitumés sont interdits admis pour les bâtiments non implantés à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°. - les toitures des extensions et des annexes à faible pente, y compris celles des vérandas et des verrières seront exclusivement constituées de produits verriers, ou réalisées en zinc patiné à joints debout, ou dans un matériau ayant la teinte et l'aspect de la tuile ou de l'ardoise dans la continuité de la construction principale. montés sur une structure de même matériau que leur façade. 	<p>= UA + les toitures d'aspect métallique, type bac acier.</p>	<p>= UA</p>	<p>= UB</p>	<p>Mise à jour des types de toitures interdites ou autorisées.</p> <p>En dehors de la zone UA, la règle est également assouplie pour les toitures à faible pente pouvant réaliser une toiture métallique. Le règlement offre aussi désormais la possibilité d'avoir la même couverture que la construction principale, même avec une faible pente.</p> <p>Les règles sont mises en cohérence dans l'ensemble des zones.</p>
<p>Les matériaux de type bacs d'acier ne sont pas autorisés uniquement pour des annexes inférieures à 6m²</p>	<p>Les matériaux de type bacs d'acier ne sont pas autorisés.</p> <p>Les toitures en matériaux type en bac acier sont autorisées uniquement pour les annexes et extensions et à la condition que le matériau soit mat et de teinte sombre et/ou anthracite, ou de teinte terre cuite.</p>	<p>= UA</p>	<p>= UB</p>	<p>Autoriser le bac acier, aujourd'hui régulièrement demandé, de manière ponctuelle et sous condition afin qu'il s'intègre dans le paysage urbain.</p>
<p>Le zinc est autorisé.</p>	<p>L'acier ou le cuivre et le zinc patiné sont autorisés.</p>		<p>= UB (sauf « patiné »)</p>	<p>Pour plus de clarté, cette disposition est ajoutée à la suite de la première détaillant la règle générale pour les toitures (sauf UP)</p>

UA	UB	UP	1AU	Justifications	
Les constructions annexes, accolées ou non à la construction principale, doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à cette dernière.	Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.		=UB	<i>Dispositions inutiles au regard de la présence des autres règles.</i>	
<p>Les tôles ondulées métalliques et plastiques sont admises uniquement pour les annexes inférieures à 6m².</p>				<i>Assurer des toitures qualitatives et s'intégrant dans l'environnement urbain.</i>	
L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.	<p>L'emploi de matériaux récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. L'utilisation en toiture (y compris les extensions et annexes) de matériaux de récupération (tôles, palettes...) et disparates conférant un caractère précaire à la construction est interdite.</p>				
<p>D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.</p>					
Sont interdites les couvertures en tôles de toutes natures (bardage tôles par exemple) et celles en bardeaux bitumeux sauf pour les couvertures d'annexes et des constructions légères discrètes dans le paysage.				<i>Dispositions inutiles au regard de la présence des autres règles.</i>	
	Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques est admis à l'exception des aspects non peintes et de tout matériau brillants est interdit.	=UB		<i>Réécriture de la règle pour plus de clarté.</i>	
	Pour les bâtiments identifiés L.151-19, on garde les matériaux traditionnels.			<i>Dispositions remplacées par une nouveau paragraphe consacré à ces constructions.</i>	
		Les matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.			<i>Dispositions inutiles au regard de la présence des autres règles.</i>
		L'expression contemporaine est autorisée.			<i>Disposition supprimée car peu compréhensible en l'état.</i>



3. Toitures

c. Ouvertures en toiture des habitations

UA	UB	UP	1AU	Justifications
Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.				
Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.		= UA		
Les châssis de toit baseculants : - seront posés au nu du plan de couverture, - seront plus hauts que larges.	Les châssis de toit seront posés au nu du plan de couverture, à l'exception de ceux comportant un volet roulant.	Les châssis de toit seront encastés dans la couverture. = UA	Les châssis de toit seront encastés dans la couverture, à l'exception des puits de lumière. = UB	Harmonisation de la règle entre les zones
Les verrières et puits de lumière ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.		Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.	= UB	Harmonisation de la règle entre les zones
	Les lucarnes et châssis de toit autorisés seront alignées sur les ouvertures du rez-de-chaussée et du 1er étage, sauf contraintes techniques justifiées. Dans ce cas, il sera recherché une cohérence avec les ouvertures existantes afin de maintenir autant que possible l'ordonnancement de la façade.		= UB	Assouplissement de la règle pour prendre en compte, notamment dans le cas des rénovations/réhabilitations, l'impossibilité technique parfois d'aligner les ouvertures en toitures avec celles de la façade.

4. Façades, matériaux, ouvertures en façade

a. Matériaux de façades

-- Généralités applicables à l'ensemble des constructions

UA	UB	UP	1AU	Justifications
L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.		= UA		<i>Harmonisation entre les zones.</i>
L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (ardoise, tuile terre cuite, pierre de pays, moellons, briques en terre cuite, silex, bois, torchis, enduit à la chaux ...) est à privilégier . Leur teinte et leur mise en œuvre devront alors respecter les caractères seront traditionnelles. (Se reporter utilement au cahier de reco)	L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (ardoise, tuile terre cuite, pierre de pays, moellons, briques en terre cuite, silex, bois, torchis, enduit à la chaux ...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles.	L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (ardoise, tuile terre cuite, pierre de pays, moellons, briques, silex, bois, torchis, enduit à la chaux ...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles. = UA		<i>Maintien des prescriptions concernant les matériaux et mises en œuvre traditionnels uniquement pour les zones avec des caractères patrimoniaux. Le PLU ne peut imposer des matériaux donc il est précisé qu'il s'agit d'une recommandation. L'ABF pourra l'imposer le cas échéant.</i>
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.				
Sur les bâtiments existants en pierre ou en brique de terre cuite, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite.	L'isolation par l'extérieur est autorisée seulement pour les pavillons en briques creuses et en parpaings enduits et les constructions neuves. La mise en œuvre devra garantir le maintien des dispositions architecturales et traditionnelles du bâtiment. (rives scellées, appuis de baie saillants, ébrasement maçonné entre autre, ...).	L'isolation thermique par l'extérieur est interdite.	L'isolation par l'extérieur est autorisée.	<i>Prescriptions inutiles pour les constructions neuves qui doivent répondre aux nouvelles normes thermique (RE2020) dès leur construction.</i>



UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Pour les extensions et annexes constructions neuves, le bardage bois et le zinc pré-patiné sont est autorisés. à condition qu'il soit réalisé L'usage du bois est à réaliser en bois naturel, et non peint et non lazuré. Seuls les produits incolores de protection (lasure, saturateur) sont autorisés.</p>	<p>Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit réalisé en bois naturel et non peint. Seuls les produits incolores de protection (lasure, saturateur) sont autorisés.</p>	<p>Pour les constructions neuves, le bardage bois est autorisé. = UA</p>	<p>= UB</p>	<p><i>Harmonisation de la règle et ajustement des dispositions pour les bardages bois afin d'assurer l'insertion dans l'environnement urbain selon les zones.</i></p>
<p>Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales:</p>				<p><i>Règle supprimée car mal comprise. Elle peut notamment exclure des extensions bois ce qui n'est pas le souhait.</i></p>
<p>Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.</p>				
<p>Les façades en pierres de taille ou en briques seront conservées et non recouvertes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.</p>	<p>Les façades en pierres de taille ou en briques seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.</p>	<p>Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.</p>		<p><i>Harmonisation de la règle</i></p>
<p>Les façades en moellons seront maintenues enduites:</p>		<p>Les façades en moellons seront maintenues enduites:</p>		<p><i>Permettre les façades avec moellons apparents si cela s'avère pertinent.</i></p>
<p>Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal et seront largement couvrants. (se reporter au cahier de reco)</p>	<p>Les joints des maçonneries en pierre de taille seront de même teinte que le matériau principal.</p>	<p>Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal et seront largement couvrants. =UA</p>	<p>=UB</p>	<p><i>Harmonisation de la règle et renvoi au cahier de recommandation du PNR pour assurer la prise en compte des spécificités locales.</i></p>
<p>Les crépis en ciment sont interdits.</p>	<p>Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions spéciales.</p>			<p><i>Assurer une qualité de traitement des constructions et une bonne insertion. Suppression en UB de la référence au bâtiments identifiés qui ont désormais leur propre paragraphe dédié.</i></p>

4. Façades, matériaux, ouvertures en façade

a. Matériaux de façades

-- Pour les habitations

UA	UB	UP	1AU	Justifications
L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.				
Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les enduits seront choisis suivant le nuancier précisé dans le du cahier de recommandations architecturales présent en annexe quand il existera.	Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les enduits seront choisis suivant le nuancier précisé dans le du cahier de recommandations architecturales présent en annexe .	= UA	= UB	Mise en cohérence de la règle avec le paragraphe dans lequel elle se trouve.
Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).				
Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs devront se conformer au nuancier précisé dans le descriptif de couleurs joint en annexe de ce règlement. Le bois doit rester naturel, de teinte et d'essences locales.			Pour les constructions dont les façades sont en bardage bois, le bois doit rester de teinte naturelle.	Dispositions inutiles puisque le bois a été réglementé au paragraphe précédent.
Les essentages sont autorisés.				Caractère quasi inexistant sur la commune
Sont interdites les couvertures en tôles de toutes natures (bardage tôles par exemple) et celles en bardeaux bitumeux sauf pour les couvertures d'annexes et des constructions légères discrètes dans le paysage.				Cette disposition ne se situe pas dans le bon chapitre. Elle est reportée aux toitures.
	Les extensions et vérandas de styles contemporains sont autorisées.		= UB	Dispositions inutiles et sujettes à interprétation.



4. Façades, matériaux, ouvertures en façade

a. Matériaux de façades

-- Pour les bâtiments à usage de services, commerces, bureaux...

UA	UB	UP	1AU	Justifications
L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est interdit.			= UA / UB	<i>Détail des dispositions inutile puisque c'est interdit. Mise en cohérence dans l'ensemble des zones.</i>
Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.			= UA / UB	<i>Précision inutile la règle s'applique à l'ensemble des constructions. Mise en cohérence dans l'ensemble des zones.</i>
UAa uniquement : Les devantures commerciales doivent être maintenues et présenter des dispositions traditionnelles.				<i>Précision de l'application de la règle, seule zone à posséder des commerces.</i>

4. Façades, matériaux, ouvertures en façade

a. Matériaux de façades

-- Pour les annexes isolées

UA	UB	UP	1AU	Justifications
// Pour les annexes isolées accolées ou non	// Pour les annexes isolées	// Pour les annexes isolées ou non	// Pour les annexes isolées	<i>Harmonisation dans l'ensemble des zones des types d'annexes concernées. Il est choisi de se concentrer sur les annexes isolées, les extensions et annexes accolées appliquant les règles générales.</i>
Pour les annexes accolées et les extensions, il est fait application des règles précédentes.				
La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.		= UA		<i>Harmonisation dans l'ensemble des zones de cette prescription générale.</i>
L'emploi du bois en bardage (clin bois) sera obligatoire pour les abris de jardin et de pose verticale est à privilégier .		L'emploi du bois en bardage (clin bois) sera obligatoire pour les abris de jardin.		<i>Le PLU ne peut imposer un matériau. Il est donc recommandé. Cette typologie bois est à privilégier pas seulement pour les abris de jardin mais pour tous les types d'annexes isolées.</i>
Les garages et abris de jardin préfabriqués en PVC, sont interdits. UA/UP : L'utilisation en façade de matériaux d'aspect plastique (type PVC notamment) et métallique est interdite. UB/1AU : L'utilisation en façade de matériaux d'aspect plastique (type PVC notamment) est interdite.				<i>Harmonisation des typologies d'aspect de matériaux autorisés ou non pour les annexes. Les zones UA et UP, au caractère patrimonial, sont plus restrictives et privilégient des matériaux plus nobles (type bois) tandis que les typologies en zones UB et AU sont plus souples au regard de la diversité de la zone.</i>
Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.		= UA		<i>Dispositions inutiles et sujettes à interprétation.</i>



4. Façades, matériaux, ouvertures en façade

b. Ouvertures en façade

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être alignées sur les trumeaux en façade.</p>	<p>Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être alignées sur les trumeaux</p>	<p>Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade:</p>		<p>Harmonisation dans l'ensemble des zones</p>
<p>A l'exception des vitrines commerciales à en rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.</p>		<p>= UA</p>		
<p>Dans les opérations de restauration, réhabilitation, Les menuiseries des baies pour lesquelles une règle de proportion est imposée, seront constituées de bois peint, de couleur reprise dans le cahier de recommandations architecturales présent en annexe quand il existera. Sauf à ce qu'elles soient fixes, les baies elles ouvriront « à la française ». et Les vitrages seront redivisées par des petits bois. Leurs volets seront persiennés ou pleins, à barre sans écharpe, ouvrant à la française, et peints.</p>		<p>= UA</p>		<p>Mise à jour de la règle et application dans l'ensemble des projets de la zone UA portant des caractères traditionnels marqués. La zone UP possédant des constructions patrimoniales et de style traditionnel comme la zone UA, la règle a été reportée.</p>
<p>Toutefois, pour les constructions neuves (y compris extensions et annexes), les profilés mixtes composés de bois-alu sont tolérés.</p>		<p>Pour les constructions neuves, l'aluminium est toléré: = UA</p>		<p>Apport d'une souplesse pour les constructions neuves permettant l'utilisation de techniques modernes, sous réserve de l'accord de l'ABF.</p>

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité. Les teintes blanc cassé sont privilégiées. L'ensemble des dispositions traditionnelles doivent être conservées, restaurées ou reconstituées dans les règles de l'art. Se reporter au nuancier en annexe</p>	<p>Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité. Se reporter au nuancier en annexe</p>	<p>Le ton des menuiseries devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité. = UA</p>	<p>= UB</p>	<p><i>Renvoyer au nuancier du cahier de recommandation pour maintenir une cohérence et une harmonie sur le territoire, ainsi que les couleurs locales.</i></p>
<p>Les volets roulants sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.</p>		<p>= UA</p>		<p><i>Etant de plus en plus demandé notamment pour des questions de sécurité et énergétiques, le règlement est légèrement assoupli sur ce point.</i></p>
<p>Les menuiseries en PVC ou aluminium ou fibre de verre ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel.</p>		<p>= UA</p>		<p><i>Les menuiseries sont déjà réglementée au début du présent paragraphe.</i></p>
	<p>Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).</p>			<p><i>Les éléments sur la qualité environnementale ont été réglementés dans leur ensemble dans le paragraphe des généralités.</i></p>
<p>= UP</p>		<p>Les opérations de restauration, réhabilitation doivent se faire dans le respect de la construction d'origine à l'identique.</p>		<p><i>Mise en cohérence dans les zones aux caractères traditionnels</i></p>



5. Clôtures

a. Typologie des clôtures

-- Généralités

UA	UB	UP	1AU	Justifications
Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.	Pour les clôtures sur rue, il sera préconisé des matériaux de qualité traditionnels en harmonie avec le bâti.		=UB	<i>Harmonisation de la règle dans l'ensemble des zones</i>
Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie, sauf aménagements spécifiques (place du midi, entrée charretière)	Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie et une harmonie sur le linéaire environnant existant.		=UA	<i>Harmonisation de la règle dans l'ensemble des zones. Permettre la création de la place du midi pour lutter contre le stationnement anarchique sur l'espace public</i>
	La création d'un accès, dans un mur identifié sur les plans de zonage, sera autorisée dans la limite d'une largeur maximale de 3,50 mètres.	= UB avec réf. à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.	=UB	<i>Harmonisation de la règle dans l'ensemble des zones. En 1AU, la règle est inutile suite à l'abandon de la zone 1AUh du Clos Fayel (voir point 1.2)</i>
		Les murs de clôture d'enceinte identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés et doivent être conservés.		<i>Harmonisation de la règle dans l'ensemble des zones</i>
		Les clôtures à caractère patrimonial et réalisées avec des matériaux traditionnels (pierres, briques, ...) seront doivent être conservées et maintenues à l'identique. Si les clôtures sont elles sont abîmées, elles doivent être seront reconstruites à l'identique.		<i>Règle précisée afin de préserver les clôtures patrimoniales et d'assurer la requalification des clôtures réalisées avec des matériaux inadaptés, comme les plaques de béton par ex., en favorisant des solutions de meilleure qualité.</i>

UA	UB	UP	1AU	Justifications
Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).		(Précision : les autres clôtures existantes + elles peuvent être modifiées ou remplacées pour retrouver des caractères traditionnels)	= UB	Harmonisation de la règle dans l'ensemble des zones. Précisions en zone UP en cohérence avec les dispositions précédentes.
Les clôtures (murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées) devront permettre le passage de la petite faune en réalisant des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol et à intervalles réguliers.			= UB A l'exception de la zone 1AUe	Précision de la règle pour assurer la circulation de la petite faune dans l'espace urbain. Suppression de la dérogation pour 1AUe. La règle s'applique à tous.

5. Clôtures

a. Typologie des clôtures

-- Hauteurs

UA	UB	UP	1AU	Justifications
La hauteur des clôtures sera : - maximale à de 1,80 m maximum à l'alignement des voies sur rue et en limite des emprises publiques. Toutefois, en limite de la RD92, cette hauteur pourra être portée à 2,20m. - inférieure à de 2,20 m maximum en limites séparatives La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme. Les piliers d'encadrement pourront avoir une hauteur supérieure de 30cm max. Les piliers intermédiaires doivent en revanche être de la même hauteur que la clôture (sauf déclivité)	La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 m.		La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.	Harmonisation de la règle dans l'ensemble des zones. Une hauteur de clôture plus importante est autorisée en bordure de la RD92, afin de garantir une meilleure intimité des espaces privés et de renforcer la protection contre les nuisances (UA, UB et 1AU).



5. Clôtures

a. Typologie des clôtures

-- Composition

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Les clôtures sur rue doivent être constituées à l'alignement des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie, - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m complété par une grille métallique à barreaudage vertical, - en cas d'occultation, cela se fera de préférence par une plaque pleine métallique posée à l'intérieur de la propriété. - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage galvanisé en simple torsion, posé sur poteaux métalliques en T. - le treillis soudé ainsi que le PVC et l'aluminium sont interdits. (UA) 	<p>Les clôtures sur rue doivent être constituées à l'alignement des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie, - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m complété par une grille métallique à barreaudage vertical, - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif. Dans ce cas, ce dernier devra de préférence être à claire-voie. - en cas d'occultation, cela se fera de préférence par une plaque pleine posée à l'intérieur de la propriété. - soit d'une haie d'essences variées doublée ou non d'un grillage galvanisé en simple torsion, posé sur poteaux métalliques en T. 	<p>= UA</p>	<p>= UB</p> <p>Dans le seul secteur 1AUa, les clôtures sur rue, côté rue du Havre, seront uniquement constituées de murs pleins.</p>	<p><i>Les zones UA et UP recensent principalement, sur rue, des murs en pierre ou maçonnés. Le règlement est donc adapté pour maintenir cette typologie (suppression de la haie avec grillage).</i></p> <p><i>En UB et 1AU, le règlement est assoupli quant aux types de dispositifs autorisés sur un mur-bahut au regard de la diversité déjà présente dans la zone.</i></p> <p><i>Une disposition spécifique est réalisée pour le secteur 1AUa en cohérence avec l'OAP proposée.</i></p>

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Sont interdits à l'alignement sur rue et en limite des emprises publiques, comme en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en béton ciment. - l'utilisation pour l'habillage la construction des piles maçonneries, murs pleins ou murs bahuts d'éléments industrialisés de parements imitant les matériaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage. - Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...). Ils doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les teintes doivent être choisies dans le nuancier du cahier de recommandation présent en annexe. - A l'exception des festonnages traditionnels, les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient : végétation artificielle, bâches, filets brise-vue, canisses... (liste non exhaustive) 			=UB	<p>Harmonisation de la règle dans l'ensemble des zones pour interdire certaines typologies de clôtures qui ne s'intégreraient pas dans l'espace urbain et pour limiter les éléments disparates (dispositifs de d'occultation) et peu qualitatifs qui amenuisent la qualité des espaces.</p>

5. Clôtures

b. Portails

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>L'emploi de grands portails en bois à lames verticales, en fer, métallique à barreaudage vertical, en harmonie de proportion et de couleur avec l'unité bâtie est obligatoire. Le festonnage de la même couleur est autorisé. (Se reporter utilement au cahier de reco)</p>	<p>L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.</p> <p>Le portail devra être choisi en cohérence avec la clôture et en harmonie de proportion et de couleur avec l'unité bâtie.</p>	= UA	= UB	<p>Harmonisation de la règle pour UA et UP.</p> <p>En UB et 1AU, la règle est assouplie au regard de la diversité des dispositifs existants aujourd'hui. La règle vise à maintenir une cohérence avec le bâti.</p>




UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Les portails :</p> <ul style="list-style-type: none"> - auront 2 vantaux, ou un seul dans le cas d'un portail unique coulissant, deux parties visibles identiques; - leur ouverture se fera à l'intérieur de la parcelle. - pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture à condition de maintenir une cohérence d'ensemble 			= UB	<p><i>Modification de la règle pour s'adapter aux typologies de portails disponibles sur le marché.</i></p>

6. Installations techniques et ouvrages divers

Cet article est issu de la fusion de l'ancien paragraphe 11.6 *Capteurs solaires, antennes et installations techniques* présents dans certaines zones et du paragraphe 11.9 *Ouvrages divers*.

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.</p> <p>Les portes en bois sont recommandées. (UA+ UP)</p> <p>Sauf impossibilité technique justifiée, les boites aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.</p>				<p><i>Suppression de la recommandation pour les portes en bois inutiles.</i></p> <p><i>Ajout d'une forme de souplesse pour prendre en compte des cas particuliers notamment dans les réhabilitations.</i></p>
<p>L'ensemble sera peint selon la teinte du support.</p>				<p><i>Disposition inutile d'autant que les boites aux lettres sont désormais normalisées</i></p>
		<p>Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, et les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées. Dans la mesure du possible, cette disposition s'applique également aux cuves de récupération des eaux pluviales.</p>		<p><i>Cette disposition était présente dans l'ensemble des zones mais dans des articles différents. Le règlement est mis en cohérence pour l'ensemble des zones. Consciente des contraintes techniques que peut représenter cette exigence, et soucieuse d'encourager la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, notamment pour les usages de jardin, la commune a assoupli la règle pour ce type d'installation.</i></p>

UA	UB	UP	1AU	Justifications
<p>Les antennes et paraboles ne doivent pas nuire à l'intérêt architectural.</p> <p>L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc.</p>			<p>=UB</p>	<p><i>Harmonisation entre les zones</i></p>
<p>Les locaux techniques ou installations techniques (exemple : local pompe de piscine, chaufferie...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche d'intégration prenant en compte l'environnement le bâti annexe, sur l'unité foncière mais aussi à proximité (les constructions voisines), ainsi que la structure végétale existante sur le site. et les plantations à créer.</p>				
<p>Dans les zones UAa et UAb, on prendra en compte les prescriptions suivantes pour les dispositifs à économie d'énergie et les nouvelles technologies :</p> <ul style="list-style-type: none"> o les panneaux solaires et photovoltaïques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. o Les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Ils seront par ailleurs réglementés dans les zones protégées. Ils ne sont pas autorisés dans les sites ou espaces protégés. <p>= UB + ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.</p>	<p>Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques ou thermiques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, pourront être positionnés au sol ou seront encastrés positionnés en toiture en respectant sa pente. Ils devront faire et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.</p>	<p>=UA-</p> <p>= UB + ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.</p>	<p>=UB</p> <p>= UB</p>	<p><i>Complétude et assouplissement de la règle, notamment en UA où les panneaux ne sont plus cantonnés aux toitures des annexes en fond de jardin. Ils doivent néanmoins rester invisible de l'espace public. Dans le contexte de crise énergétique et de valorisation des énergies renouvelables, il apparaît important que le PLU évolue sur ce point.</i></p> <p><i>Harmonisation entre les zones.</i></p>



UA	UB	UP	1AU	Justifications
	<p>L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, les antennes paraboliques et les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public seront traités de même et seront autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.</p>		=UB	<p>Répétition avec les autres règles du paragraphe est avec les dispositions du paragraphe d'introduction « généralités »</p>
←	<p>Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume, et intégrés à la conception architecturale d'ensemble et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Le cas échéant, ils devront être masqués par des dispositifs qualitatifs.</p>		=UB	<p>La disposition est complétée pour assurer la meilleure insertion possible dans le paysage urbain de ces ouvrages.</p>

UA	UB	UP	1AU	Justifications
	Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur , les prises ou rejets d'air, les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public ou à défaut, ils doivent être posés au sol et masqués autant que possible.		=UB	<i>Harmonisation entre les zones Ajout des pompes à chaleur, qui sont de plus en plus installées, et de dispositions pour assurer une bonne intégration dans l'environnement.</i>
		Les panneaux solaires en toiture sont interdits sur le bâtiment principal et les extensions.		<i>Disposition traitée dans un autre paragraphe.</i>
		Les panneaux solaires sont autorisés sur les annexes isolées et non visibles de l'espace public.		

7. Éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Cet article est une création. En effet, les éléments protégés ne bénéficiaient d'aucune prescriptions particulières visant à assurer leur conservation et la sauvegarde de leurs spécificités. Aussi, ces dispositions, qui restent toutefois générales, viennent compléter le dispositif de protection mis en place lors de la création du PLU.

Ces dispositions sont ajoutées en zone UB et UP, seules zones à être concernées.

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite. De même, que la mise en place de panneaux sandwich en toiture en remplacement d'une toiture traditionnelle.



La démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).

La construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.

Les surélévations ou extensions des constructions ne doivent pas porter atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble et doivent rechercher la mise en valeur du bâtiment existant.

Les couvertures en tuile doivent rester dans les tons brun, orangé, rouge, brun rustique ou flammé rustique.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau doivent, de préférence, être en zinc, cuivre, acier galvanisé ou fonte.

Les modifications éventuelles dans le traitement des façades - disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges - ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie publique, soit conformes au style de la construction.

Les décors de façade, quand ils existent, doivent être conservés.

Sauf s'il vise à rendre au bâtiment ses caractéristiques d'origine, le projet doit préserver au mieux les matériaux, teintes et finitions existants de la façade.

Les couleurs existantes (menuiseries, façades, clôtures) doivent être, dans la mesure du possible, conservées. Des couleurs différentes pourront être autorisées pour améliorer la composition d'ensemble ou pour retrouver une couleur traditionnelle ou originelle (documentée) qui aurait disparue. Dans les autres cas, la teinte des huisseries extérieures (portes, fenêtre, portes-fenêtres, portes de garage), des volets et des éléments de clôtures (portail, portillon, grille) doit être choisie dans le nuancier présent en annexe du règlement.

Il est interdit de recouvrir ou de peindre les matériaux bruts non destinés à être recouverts (brique, pierre...) sauf s'ils l'étaient à l'origine et que cela correspond au caractère originel de la construction.

Les mécanismes de fermeture type volets roulants, rideaux de fer... sont interdits.

Sauf autorisation de démolir, les clôtures existantes à caractère patrimonial et réalisées avec des matériaux traditionnels doivent être maintenues ou restaurées dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite « à pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, etc.).

Les pages précédentes ont détaillé les évolutions portées aux zones UA, UB, UP et 1AU qui sont les principales zones du PLU et qui portent des usages similaires, principalement liés à l'habitat.

Toutefois, le règlement comporte d'autres zones : UE et 1AUe (vocation économique), UL (vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif), A (agricole) et N (naturelle). Pour ces autres zones, l'enjeu était moindre car elles possèdent leurs propres prescriptions liés à leurs usages spécifiques. Néanmoins, toujours dans un souci de cohérence et de lisibilité du règlement, il est apparu important de reprendre l'écriture des règles précédemment modifiées.

┃ Règlement AVANT/APRES la modification n°2 ┃

ZONE UE // ARTICLE 11

Un descriptif des coloris recommandés, réalisés par le Parc Naturel Oise Pays de France, pour les façades, les portails, les portes de garage, les volets, la ferronnerie est joint en annexe de ce règlement.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, **les systèmes énergétiques renouvelables lorsqu'ils sont autorisés, ...** capteurs solaire, etc...

11.1.2 - Les bâtiments **établissements** publics et **d'intérêt collectif (EPIC)** ne sont pas soumis à prescriptions.

11.1.3 - Les bâtiments identifiés à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi que les murs de clôtures repérés en page 82 du rapport de présentation - Partie 2 - sont protégés et doivent à ce titre être conservés.

11.1.3 Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, la création architecturale contemporaine ou mettant en œuvre des technologies énergétiques innovantes ou bioclimatiques pourra être admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée. Il en va de même pour l'utilisation des matériaux biosourcés qui ne seraient pas permis par les règles ci-après.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU



11.2.2 - Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m (**respect du PPRI**) au dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

11.2.3 - L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre, **notamment pour la réalisation de sous-sols et garages en sous-sols.**

11.3 - Toitures

~~11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.~~

11.3.2 - Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les toitures mono-pentes et les toitures courbes sont autorisées.

~~11.4 - Matériaux de couverture~~

11.4.1 - Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des **toitures-terrasses**, toitures végétalisées, ~~courbes~~ et des puits de lumière ou verrières.

~~11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.~~

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

~~11.4.4 - L'acier ou le cuivre et le zinc patiné sont autorisés.~~

~~11.4.5 - L'emploi de matériaux récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération,...) est interdit.~~

11.4.5 L'utilisation en toiture (y compris les extensions et annexes) de matériaux de récupération (tôles, palettes...) et disparates conférant un caractère précaire à la construction est interdite. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

~~11.5 - Ouvertures en toiture~~

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les plaques translucides en couverture sont limitées à 25% de la surface couverte.

11.5.3 - Les verrières sont autorisées, ainsi que les puits de lumière.

Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU

Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU

1.7.4 - Façades : matériaux et ouvertures

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. ~~par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue.~~ Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

~~11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.~~

~~11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.~~

11.7.4 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques **est autorisé toutefois ils doivent être** (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée: (peinture laquée en usine par exemple.) ~~est autorisé.~~

~~11.7.5 - Le béton, le béton banché et cailloux lavés sont autorisés.~~

11.7.6 Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit réalisé en bois naturel et non peint. Seuls les produits incolores de protection (lasure, saturateur) sont autorisés.

11.8.5 - Clôtures :

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec **le bâti existant**, son environnement et la rue.

11.5.2 Les murs de clôture identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés et doivent être conservés. Toutefois, la création d'un accès, dans un mur identifié est autorisée dans la limite de 3,50 m de largeur.

11.5.3 - Les clôtures (murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées) devront permettre le passage de la petite faune en réalisant des découpes (15cm de côté par 10 cm de hauteur minimum) à proximité du sol et à intervalles réguliers.

11.8.2 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences **variées** locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.

- soit par un soubassement **mur-bahut** d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.

- soit par un grillage,



Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU.

Suppression de disposition inutile comme l'autorisation de l'isolation par l'extérieur ou l'utilisation du béton (tout ce qui n'est pas interdit est de fait autorisé).

Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU

Compléments de justifications

Ajout des dispositions relatives aux protections puisque la zone est concernée.

Compléments de justifications

Pour assurer la circulation de la petite faune à l'échelle de l'ensemble du territoire, la règle est inscrite dans toutes les zones.

Compléments de justifications

Ajout du grillage seul très souvent demandé en zone d'activités.

- soit par un mur **plein** qui sera soit en pierre, soit enduit ou peint.

11.8.4 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé ~~Sont interdites :~~

- Les clôtures réalisées en plaques de béton armé,

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...). Ils doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les teintes doivent être choisies dans le nuancier du cahier de recommandation présent en annexe.

- A l'exception des plaques métalliques, les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient : végétation artificielle, bâches, filets brise-vue, canisses... (liste non exhaustive)

11.8.5 - Le grillage sera galvanisé.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures, **sur rue comme en limite séparative**, ~~et haies~~ est fixée à 2 mètres. **Toutefois, en limite de la RD92, cette hauteur pourra être portée à 2,20m.**

11.8.7 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

11.9 6- Installations techniques et ouvrages divers :

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement,

- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, **et** les installations similaires ~~ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales~~ doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées. **Dans la mesure du possible, cette disposition s'applique également aux cuves de récupération des eaux pluviales.**

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas nuire à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

- Tout élément visible de l'espace public doit être peint de manière à se fondre dans l'environnement (ex : vert, gris, taupe).

- Les locaux techniques ou installations techniques (exemple : local pompe de piscine, chaufferie...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche d'intégration prenant en compte **l'environnement** le bâti annexe, **sur l'unité foncière mais aussi à proximité** (les constructions voisines), **ainsi que** la structure végétale existante **sur le site**. ~~et les plantations à créer.~~

Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU

Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU

• L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, les antennes paraboliques et les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public seront traités de même et seront autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

11.6 — Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, ~~seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.~~ **pourront être positionnés au sol ou positionnés en toiture en respectant sa pente. Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale.**

• **Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public ou à défaut, ils doivent être posés au sol et masqués autant que possible.**

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas nuire à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU

ZONE 1AU // ARTICLE 11

Pour la zone 1AUe, il sera fait application des règles de la zone UE (se reporter à l'article UE 11).

Compléments de justifications

Allègement du règlement et de sa lisibilité et garantie de la cohérence des règles entre les zones.

ZONE UL // ARTICLE 11

Pour les constructions d'habitation autorisées dans la zone (logement de gardien notamment), il sera fait application des règles de la zone UB (se reporter à l'article UB11).

Compléments de justifications

Allègement du règlement et de sa lisibilité et garantie de la cohérence des règles entre les zones.

Pour les autres constructions autorisées :



Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, les systèmes énergétiques renouvelables lorsqu'ils sont autorisés, ...

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m (respect du PPRI) au dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroits et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre, notamment pour la réalisation de sous-sols et garages en sous-sols.

Les murs de clôture identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés et doivent être conservés. Toutefois, la création d'un accès, dans un mur identifié est autorisée dans la limite de 3,50 m de largeur.

Les clôtures (murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées) devront permettre le passage de la petite faune en réalisant des découpes (15cm de côté par 10 cm de hauteur minimum) à proximité du sol et à intervalles réguliers.

Les locaux ou installations techniques (exemple : local pompe de piscine, chaufferie...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche d'intégration prenant en compte l'environnement bâti sur l'unité foncière mais aussi à proximité (constructions voisines) ainsi que la structure végétale existante sur le site.

En cas de construction d'un logement de fonction, le règlement de la zone UB s'appliquera au projet. Il est repris ci-dessous :

ZONE A // ARTICLE 11

Un descriptif des coloris recommandés, réalisés par le Parc Naturel Oise Pays de France, pour les façades, les portails, les portes de garage, les volets, la ferronnerie est joint en annexe de ce règlement.

11.1 - Pour l'habitation de l'exploitant agricole : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 11 de la zone UB., repris ci-dessous :

11.2 - Pour les bâtiments agricoles :

11.2.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures,

Compléments de justifications

La zone UL s'adressant à des établissements publics ou d'intérêt collectif, le règlement de l'article 11 ne reprend que des généralités et dispositions qui s'appliquent à l'ensemble des zones. La souplesse de ce règlement vise à permettre l'adaptation des projets aux spécificités auxquels ils doivent répondre.

Compléments de justifications

La totalité du règlement de la zone UB qui était initialement reportée est supprimée pour alléger le règlement et la lecture.

Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU

doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes **et assurer une bonne insertion paysagère.**

11.2.2 - Dans la mesure du possible, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, les systèmes énergétiques renouvelables lorsqu'ils sont autorisés, ...

11.2.23 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.2.34 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture. Les matériaux seront mâtes et de couleur sombre.

11.2.45 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.4.6 L'utilisation en toiture comme en façade (y compris les extensions et annexes) de matériaux de récupération (tôles, palettes...) et disparates conférant un caractère précaire à la construction est interdite. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.2.57 - Les façades des bâtiments agricoles seront :

- soit en clins bois
- soit en bardage métallique,
- ~~- soit en filets brise-vent,~~
- soit en maçonneries enduites suivant le cahier de recommandations architecturales « fermes » réalisé par le Parc Naturel Régional, joint en annexe de ce règlement.
- soit en panneaux de béton préfabriqués à l'aspect caillou lavé.

11.2.68 - L'emploi de tous matériaux brillants ~~et de récupération~~ est interdit.

11.2.79 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites.

11.2.10 - Les clôtures (murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées) devront permettre le passage de la petite faune en réalisant des découpes (15cm de côté par 10 cm de hauteur minimum) à proximité du sol et à intervalles réguliers.

11.2.11 - Les locaux ou installations techniques (exemple : local pompe de piscine, chaufferie...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche d'intégration prenant en compte l'environnement bâti sur l'unité foncière mais aussi à proximité (constructions voisines) ainsi que la structure végétale existante sur le site.

Compléments de justifications

En zone agricole, les objectifs de haute qualité environnementale sont dérogeables afin de rester compatibles avec les contraintes techniques propres aux bâtiments agricoles.

Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU

Compléments de justifications

Pour assurer la circulation de la petite faune à l'échelle de l'ensemble du territoire, la règle est inscrite dans toutes les zones.



ZONE N // ARTICLE 11

Un descriptif des coloris recommandés, réalisés par le Parc Naturel Oise Pays de France, pour les façades, les portails, les portes de garage, les volets, la ferronnerie est joint en annexe de ce règlement.

~~11.1- Dans la zone N : Les murs de clôtures identifiés à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, repérés en page 82 du rapport de présentation - Partie 2 - sont protégés et doivent à ce titre être conservés.~~

11.1 - Dans l'ensemble de la zone N et des ses secteurs :

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes et assurer une bonne insertion paysagère.

- L'utilisation en toiture comme en façade (y compris les extensions et annexes) de matériaux de récupération (tôles, palettes...) et disparates conférant un caractère précaire à la construction est interdite. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

- Les clôtures (murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées) devront permettre le passage de la petite faune en réalisant des découpes (15cm de côté par 10 cm de hauteur minimum) à proximité du sol et à intervalles réguliers.

- Les locaux ou installations techniques (exemple : local pompe de piscine, chaufferie...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche d'intégration prenant en compte l'environnement bâti sur l'unité foncière mais aussi à proximité (constructions voisines) ainsi que la structure végétale existante sur le site.

11.2 - En complément des dispositions du 11.1, dans le secteur NI :

-les serres devront avoir des fondations sur le périmètre bâti et être constituées de produits verriers,

-les habitats légers de loisirs seront constitués de bois ou matériaux textiles souples (cuir, textile, sauf plastique). Les matériaux de récupération sont interdits.

- pour les autres constructions autorisées dans la zone, il sera fait application des dispositions de la zone UB.

Compléments de justifications

Dispositions inutiles car la zone N n'est pas concernée par des murs de clôture identifiés.

Compléments de justifications

Reprise des écritures et mise en cohérence des dispositions des zones UA/UB/UP et 1AU - Mise en place de règles générales s'appliquant à l'ensemble du territoire.

Compléments de justifications

Pour assurer la circulation de la petite faune à l'échelle de l'ensemble du territoire, la règle est inscrite dans toutes les zones.

Compléments de justifications

Le règlement de la zone N et de ses secteurs était jusqu'à particulièrement sommaire, y compris pour les secteurs comportant des constructions à usage d'habitation. Il ne comportait aucune prescription constructive spécifique pour encadrer ces usages. Afin de renforcer la lisibilité et la cohérence réglementaire, des ajustements ont été apportés.

Le secteur NI, à vocation de loisirs, a fait l'objet d'un renforcement de ses dispositions, notamment pour encadrer l'insertion paysagère des habitations légères de loisirs et pour encadrer les autres constructions autorisées. Il s'agit de permettre des activités tout en préservant le caractère naturel du site.

- L'ensemble des constructions et installations devra s'inscrire de manière harmonieuse dans l'environnement naturel du site, tant par leur implantation, leur volumétrie, que par le choix des matériaux et des teintes. Elles ne devront pas altérer les qualités environnementales et paysagères du site.

11.3 - En complément des dispositions 11.1, dans le secteur Nh, pour les constructions autorisées dans la zone, il sera fait application des dispositions de la zone UB.

11.4 - En complément des dispositions 11.1, dans le secteur Np, pour les constructions autorisées dans la zone, il sera fait application des dispositions de la zone UP.

Compléments de justifications

Le secteur Nh, qui accueille des constructions à vocation d'habitation, renvoie désormais aux règles de la zone UB, garantissant ainsi un traitement équivalent à celui des zones urbaines d'habitat.

Le secteur Np, qui couvre des constructions à caractère patrimonial en zone naturelle, renvoie désormais aux dispositions de la zone UP, son pendant en secteur urbanisé, afin d'assurer une cohérence dans la protection et la valorisation du bâti patrimonial, quel que soit son environnement.

Ces évolutions permettent d'assurer un meilleur encadrement des formes urbaines et architecturales dans les secteurs concernés, tout en garantissant une insertion adaptée dans leur contexte paysager et environnemental.

2.4 Ajouter des dispositions pour assurer la préservation des arbres

Objet & justifications

La municipalité a souhaité, par le biais de la présente modification, ajouter des dispositions pour préserver la végétation existante, notamment les arbres, qui participent pleinement à l'identité communale et à la qualité du paysage et du cadre de vie.

Leur préservation permet de maintenir une harmonie entre le bâti et le végétal, tout en valorisant le patrimoine existant. Ils offrent des espaces de fraîcheur notamment pendant la période estivale et participent à l'embellissement des lieux de vie.

Ils jouent par ailleurs un rôle fondamental dans la biodiversité en offrant un habitat à de nombreuses espèces et en favorisant les continuités écologiques. Ils participent également à la régulation climatique en filtrant l'air des polluants et en absorbant le dioxyde de carbone.

En intégrant leur protection dans le PLU, la collectivité souhaite garantir leur prise en compte dans les projets d'aménagement, éviter leur abattage systématique et encourager leur intégration dans les nouvelles constructions.

Ces nouvelles dispositions sont ajoutées dans l'ensemble des zones.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

TOUTES LES ZONES // ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou leur état phytosanitaire, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

L'abattage doit être la dernière solution à envisager.

Tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente. Toutefois, il pourra être admis un choix différent pour tenir compte des éventuelles contraintes de l'environnement dans lequel il s'implante (port, envergure, hauteur).

3. PROCÉDER À UN TOILETTAGE DU RÈGLEMENT AFIN DE GAGNER EN COHÉRENCE ENTRE LES ZONES, D'AMÉLIORER LA COMPRÉHENSION DES RÈGLES ET DE MIEUX S'ADAPTER AUX ÉVOLUTIONS DU TERRITOIRE

3.1 Harmoniser les dispositions relatives aux annexes

Objet & justifications

L'évolution de la réglementation vise à harmoniser les règles applicables aux annexes dans les zones principalement résidentielles. Initialement, les règles variaient, notamment entre les zones UA et UB, en ce qui concerne par exemple la hauteur et l'emprise au sol des annexes et des abris de jardin.

En zone UA, le règlement ne possédait pas de contrainte d'emprise au sol mais limitait la hauteur des annexes inférieure à 6 m² à 3 mètres au faîtage, tandis que les annexes présentant une surface supérieure pouvaient atteindre 4 mètres à l'égout, sauf en UAb où le règlement précisait qu'elles devaient suivre la hauteur de l'habitation, soit 6 mètres au faîtage, quand bien même la hauteur autorisée des habitations était de 15m au faîtage.

En zone UB, le règlement différenciait les annexes des abris de jardin, ces derniers étaient soumis à une emprise au sol maximale de 9 m², mais pas les annexes. Ils devaient respecter une hauteur de 3 mètres au faîtage, tandis que les annexes pouvaient atteindre 6 mètres au faîtage. Or, le lexique précise qu'un abri de jardin est une annexe, ce qui pouvait entraîner des incohérences dans l'application des règles.

Afin de clarifier et d'uniformiser ces dispositions, la nouvelle réglementation fixe une hauteur unique pour toutes les annexes isolées, quelle que soit la zone : 3 mètres maximum à l'égout, sans contrainte sur la pente des toitures (voir les modifications de l'article 11 au point 2.3). Il est précisé que les annexes accolées à une autre construction devront présenter une hauteur cohérente avec celle-ci et ne pas la dépasser. Le lexique est clarifié en ce qui concerne les annexes isolées et accolées. Ces modifications simplifient les règles et garantissent une meilleure lisibilité du document d'urbanisme.



Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ZONE UA // ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les hauteurs seront prises au point le plus bas du terrain naturel pris avant travaux.

10.1 - Dans le secteur UAa, la hauteur de toute construction et extension ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable (R+1+CA), soit 7 mètres à l'égout du toit et 11,2 mètres au faîtage (soit R + 1 + CA au maximum).

Voir point 2.2

10.2 - Dans le secteur UAb,

10.2.1 - la hauteur de toute construction et extension ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, soit 15 mètres au faîtage (R + 1 + CA au maximum).

Voir point 2.2

10.2.2 - Les annexes isolées ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation, soit 6 mètres au faîtage.

10.3 - La hauteur des annexes isolées ne devra pas dépasser 3,4 m à l'égout du toit. Dans le cas des annexes accolées, leur hauteur doit rester cohérente et ne doit pas dépasser celle de la construction à laquelle elle s'accolle.

10.4 - La hauteur des abris de jardin de moins de 6 m² au sol ne devra pas dépasser 3 m au faîtage.

10.5 Les extensions des constructions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisées dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

Voir point 2.2

10.6 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

ZONE UB // ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les hauteurs seront prises au point le plus bas du terrain naturel pris avant travaux.

10.1 - La hauteur de toute construction principale ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable (R+1+CA) avec possibilité d'encuvement jusqu'à 1,20 mètres, soit 7,50 mètres à l'égout de toiture et 11,9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.

Voir point 2.2

10.2 - Les extensions et annexes isolées ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation.

10.3 - ~~Les annexes auront une hauteur maximale de 6 mètres au faitage.~~ **La hauteur des annexes isolées ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit. Dans le cas des annexes accolées, leur hauteur doit rester cohérente et ne doit pas dépasser celle de la construction à laquelle elle s'acole.**

10.4 - ~~Les toitures terrasses auront une hauteur maximale de :~~

- ~~7 mètres à l'acrotère pour les habitations,~~ Voir point 2.2
- ~~4 mètres à l'acrotère pour les annexes,~~

10.5 - ~~Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 3 mètres au faitage.~~

10.5 Les extensions des constructions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisées dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante. Voir point 2.2

10.6 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

10.7 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE UP // ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les hauteurs seront prises au point le plus bas du terrain naturel pris avant travaux.

10.1- ~~La hauteur de toute construction principale ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, soit 10 mètres à l'égout de toiture et 15 mètres au faitage.~~ Voir point 2.2

10.2- Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur du bâtiment principal existant.

10.3- La hauteur des annexes isolées ne **devra pas dépasser 3m à l'égout du toit. Dans le cas des annexes accolées, leur hauteur doit rester cohérente et ne doit pas dépasser celle de la construction à laquelle elle s'acole.** ~~doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, soit 6 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faitage, et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.~~

10.4- Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

10.5- Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements collectifs et d'intérêt général, à condition de maintenir les caractéristiques paysagères et architecturales du site et de la propriété.



ZONE 1AU // ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

10.5 Dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs, à l'exception du secteur 1AUe, la hauteur des annexes isolées ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit. Dans le cas des annexes accolées, leur hauteur doit rester cohérente et ne doit pas dépasser celle de la construction à laquelle elle s'acole.

ZONE A // ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les hauteurs seront prises au point le plus bas du terrain naturel pris avant travaux.

10.1- La hauteur de toute construction principale ne doit pas excéder un ~~étage droit sur~~ rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable (R+1+CA) avec possibilité d'encuvement jusqu'à 1,20 mètres, soit 7,50 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère.

Voir point 2.2

10.2- La hauteur des annexes à l'habitation isolées ne devra pas dépasser 3m à l'égout du toit. Dans le cas des annexes accolées, leur hauteur doit rester cohérente et ne doit pas dépasser celle de la construction à laquelle elle s'acole.

10.2- La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

10.3- Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DÉFINITIONS // BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. **Dans ce cas, on parle d'annexes "isolées"**. Lorsqu'elles ~~est~~ **sont** contiguës à la construction principale, ~~il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles~~ **elles ne doivent pas communiquer directement avec celle-ci. Elles sont alors considérées comme des annexes « accolées »**. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ... Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

3.4 Encadrer les abris de piscine

Objet & justifications

Depuis plusieurs années, la commune fait face à une augmentation des demandes de construction de piscines. Or, le règlement actuel ne prévoit aucune disposition spécifique à ces installations, ce qui a conduit la municipalité à envisager des règles spécifiques pour assurer une bonne intégration dans l'environnement existant.

Il s'agit notamment de réglementer la hauteur des couvertures de piscine. Des abris de dimensions excessives ont parfois été demandés, atteignant des hauteurs comparables à celles des annexes et s'intégrant difficilement dans le paysage urbain. Afin de garantir une meilleure cohérence avec leur usage, la hauteur maximale de ces structures est fixée à 2m.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux zones UA, UB, UP, AU et A. En zone N, le règlement renvoie aux dispositions des zones U assurant une égalité de traitement. Une annexe est également ajoutée au règlement afin d'orienter les propriétaires dans le choix du style des abris de piscine, avec des illustrations reflétant les attentes de la collectivité. Un renvoi à cette annexe est intégré dans le corps du règlement.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ZONES UA + UB + UP + 1AU + A // ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 2m.

[...]

ZONES UA + UB + UP + 1AU // ARTICLE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Installations techniques et ouvrages divers

[...]

Les abris de piscines doivent être choisis de manière à s'intégrer le mieux possible dans l'environnement bâti existant. Les types d'abris recommandés sont disponibles en annexe du présent règlement.



ANNEXES

ABRIS DE PISCINE

Pour la réalisation d'un abri de piscine, il est recommandé de choisir parmi les modèles suivants :



Source : Gustave Rideau

Abri de piscine semi-plat

> Hauteur généralement inférieure à 60 cm



Source : Piscines Everblue France

Abri de piscine bas

> Hauteur généralement comprise entre 60 cm et 1m



Source : Gustave Rideau

Abri de piscine mi-haut

> Hauteur généralement comprise entre 1,20m et 2m

3.3 Redonner de la cohérence à l'article 3 relatif à la voirie et aux accès

Objet & justifications

Cet article, comme d'autres auparavant, présentait des différences entre les zones sans véritables explications, notamment dans les zones principales UA, UB, UP et 1AU.

Les évolutions réalisées visent à rétablir une cohérence et une égalité de traitement entre les zones, tout en préservant certaines spécificités propres à chacune.

Le tableau ci-après synthétise les modifications effectuées.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

UA	UB	UP	1AU	Justifications
Reprise des dispositions de la zone 1AU dans toutes les zones			Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée , en état de viabilité et ouverte à la circulation automobile.	<i>Garantir un urbanisme fonctionnel, sécurisé et cohérent. Cette phrase est inscrite dans toutes les zones, y compris UE, UL, A et N</i>
←				
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.			→	<i>Harmonisation des règles</i>
Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.	Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie avec possibilité de déplacer le portail et le bateau.	= UA	= UA	<i>Harmonisation des règles. Maintien du cas spécifique en UB pour permettre l'évolution de la zone.</i>
	Le déplacement du portail est autorisé si le portail l'emplacement initial du portail fait l'objet d'une réfection de la clôture pour recréer la continuité visuelle est remplacé par un portillon et accompagné d'une réfection totale de la clôture.			<i>Réécriture de la règle pour plus de clarté.</i>



UA	UB	UP	1AU	Justifications
Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants. et aux personnes utilisant ces accès.			Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	<i>Harmonisation des règles</i>
Dans la mesure du possible et notamment en cas de division parcellaire, les accès doivent être regroupés. et assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.	Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.			<i>Harmonisation des règles visant à garantir la sécurité des entrées/sorties</i>
La création d'un nouvel accès ne doit en aucun cas entraîner la suppression de places de stationnement public et/ou nécessiter le déplacement du mobilier urbain préexistant.				<i>Permettre la densification du tissu sans que cela entraîne des modifications des espaces publics.</i>
Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et être adaptés à l'opération future.			Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.	<i>Harmonisation des règles et garantir que les accès et voies respectent les normes de sécurité, d'accessibilité et de services publics, tout en étant adaptés aux projets futurs.</i> <i>Cette règle est mise en cohérence dans toutes les zones, y compris UE.</i>
	Sur la RD 44, des entrées charretières* (ajout d'une définition au lexique) seront à créer pour permettre aux véhicules automobiles d'entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manoeuvre sur la voirie. Dans les autres secteurs du territoire, la réalisation de ce type d'aménagement est vivement recommandé.			<i>Garantir une circulation fluide et sécurisée en permettant aux véhicules d'entrer et sortir des propriétés sans gêner la voirie, tout en recommandant ce type d'aménagement dans d'autres secteurs.</i>

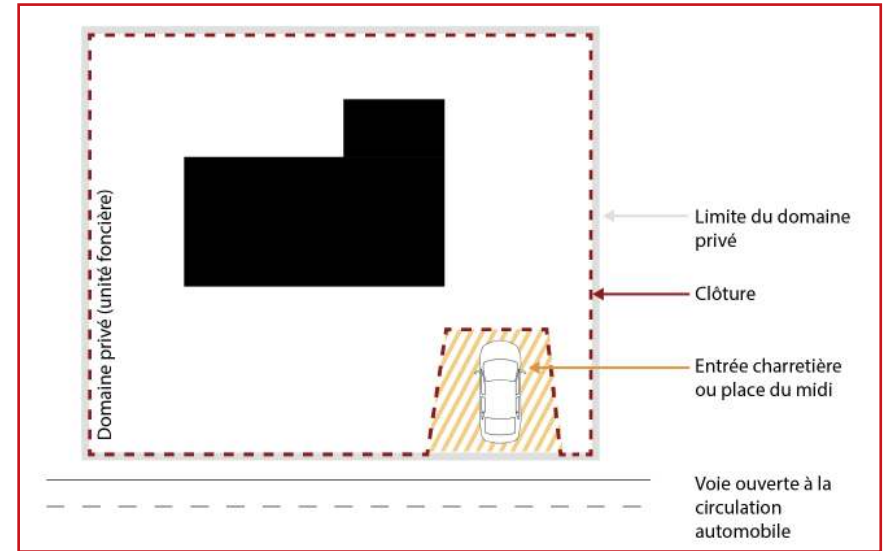
UA	UB	UP	1AU	Justifications
Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante.	Les accès doivent être aménagés de telle manière que: - la visibilité soit suffisante, - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manoeuvre sur la voirie,	= UA	Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. = UB	<i>Harmonisation des règles visant à garantir la sécurité des entrées/sorties.</i>
Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.				<i>Disposition supprimée pour plus de simplification.</i>
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.				<i>Harmonisation des règles</i>
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics comprennent aussi bien les engins de secours contre le feu et le ramassage des ordures ménagères.			= UA/UB	<i>Harmonisation des règles et sécurisation des déplacements.</i>
Toutefois, les voies en impasse sans aire de manoeuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.			= UA/UB	<i>Limiter les espaces de voirie lorsqu'ils desservent peu de constructions permet de réduire la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols</i>
Dispositions concernant les voies existantes : La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatible avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. En particulier aucune construction comportant la création d'une habitation ou d'une activité nouvelle ne pourra être autorisée sur les terrains desservis par les rues, ruelles et sentes dont l'emprise est inférieure à 5 mètres à l'approbation du PLU.				



DÉFINITIONS //

ENTRÉE CHARRETIÈRE

Une entrée charretière, aussi régulièrement appelée " *place du midi* ", désigne un accès ou une ouverture, souvent en forme de passage, permettant à un véhicule, comme un véhicule automobile, d'entrer ou de sortir d'une propriété privée sans empiéter sur la voie publique. Elle est généralement aménagée dans un mur ou une clôture qui borde une route ou une rue, facilitant l'accès direct au terrain tout en évitant les manœuvres sur la voie publique.



3.4 Mieux régler la gestion des déchets

Objet & justifications

L'intégration de nouvelles règles relatives à la gestion des déchets dans le règlement du PLU vise à garantir une gestion efficace et organisée du stockage et de la collecte des déchets ménagers dans les nouvelles constructions et les opérations de réhabilitation.

Elles visent, d'une part, à imposer la création d'espaces de stockage adaptés aux besoins des utilisateurs, assurant ainsi une collecte optimisée tout en préservant la qualité du cadre de vie. D'autre part, en encadrant la localisation et l'aménagement des locaux poubelles, les nouvelles dispositions visent à permettre d'éviter l'encombrement des trottoirs, d'améliorer l'hygiène et de limiter les nuisances visuelles et olfactives. De plus, l'exigence d'aires de présentation des déchets en cas de voies en impasse répond à des impératifs de fonctionnalité pour les services de collecte. Enfin, la prise en compte des contraintes architecturales dans le cadre de projets de réhabilitation vise à garantir un équilibre entre la préservation du patrimoine bâti et les exigences de gestion des déchets.

Ces mesures favorisent un aménagement urbain harmonieux, durable et adapté aux usages collectifs. Elles s'appliquent à toutes les zones, avec des ajustements selon leur vocation. En particulier, les dispositions concernant le logement ne sont pas retenues en zone UE.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

TOUTES LES ZONES // ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Déchets

Pour toute construction nouvelle produisant des déchets, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation entre 3 et 10 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires et assurer leur manipulation, bien ventilé et facilement nettoyable.



Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant créant de nouveaux logements, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères ou lorsque des raisons techniques l'exigent, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.5 Supprimer un STECAL NL pour intégrer l'abandon d'un projet et préserver le caractère naturel des lieux

Objet & justifications

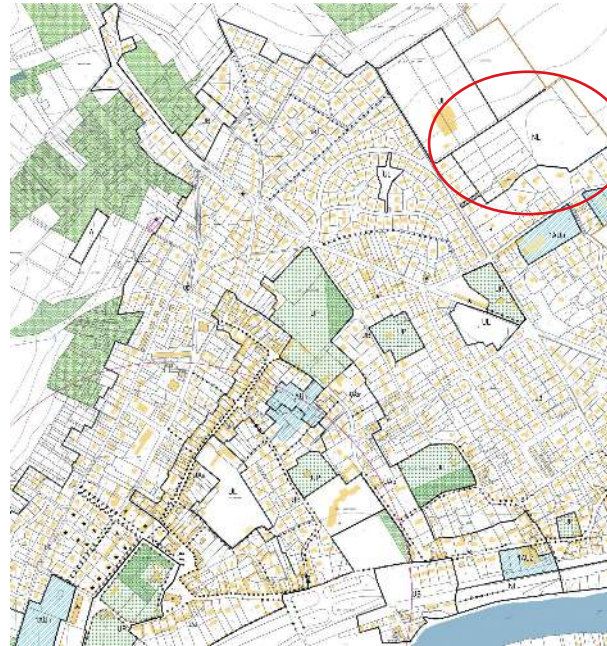
Lors de la révision du PLU, un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) NL dédié aux équipements et hébergements de loisirs avait été délimité en lisière nord-est du bourg, englobant à la fois des bâtiments à vocation d'hébergement et une zone naturelle boisée avec un étang. Aujourd'hui, cette zone naturelle fait l'objet d'un déclassement et la zone NL est supprimée sur ce secteur.

Initialement, un projet d'hébergements de loisirs, type cabanes, était envisagé aux abords de l'étang. Cependant, suite à un changement de propriétaire, ce projet a été abandonné, le nouveau propriétaire ne souhaitant plus ouvrir la zone au public. La municipalité accueille favorablement cette évolution, car l'accessibilité du site était complexe et aurait généré des problèmes de circulation. De plus, elle attache une importance particulière à la préservation de cet espace naturel, riche en biodiversité.

Profitant de la présente modification du PLU, la commune entérine cet abandon et assure également la compatibilité avec la Charte du Parc naturel régional, entrée en vigueur postérieurement à l'approbation du PLU en 2021 et qui a inscrit ce secteur en zone agricole sur le plan de référence.

Ainsi, l'ensemble du secteur est reclassé en zone N, garantissant ainsi sa protection. Les bâtiments existants sont quant à eux identifiés par un pastillage en zone Nh, permettant leur maintien et des évolutions limitées.

Cette évolution s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD, tout comme la majorité des autres objets de la présente modification, qui visent à préserver et à mettre en valeur les paysages de la commune.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL



OCCUPATION DU SOL (PHOTO AÉRIENNE) - SECTEUR NL

Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

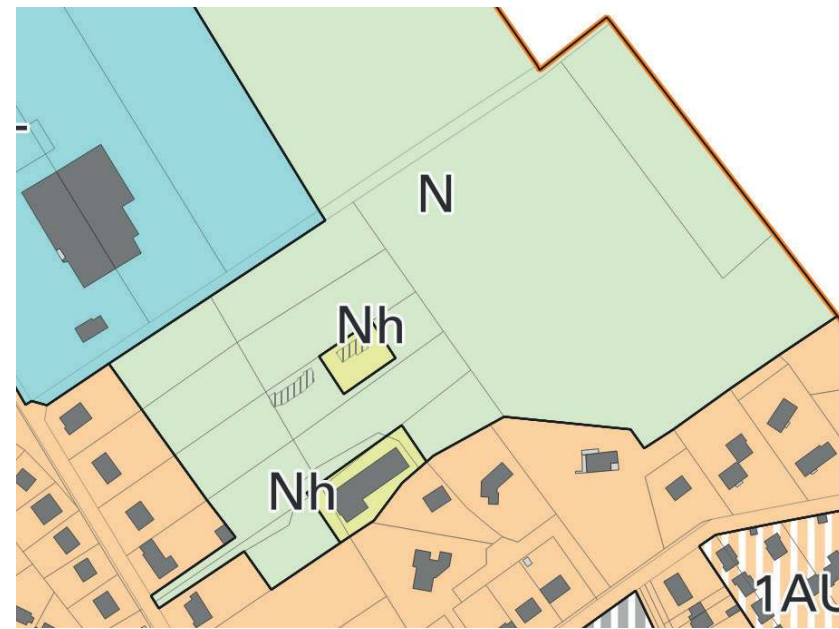
Les 4,5ha du secteur NL sont reclassés comme suit :

- ▶ 0,2ha en secteur Nh, pour les constructions existantes ;
- ▶ 4,3ha en zone N générale.

Zonage AVANT modification n°2



Zonage APRES modification n°2



Le graphisme des plans de zonage évolue avec la modification n°2. En effet, la collectivité a souhaité retrouver des plans en couleur, plus lisibles, et permettant d'identifier plus rapidement les différentes zones. C'est pourquoi les extraits Avant/Après sont aussi différents. Plus de détails, p. 118.

3.6 Réajuster les efforts visant à préserver la diversité commerciale

Objet & justifications

Afin de préserver la diversité commerciale et de soutenir l'attractivité du centre-bourg, la commune avait initialement interdit, dans l'ensemble de la zone UA, la transformation des commerces en rez-de-chaussée en logements. Toutefois, cette mesure, appliquée sans distinction entre les sous-secteurs UAa et UAb, n'apparaît plus pertinente au regard de la réalité commerciale actuelle.

La zone UA comprend deux secteurs distincts :

- UAa, correspondant au tissu historique dense, où se situe la rue Charles de Gaulle, artère principale et commerçante ;
- UAb, secteur moins dense, marqué par des enjeux patrimoniaux et de covisibilité sur les monuments historiques, comprenant notamment la rue des Tournelles et une partie de la rue du Havre.

Aujourd'hui, les commerces encore en activité se concentrent principalement sur la rue Charles de Gaulle, qui peine déjà à maintenir son dynamisme. Pour éviter une dispersion de l'offre commerciale et renforcer l'attractivité de cette rue, la commune décide de recentrer ses efforts en y maintenant l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logements, tout en levant cette restriction dans le secteur UAb, où seuls un ou deux RDC commerciaux subsistent.

Cette évolution, en cohérence avec le PADD, ne remet pas en cause l'objectif de soutien au commerce local mais vise à concentrer les actions sur les zones les plus stratégiques, un enjeu d'autant plus crucial dans une commune où la vitalité commerciale est mise à l'épreuve par un contexte résidentiel dominant.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ZONE UA // ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

[...]

1.9 - **Dans le seul secteur UAa**, le changement de destination des commerces en logements situés en rez-de-chaussée.



3.7 Améliorer la lecture du règlement graphique

Objet & justifications

La présente modification a été l'occasion de revoir les éléments graphiques du zonage pour améliorer leur lisibilité.

Tout d'abord, le document, qui n'avait jamais été téléversé au Géoportail de l'urbanisme, a dû être entièrement renumérisé afin de respecter la norme CNIG et permettre son téléversement sur le à l'issue de la présente procédure. Ensuite, des ajustements ont été apportés en raison des modifications intervenues entre le document initialement approuvé et la première modification du PLU, qui avaient complexifié la lecture du plan.

L'un des principaux changements apportés lors de la première modification concernait le passage d'un plan en couleur à un plan quasi monochrome où seules les prescriptions conservaient des teintes distinctives. Cette évolution, dont la justification n'a pas été explicitée dans la notice de présentation, a rendu l'identification des zones plus difficile pour la municipalité. Une difficulté également relevée par plusieurs pétitionnaires. Il a donc été décidé de réintroduire la couleur dans le plan de zonage, tout en adoptant des teintes plus douces que celles du document initial, jugées trop vives. Les zones AU retrouvent leur remplissage en hachures, assorties à la couleur de la zone dont elles sont la continuité.

Concernant les prescriptions graphiques la majorité des éléments avaient été représentés de manière identique entre le PLU initial et sa première modification. Afin d'assurer une cohérence visuelle, ces représentations ont été conservées, notamment pour les prescriptions linéaires (alignements, murs...), les EBC (espaces boisés classés), les éléments de patrimoine et ou encore les zones de protection patrimoniale avec une harmonisation des couleurs pour une meilleure lisibilité. De plus, le fond cadastral qui était jaune dans la modification n°1, a retrouvé une teinte grise afin d'améliorer le contraste et la clarté du document.

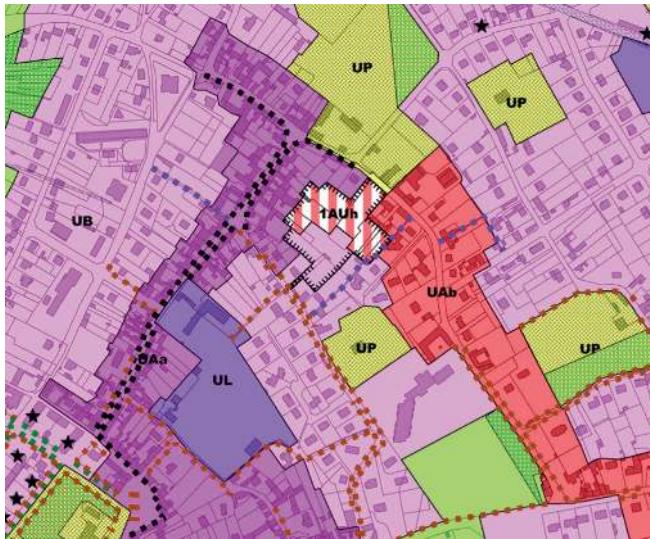
Les éléments d'information ajoutés dans la modification n°1 tels que le périmètre de 500 mètres autour du monument historique et les courbes de niveau ont été conservés dans cette nouvelle version. Ces courbes proviennent des données en libre accès de l'IGN. Les surfaces en eau, issues de la BD TOPO de l'IGN, ont également été reprises. Ces données IGN peuvent légèrement différer des précédents documents dont les sources n'étaient pas mentionnées.

À l'inverse, certaines informations omises lors de la modification n°1, comme les zones d'expansion des ruissellements, ont été réintroduites. Aucune mention dans la modification n°1 n'expliquait leur suppression, alors que la protection des biens et des personnes face aux risques naturels, et en particulier aux ruissellements, est un objectif du PADD. Elles sont toutefois classées en informations, car elles ne semblent pas accompagnées de prescriptions écrites. En revanche, les périmètres de captage, initialement sur le plan de 2017, n'ont pas été réintégrés. Ces périmètres relevant des servitudes d'utilité publique, ils s'appliquent automatiquement sur le territoire, et leur absence évitera d'avoir à modifier le PLU en cas d'évolution de ces périmètres.

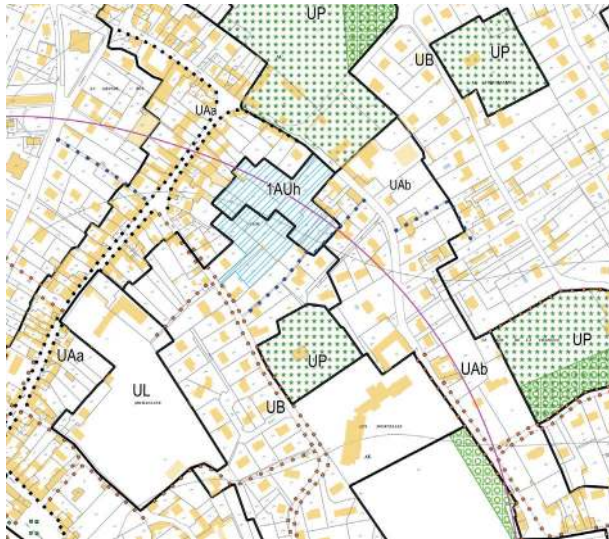
Finalement, la version du plan de zonage proposée dans cette modification n°2 constitue un mélange équilibré entre le document initial de 2017 et la modification n°1. Les ajustements réalisés visent à renforcer la cohérence, la hiérarchisation de l'information et la lisibilité du document pour une meilleure compréhension par tous les usagers.

Les évolutions portées au PLU

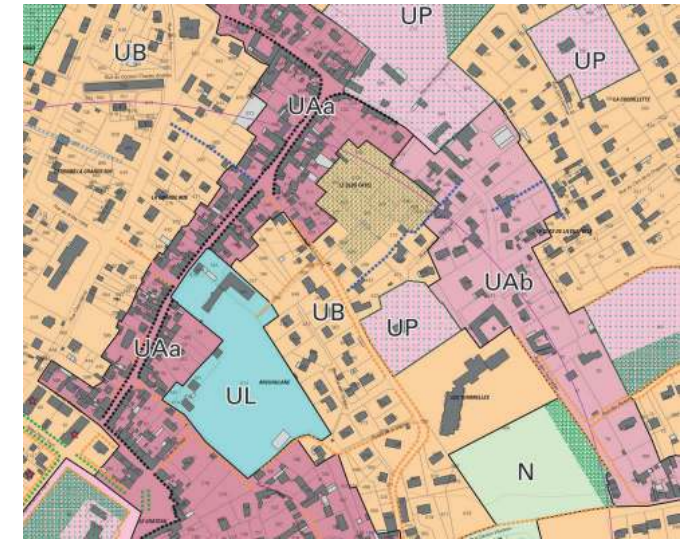
Extrait du zonage // PLU Approuvé 2017



Extrait du zonage // PLU Après modification n°1












Extrait du zonage // PLU Après modification n°2



Légende du zonage // PLU Approuvé 2017

- ★ **Bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du C.U**
 -  **Zone de protection du patrimoine (article L.151-23 du CU)**
 -  **Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme**
 -  **Emplacement réservé:**
 -  **ER1: Aire de retournement (bénéficiaire commune)**
 -  **Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 -  **Obligation de maintenir l'alignement**
 -  **Alignements d'arbres ou de haies à protéger (article L.151-23 du CU)**
 -  **Protection des murs de clôture (article L.151-19 du CU)**
 -  **Sentes et chemins piétons à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
 -  **l'Oise**
 -  **Zone d'expansion des ruissellements**
 -  **Périmètre de protection immédiat du captage**
 -  **Périmètre de protection rapproché du captage**
 -  **Captage d'eau potable**
- Zonage**
-  **UAa: Coeur historique de densité forte**
 -  **UAb: Coeur historique de densité moyenne**
 -  **UB: Habitat résidentiel**
 -  **UBi: Habitat résidentiel (présence de source)**
 -  **UE: Zone d'activités économiques**
 -  **UL: Zone d'équipements publics**
 -  **UP: Zone urbaine à vocation patrimoniale**
 -  **1AUa: Zone de renouvellement urbain**
 -  **1AUb: Zone de développement d'équipements d'intérêt collectif**
 -  **1AUe: Zone de développement d'activités économiques**
 -  **1AUh: Zone de développement à court terme à vocation d'habitat**
 -  **1AUp: Zone de développement à vocation d'habitat (risque de pollution)**
 -  **A: Zone agricole**
 -  **NC: Zone d'exploitation de carrière**
 -  **Nh: Constructions isolées en zone naturelle**
 -  **Nl: Zone naturelle d'équipements de loisirs**
 -  **Nm: Zone naturelle du marais Dozet**
 -  **Nr: Zone correspondant à la carrière de Boran Sur Oise**

Légende du zonage // PLU Après modification n°1

-  Périmètres de protection des Monuments-Historique inscrits
- ★ Bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Zone de protection du patrimoine (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme
-  ER1 : Aire de retournement (bénéficiaire commune)
-  Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Obligation de maintenir l'alignement
-  Alignements d'arbres ou de haies à protéger (article L.151-23 du CU)
-  Protection des murs de clôture (article L.151-19 du CU)
-  Sentes et chemins piétons à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Limite de zone








- UAa : Coeur historique de densité forte
- UAb : Coeur historique de densité moyenne
- UB : Habitat résidentiel
- UBi : Habitat résidentiel (présence de source)
- UE : Zone d'activités économiques
- UL : Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- UP : Zone urbaine à vocation patrimoniale
- 1AUa : Zone de renouvellement urbain
- 1AUb : Zone de développement d'équipements d'intérêt collectif
- 1AUe : Zone de développement d'activités économiques
- 1AUh : Zone de développement à court terme à vocation d'habitat
- 1AUp : Zone de développement à vocation d'habitat (risque de pollution)
- A : Zone agricole
- NC : Zone d'exploitation de carrière
- Nh : Constructions isolées en zone naturelle
- NL : Zone naturelle d'équipements de loisirs
- Nm : Zone naturelle du marais Dozet
- Np : Secteur accueillant des constructions isolées, au patrimoine architectural à préserver
- Nr : Zone correspondant à la carrière de Boran sur Oise

Légende du zonage // PLU Après modification n°2











ZONES

	UAa : Coeur historique de densité forte
	UAb : Coeur historique de densité moyenne
	UB : Habitat résidentiel
	UBi : Habitat résidentiel (présence de source)
	UE : Zone d'activités économiques
	UL : Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
	UP : Zone urbaine à vocation patrimoniale
	1AUa : Zone de renouvellement urbain
	1AUe : Zone de développement d'activités économiques
	1AUh : Zone de développement à court terme à vocation d'habitat
	1AUup : Zone de développement à vocation d'habitat (risque de pollution)
	A : Zone agricole
	N : Zone naturelle
	NC : Zone d'exploitation de carrière
	Nh : Constructions isolées en zone naturelle
	NL : Zone naturelle d'équipements de loisirs
	Nm : Zone naturelle du marais Dozet
	Np : Secteur accueillant des constructions isolées, au patrimoine architectural à préserver
	Nr : Zone correspondant à la carrière de Boran-sur-Oise

INFORMATIONS

	Cimetière
	Zone d'expansion des ruissellements
	Périmètre de 500m autour du monument historique
	Monument historique
	Surfaces en eau (source : BD topo IGN)
	Courbes de niveau (Source : IGN)
	Limite de commune

PRESCRIPTIONS

	Zone de protection du patrimoine (Art. L151-19 du CU)
	Espaces Boisés Classés (EBC - Art. L113-2 du CU)
	Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
	Emplacement réservé
	Coeur d'îlot à préserver (Art. L151-23 du CU)
	Obligation de maintenir l'alignement
	Alignement d'arbres ou de haies à protéger (Art. L151-23 du CU)
	Murs de clôture protégés (Art. L151-19 du CU)
	Sentes et chemins piétons à protéger (Art. L151-38 du CU)
	* Bâtiments identifiés (Art. L151-19 du CU)



3.8 Ajout d'un tableau de concordance entre l'ancienne et la nouvelle nomenclature du règlement afin d'en faciliter la lecture

Objet & justifications

Le règlement du PLU a été rédigé selon l'ancienne nomenclature issue de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, antérieure à la réforme du contenu des PLU engagée en 2015 ainsi qu'à l'introduction des nouvelles destinations et sous-destinations issues des décrets de 2020 et 2023.

Depuis ces évolutions réglementaires, les autorisations d'urbanisme, et notamment les formulaires CERFA, se réfèrent désormais à la nouvelle nomenclature prévue aux articles R.123-27 et R.123-28 du code de l'urbanisme.

Cette différence de présentation peut aujourd'hui générer des difficultés de lecture et de compréhension du règlement, tant pour les pétitionnaires que pour les services instructeurs, en nécessitant des correspondances constantes entre les anciennes et nouvelles rubriques.

Afin d'améliorer la lisibilité du document et de faciliter son appropriation par l'ensemble des usagers, la présente modification prévoit l'ajout d'un tableau de concordance mettant en relation l'ancienne nomenclature du règlement et la nouvelle nomenclature réglementaire.

Cette évolution n'emporte aucune modification de fond des règles applicables, mais constitue une mesure de clarification et de mise en cohérence formelle du document d'urbanisme.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

DEFINITIONS

[...]

CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureau ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;

- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

À titre d'information, le tableau ci-après établit une correspondance entre les anciennes destinations figurant dans le règlement en vigueur et les nouvelles destinations et sous-destinations désormais applicables dans les formulaires CERFA, conformément à la nomenclature issue du code de l'urbanisme et aux réformes intervenues depuis l'approbation du PLU.

Liste des anciennes destinations	Liste des nouvelles destinations et sous-destinations	
	Destinations (art. R. 151-27)	Sous-destinations (art. R. 151-28)
Habitation	Habitation	Logement Hébergement
Hébergement hôtelier	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtels Autres hébergements touristiques
Artisanat		
Commerce		
Industrie	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne.
Bureaux		
Entrepôt		
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière



4. CORRIGER DES ERREURS AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE COMME AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.1 Erreur de délimitation des zones UL

Objet & justifications

Deux zones UL portent des erreurs de délimitation.

La première se situe au niveau de la zone sportive de la route de Beauvais (UL) et de la zone pavillonnaire attenante (UB). Deux pavillons du Clos de la Chapelle se sont retrouvés avec leurs jardins classés en UL, ce qui engendre des difficultés pour les demandes d'autorisation, notamment pour la construction d'annexes.

Cette erreur semble résulter du découpage parcellaire : les deux propriétés étant composées de plusieurs parcelles, les auteurs du PLU ont probablement été induits en erreur en l'absence de vérification par photographie aérienne. Or, cette dernière (voir ci-contre en haut) confirme que les parcelles concernées font bien partie des terrains des pavillons et non de la zone UL. Afin de corriger cette incohérence, la limite de zonage est ajustée pour rétablir l'appartenance complète de ces propriétés à la zone UB, en cohérence avec leur usage réel.

La seconde est une erreur se situe au niveau de la rue des Clignettes, à proximité de l'espace sportif situé derrière la mairie. Un pavillon d'habitation et un jardin privé ont également été mal classés en zone UL, alors qu'ils relèvent clairement du tissu résidentiel existant (voir ci-contre en bas). Afin de rétablir une cohérence entre le zonage et la réalité bâtie, ces parcelles sont intégrées à la zone UAa attenante, correspondant au tissu urbain résidentiel continu du centre-bourg.

Ces corrections permettent de respecter à la fois la destination effective des lieux et les règles adaptées à leur usage, tout en préservant la lisibilité du document d'urbanisme.



Parties à reclasser en zone UB



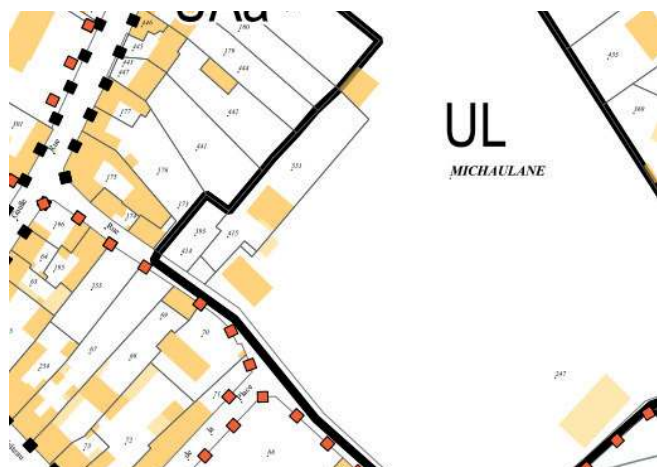
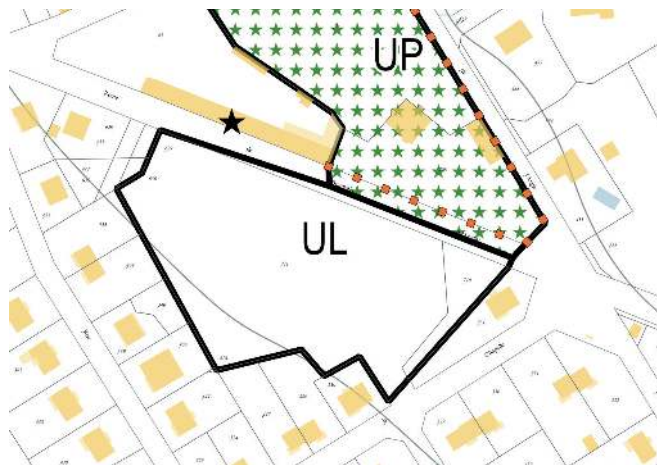
Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

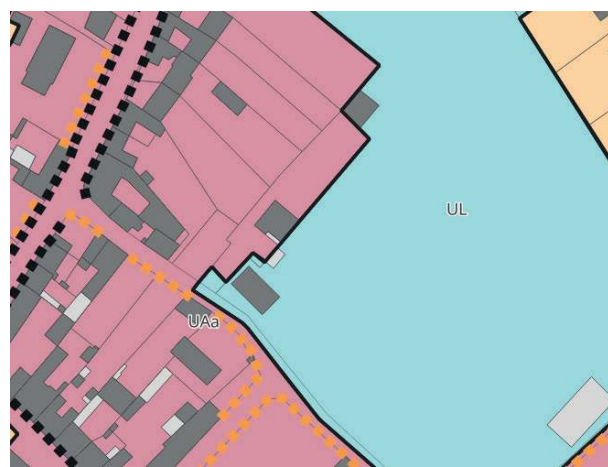
697m² sont reclassés en zone UB (590m² pour les constructions + 107m² voie) pour le premier cas.

993m² sont reclassés en zone UAa pour le second cas.

Zonage AVANT modification n°2



Zonage APRES modification n°2



Le graphisme des plans de zonage évolue avec la modification n°2. En effet, la collectivité a souhaité retrouver des plans en couleur, plus lisibles, et permettant d'identifier plus rapidement les différentes zones. C'est pourquoi les extraits Avant/Après sont aussi différents. Plus de détails, p. 118.

4.2 Redite inutile concernant les voies en zone UB

Objet & justifications

En zone UB, la disposition relative à la constructibilité en fonction de la capacité des voies de desserte, initialement édictée à l'article 3.12, avait également été intégrée à l'article 2.4. Or, ce dernier a pour vocation de définir les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spécifiques en raison de leur nature, et non en fonction des caractéristiques des voies.

Il est donc plus cohérent que cette règle soit uniquement détaillée dans l'article 3, dédié aux accès et à la voirie. Afin d'alléger le règlement et d'éviter les redondances, la disposition est ainsi supprimée de l'article 2.4.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ZONE UB // ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

[...]

~~2.4 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. En particulier aucune construction comportant la création d'une habitation ou d'une activité nouvelle ne pourra être autorisée sur les terrains desservis par les rues, ruelles et sentes dont l'emprise est inférieure à 5 mètres à l'approbation du PLU.~~

4.3 Ajustement des dérogations entre la zone UA et UB

Objet & justifications

En zone UA, l'article 6 précise que la contrainte de la bande constructible de 35 mètres ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Toutefois, cette dérogation n'est pas prévue en zone UB, bien que celle-ci soit soumise à une règle similaire. Or, par souci de cohérence et d'équité, cette contrainte ne devrait pas s'appliquer aux constructions édifiées avant la mise en place du PLU et situées en dehors de la bande constructible.

Afin d'harmoniser le règlement et d'éviter toute disparité de traitement, la même dérogation est donc ajoutée en zone UB.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ZONE UB // ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

6.2 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront s'implanter dans une bande constructible de 35m **25m** de profondeur comptés à partir de la voie publique qui dessert la construction. **Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.** Voir point 2.1



4.4 Suppression d'une disposition répétée inutilement à l'article 13 de la zone UB

Objet & justifications

L'article 13.6 de la zone UB indique que la création d'un accès dans un mur identifié sur les plans de zonage est limitée à 3,50 mètres. Or, cette disposition relève principalement des accès et de la circulation, voire des dispositions de l'article 11 relatives au patrimoine identifié ou aux clôtures, mais en aucun cas de la section « Espaces libres et plantations », où elle est actuellement placée.

Afin d'assurer une meilleure cohérence dans l'organisation du règlement, cet article doit être supprimé de l'article 13. Il a été repositionné dans la partie dédiée aux accès et à la voirie et à l'aspect extérieur des constructions (voir points 2.3 et 3.3).

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ZONE UB // ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

~~13.6 - La création d'un seul accès, dans un mur identifié sur les plans de zonage, sera autorisée dans la limite d'une largeur maximale de 3,50 mètres.~~

4.5 Correction du positionnement d'un mur protégé

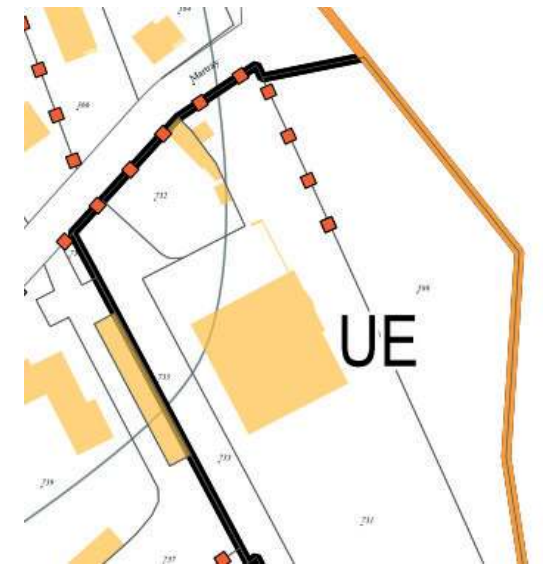
Objet & justifications

Une erreur d'interprétation a été relevée concernant la présence d'un mur protégé figurant sur le plan du PLU, en bordure Est de la commune, au sein de la zone UE. D'après le document graphique, ce mur longerait la rue du Martray et se prolongerait à l'intérieur de la zone, en suivant le parcellaire.

Or, les constats de terrain et les photographies jointes montrent que cette représentation est inexacte :

- Le mur longeant la rue du Martray existe bien, mais il s'interrompt au niveau des bâtiments existants.
- Le mur censé exister à l'intérieur de la zone, dans le prolongement parcellaire, n'existe pas. Il s'agit en réalité d'un grillage contemporain matérialisant une limite parcellaire, sans caractère patrimonial. Les images de 2012 montre que ce mur n'existait déjà pas à l'époque de la création du PLU.
- Un mur ancien est bien présent dans la zone, mais il se trouve dans le prolongement immédiat des bâtiments sur rue, avec des dimensions plus modestes que celles portées au plan.

En conséquence, la représentation du mur protégé est rectifiée pour correspondre à la réalité du terrain et aux éléments présentant un réel intérêt patrimonial.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU ACTUEL



VUES ACTUELLES DU SITE DEPUIS L'ENTRÉE EST DU TERRITOIRE

source google streetview



VUE ACTUELLE DU MUR PATRIMONIAL S'ARRÊTANT AU PIGNON DE LA CONSTRUCTION

source google streetview



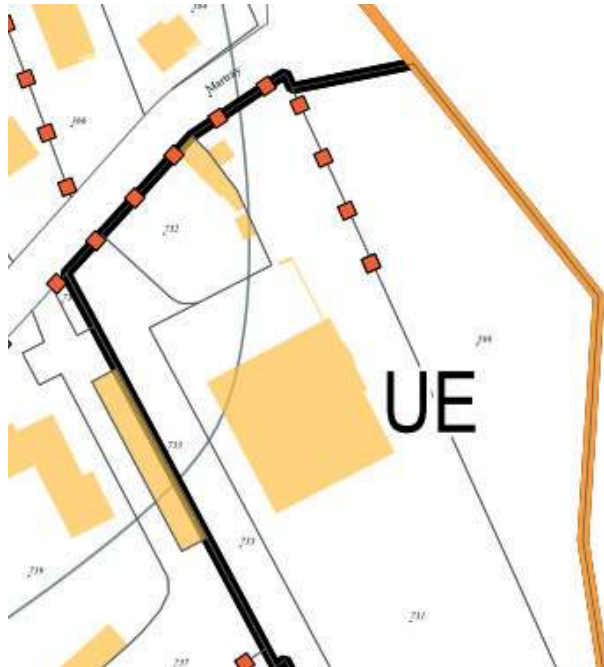
VUES DU SITE EN 2012

source google streetview

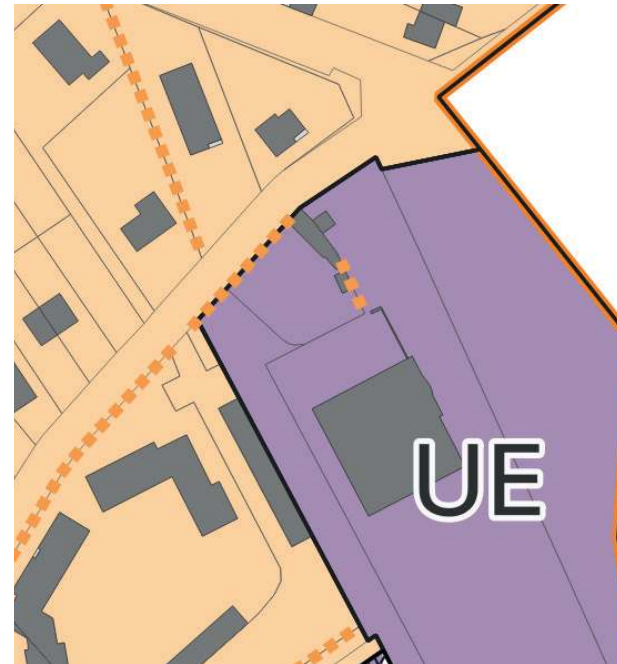
Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

Zonage AVANT modification n°2



Zonage APRES modification n°2



Le graphisme des plans de zonage évolue avec la modification n°2. En effet, la collectivité a souhaité retrouver des plans en couleur, plus lisibles, et permettant d'identifier plus rapidement les différentes zones. C'est pourquoi les extraits Avant/Après sont aussi différents. Plus de détails, p. 118.

5. COMPLÉTER LES ANNEXES ET L'INFORMATION AUX PÉTITIONNAIRES SUR LES NUISANCES SONORES

Objet & justifications

Le sujet des nuisances sonores n'avait pas été spécifiquement traité lors de l'élaboration du PLU. Toutefois, en retravaillant l'OAP de la zone 1AUa de la rue du Havre dans le cadre de cette modification, la question est apparue essentielle, cette zone étant située en bordure de la RD92, classée comme voie bruyante par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016. Ce site est également concerné par les nuisances sonores de la voie ferrée, dont le classement a également été défini par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018.

Si la construction n'est pas interdite dans ces secteurs, il est impératif que les projets prennent en compte les nuisances sonores et respectent les exigences acoustiques définies par l'arrêté, en fonction du classement de la voie.

Afin de garantir une meilleure prise en compte de ces enjeux, le PLU est complété par une annexe dédiée au bruit, et une mention spécifique est ajoutée au règlement dans les dispositions générales. Les arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore des infrastructures sont également annexés au document d'urbanisme.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE VII // Nuisances sonores liées aux voies de circulation de transports terrestres

L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de circulation des transports terrestres s'effectue dans une bande d'une largeur fixée par arrêté préfectoral selon la voie. Cette largeur s'applique de part et d'autre de la voie et à l'intérieur, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique renforcé et conforme à la réglementation en vigueur.

La commune de Précy-sur-Oise est concernée par ces dispositions aux abords de la RD92, de la RD17 et de la voie ferrée. Sont donc notamment concernées les habitations situées dans les zones UA, UB, UE, 1AU ou encore N. Il est nécessaire, avant tout projet d'habitation, de se reporter aux dispositions des arrêtés préfectoraux situés en annexe du présent PLU.



Évolution des annexes

Création d'une annexe C " Nuisances sonores" contenant :

- L'arrêté du 23 novembre 2016 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transport routier du département de l'Oise, et ses annexes, notamment la cartographies des zones concernées (Zoom Sud),
- L'arrêté du 30 août 2018, arrêté modifiant le classement des infrastructures de transports terrestres du réseau ferré et l'isolement acoustique des bâtiment d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit pour les communes de l'Oise, et ses annexes.

LES ÉVOLUTIONS GÉNÉRALES PORTÉES AU PLU

La présente notice tient lieu d'annexe au rapport de présentation. Elle expose les différents points de la modification, les justifie, notamment au regard des justifications actuelles du PLU et pointe les évolutions portées aux différentes pièces actuellement en vigueur. Cependant, pour assurer une meilleure lecture des évolutions au fil du temps, certains éléments sont mis à jour comme notamment le tableau des surfaces.

Évolution du tableau des surfaces

ZONE	PLU après modif. n°1	PLU après modif. n°2	
UAa	11 ha 83	+ 0,9 ha	12,73 ha
UAb	6 ha 12	+ 0,2 ha	6,32 ha
UB	95 ha 63	+ 1,2 ha	96,83 ha
UBi	0 ha 81		
UE	16 ha 33	+ 0,1 ha	16,34 ha
UL	8 ha 61	- 1,6 ha	7,01 ha
UP	11 ha 54		
1AUa	0 ha 65		
1AUb	0 ha 90	- 0,9 ha	0 ha
1AUe	1 ha 77	- 0,1 ha	1,76 ha
1AUp	0 ha 88		
1AUh	2 ha 96	- 0,7 ha	2,26 ha
A	271 ha 73		
N	469 ha 66	+ 5,2 ha	474,86 ha
Nc	31 ha 68		
Nm	36 ha 22		
Np	2 ha 33		
Nh	0 ha 61	+ 0,2 ha	0,81 ha
NL	5 ha 63	- 4,5 ha	1,09 ha
Nr	2 ha 07		

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les documents supra-communaux qui s'appliquent sur le territoire de Précy-sur-Oise sont les suivants :

- + Le SRADDET des Hauts de France, approuvé le 4 août 2020,
- + Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027,
- + La Charte du PNR Oise-Pays de France, approuvée en 2021,
- + Le PCAET de la Thelloise

N°	Objet	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Compatibilité avec les documents supra-communaux
1. Mettre à jour et adapter les secteurs d'urbanisation future ou de projet prévus initialement par le plan				
	> Rappel des objectifs fixés par le PADD et de leur traduction réglementaire			
	> Le bilan des réalisations intervenues entre Janvier 2018 et décembre 2024			
	> La situation entre les objectifs fixés en 2017 et les opérations réalisées entre 2018 et 2024			
	> Les perspectives pour les 5 années à venir et les conclusions à en tirer			
	<p>Commentaire général sur la compatibilité du point n°1 avec les documents supra-communaux et en particulier des points 1.1 et 1.2 :</p> <p>Les orientations du SRADDET des Hauts-de-France, du PCAET de la Thelloise, du SDAGE Seine-Normandie et de la charte du PNR Oise – Pays de France appellent à un urbanisme sobre, économe en foncier et respectueux des ressources naturelles.</p> <p>Dans ce cadre, la suppression de la zone 1AUh du Clos Fayel, initialement ouverte à l'urbanisation, s'inscrit dans une volonté de maîtriser la densification du tissu urbain. Devenue non essentielle au regard des évolutions récentes du bourg, cette suppression vise à maintenir des cœurs d'îlots végétalisés, jouant un rôle de trame verte, de régulation thermique et de prévention des risques de ruissellement, en cohérence avec les objectifs du SDAGE et de la Charte du PNR. Ces espaces sont désormais identifiés comme « cœurs d'îlots à préserver », afin de préserver la perméabilité des sols et contenir l'artificialisation, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette promus par le SRADDET et le PCAET.</p> <p>Dans le même esprit, la refonte du projet de la zone 1AUa, via l'OAP et l'abaissement des objectifs de logements associés sont la conséquence d'une volonté d'une meilleure prise en compte des contraintes techniques, environnementales et de risques identifiées sur le site. Cette modification ne constitue pas un renoncement aux objectifs de densification, mais leur adaptation raisonnée aux capacités réelles d'accueil du territoire et à la nécessaire qualité du cadre de vie. Elle permet un projet maîtrisé, assurant une densité sobre et une meilleure intégration paysagère et environnementale.</p> <p>Ces ajustements contribuent à un urbanisme durable, contextuel et économe, en adéquation avec les objectifs des documents supra-communaux, en particulier en matière de sobriété foncière, de résilience climatique, de préservation des milieux naturels et de qualité du cadre de vie.</p>			

N°	Objet	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Compatibilité avec les documents supra-communaux
1.1	<p>Modification de l'OAP de la zone 1AUa de la rue du Havre</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieux prendre en compte les risques et les nuisances, - Adapter l'objectif de logement à ces risques et aux besoins et capacités du territoire, - Revoir l'OAP pour assurer un projet compatible avec le site. 	<p>Suppression de l'obligation de réaliser des commerces</p> <p>Ajout des prescriptions et recommandations quant à la prise en compte des risques</p> <p>Mise à jour des règles d'implantation des constructions au regard de la nouvelle OAP</p> <p>Abaissement de la hauteur de construction autorisée (R+2+CA >> R+1+CA)</p> <p>Rappel concernant les EBC</p> <p>Exigence d'au moins 2 places par log. + obligation de réalisation de places pour les places visiteurs</p>	<p>Ajustement non significatif (32m²) de la zone</p>	<p>Le SRADDET promeut un développement urbain sobriété foncière, en luttant contre l'étalement urbain et en encourageant une densification qualitative et adaptée aux capacités des sites : La suppression de la zone 1AUh et la limitation très encadrée des constructions dans les cœurs d'îlots participant à limiter l'artificialisation et à renforcer la trame verte urbaine. La réduction de la densité en zone 1AUa s'inscrit dans une approche raisonnée et réaliste, tenant compte des contraintes spécifiques du site, en cohérence avec les objectifs de développement durable et équilibré des espaces urbanisés.</p> <p>Le PCAET insiste sur la sobriété énergétique, la résilience climatique, la préservation des sols naturels et le renforcement des continuités écologiques : Les cœurs d'îlots à préserver, en maintenant des espaces végétalisés au sein du tissu bâti, favorisent l'infiltration des eaux pluviales, la régulation thermique et la biodiversité urbaine. La réduction des surfaces urbanisables et la densification modérée contribuent à réduire les émissions indirectes liées à l'étalement et à préserver les puits de carbone locaux.</p>
1.2	<p>Suppression de la zone 1AUh du Clos Fayel (cœur de bourg)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Devenue non essentielle au regard des évolutions du tissu existant - Volonté de maintenir des cœurs d'îlot verts et des espaces de respiration au sein du tissu urbain 	<p>Création des "cœur d'îlot à préserver" autorisant uniquement : une annexe de 15m² d'emprise au sol maximum et une piscine par unité foncière.</p>	<p>Suppression de la zone 1AUh reclassée en UB et UAb.</p> <p>Création d'une trame "cœur d'îlot à préserver"</p>	<p>Le SDAGE encourage la préservation de la ressource en eau, la limitation de l'imperméabilisation, la gestion des ruissellements et la préservation des milieux aquatiques : Le maintien de cœurs d'îlots non imperméabilisés (avec une emprise très réduite autorisée) est en phase avec les objectifs de gestion durable des eaux pluviales. La limitation du nombre et de l'emprise des constructions dans des zones sensibles ou exposées permet de réduire la pression sur le cycle de l'eau et les réseaux.</p> <p>La Charte du PNR insiste sur la préservation du patrimoine naturel et bâti, la cohérence architecturale, et le respect du paysage rural et villageois : La suppression de l'urbanisation au Clos Fayel, en cœur de bourg, et le maintien de percées vertes participant à préserver la structure paysagère traditionnelle et les espaces de respiration au sein du village. La réduction de la densité de la zone 1AUa permet un projet mieux inséré, limitant les ruptures d'échelle ou les densités inadaptées au contexte architectural local.</p>



N°	Objet	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Compatibilité avec les documents supra-communaux
1.3	Suppression de la zone 1AUb à vocation d'équipement - Zone devenue inutile suite à l'abandon du projet	Toutes les mentions de la zone 1AUb sont supprimées	Suppression 1AUb, reclassée en N	La suppression de la zone 1AUb, son reclassement en zone N, et la révision des projets d'aménagement correspondants, sont en compatibilité avec les documents supra-communaux. Ces changements répondent aux objectifs de sobriété foncière, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des milieux naturels, de gestion durable des ressources et de réduction de la pression urbaine sur les zones naturelles et agricoles.
1.4	Ajustement de l'OAP de la zone 1AUe - Redéfinir les points d'entrée/sortie - Ajuster le périmètre		Parcelle à cheval sur deux zones (UE/1AUe) concernée par un projet de bâtiment reclassée en zone UE	Cette modification répond aux besoins d'une meilleure accessibilité et d'une optimisation de l'espace. Elle n'est pas de nature à porter une incompatibilité avec les documents supra-communaux.

> Bilan des évolutions portées par la modification n°2 sur les secteurs d'urbanisation future ou de projet et compatibilité par rapport aux objectifs initialement fixés par le plan

> Vers une adaptation du document aux objectifs des nouvelles dispositions réglementaires intervenues depuis son approbation

2. Ajuster les dispositions réglementaires pour assurer le maintien des caractères urbains et paysagers différenciés du territoire

2.1	Réaffirmer la zone UB comme une zone urbaine au caractère paysager marqué	Diminution bande constructible (35m >> 25m de profondeur) et application à l'ensemble des constructions sauf annexes < 20m ² et piscine Nombre de places de stationnement adaptées à la SDP de la construction avec obligation de réaliser un minimum de places non couvertes. Augmentation de la surface de pleine terre exigée de 40% à 50% min.		L'abaissement de la bande constructible et la réduction de la densité de construction peuvent être perçus comme contraires aux objectifs de densification que certains documents supra-communaux peuvent promouvoir, notamment pour optimiser l'usage du foncier et éviter l'étalement urbain. Cependant, la réduction de la densité dans cette zone spécifique peut être justifiée par la nécessité de préserver le caractère paysager du secteur et de respecter les contraintes environnementales (espaces naturels, gestion des eaux pluviales, etc.). L'objectif est d'assurer une qualité d'aménagement qui privilégie l'intégration paysagère et la préservation des espaces verts tout en garantissant que le développement respecte les enjeux environnementaux locaux.
-----	---	---	--	---

N°	Objet	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Compatibilité avec les documents supra-communaux
2.1 (s.)				<p>Cette approche peut être vue comme une compensation pour la densification dans d'autres secteurs, permettant ainsi un équilibre entre la préservation du paysage et la densification maîtrisée.</p> <p>Cela correspond à une approche plus qualitative de l'urbanisation que quantitative, en privilégiant un développement respectueux du territoire.</p> <p>L'augmentation de la surface de pleine terre exigée (de 40 % à 50 %) soutient directement les objectifs du PCAET et du SDAGE en matière de préservation de la nature et de réduction de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les évolutions proposées sont compatibles avec le SRADDET et la Charte du PNR, qui soutiennent les mesures visant à maintenir un équilibre paysager et à préserver les espaces de respiration au sein du tissu urbain.</p>
2.2	Redonner une cohérence aux hauteurs maximales autorisées	<p>UA et 1AUa : R+1+ca - 7,5m max. à l'égout du toit et 12m max. au faîtage</p> <p>UB, A (habitation), Nh et NI : R+ca avec poss. encuvement, 4,5m max. à l'égout du toit et 9m max à l'acrotère</p> <p>UP et Np : extensions ne doivent pas dépasser le bâti existant</p> <p>1Aue : suppression du gabarit</p> <p>N, Nm : 3,5m max. faîtage ou acrotère</p> <p>Nc, Nr : non réglementé</p>		<p>Les ajustements des hauteurs maximales autorisées dans le PLU sont globalement compatibles avec les objectifs des documents supra-communaux. Ils visent à protéger les paysages naturels, limiter l'impact écologique des constructions, et garantir une urbanisation maîtrisée qui respecte les caractéristiques du territoire tout en tenant compte des enjeux environnementaux.</p>

N°	Objet	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Compatibilité avec les documents supra-communaux
2.3	Réorganiser et clarifier l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions	<p>Chapeau introductif harmonisé sur l'ensemble des zones</p> <p>Réorganisation de la numérotation</p> <p>Harmonisation de la rédaction des articles similaires dans les différentes zones</p> <p>Harmonisation entre les zones similaires : UA, UP, Np aux caractères patrimoniaux - UB, 1AU, A (habitation), NI, Nh zones d'extensions pavillonnaires principalement - UA, 1AUa qui en constitue la continuité...</p> <p>Clarification de certaines règles</p> <p>Assouplissement de certaines règles trop restrictives et parfois difficilement applicables au regard des demandes actuelles</p> <p>Ajustements et précisions de règle pour améliorer l'insertion des constructions dans l'environnement</p> <p>Ajout de prescriptions pour les éléments protégés du patrimoine (L151-19)</p> <p>Pour certaines zones ou secteurs (habitation en zone A, Nh, NI...), le règlement renvoie directement à une autre zone afin d'éviter la répétition systématique des règles et d'assurer une égalité de traitement.</p>		<p>La réorganisation et clarification de l'article 11 de l'aspect extérieur des constructions sont en accord avec les documents supra-communaux, notamment en ce qui concerne la gestion des paysages, la protection du patrimoine, la réduction de l'empreinte écologique et la préservation des écosystèmes locaux. L'assouplissement des règles pour certaines zones et l'ajout de prescriptions spécifiques permettent de mieux intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement tout en répondant aux besoins de développement du territoire de manière durable et cohérente.</p>

N°	Objet	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Compatibilité avec les documents supra-communaux
2.4	Ajouter des dispositions pour assurer la préservation des arbres	Préciser que l'abattage doit être la dernière solution à envisager et que tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente.		Cette nouvelle mesure est parfaitement compatible avec les objectifs des quatre documents supra-communaux qui encouragent la préservation des espaces verts et la gestion des ressources naturelles.
3. Procéder à un toilettage du règlement afin de gagner en cohérence entre les zones, d'améliorer la compréhension des règles et de mieux s'adapter aux évolutions du territoire				
3.1	Harmoniser les dispositions relatives aux annexes	<p>Hauteur unique annexe isolée : 3m max. à l'égout du toit</p> <p>Annexe accolée ne doit pas dépasser la construction à laquelle elle s'accolé</p> <p>Mise à jour de la définition du lexique</p>		<p>Les mesures sont compatibles avec les documents supra-communaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SRADDET : les évolutions répondent à un souci d'intégration paysagère et de préservation des vues et du cadre de vie, en évitant l'imposition de constructions trop hautes ou disproportionnées par rapport à l'habitat principal, ce qui est en phase avec l'objectif du SRADDET de respecter l'identité locale et le paysage. - PCAET : Les règles limitent l'impact écologique et contribuent à une gestion durable des ressources et de l'espace. - SDAGE : Le contrôle de la hauteur et de l'emprise au sol des annexes contribue à la préservation des milieux naturels et de l'équilibre écologique. - Charte du PNR Oise - Pays de France : Maintient la préservation du patrimoine paysager tout en permettant un développement contrôlé des annexes. <p>Ces mesures permettent de concilier urbanisation modérée et préservation de l'environnement, dans le respect des objectifs de durabilité et d'intégration paysagère des documents supra-communaux.</p>

N°	Objet	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Compatibilité avec les documents supra-communaux
3.2	Encadrer les abris de piscine	La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 2m. Ajout d'une annexe avec des recommandations		La limitation de la hauteur des abris de piscine permet de maintenir une intégration paysagère harmonieuse et respecte les objectifs de préservation des paysages portés par les documents supra-communaux.
3.3	Redonner de la cohérence à l'article 3 relatif à la voirie et aux accès	Ajustement et harmonisation des rédactions dans les différentes zones Mise à jour des règles pour garantir un urbanisme fonctionnel et sécurisé Ajout de la définition de l'entrée charretière		Les mises à jour garantissent un urbanisme fonctionnel et sécurisé tout en permettant une accessibilité efficace entre les zones, favorisant ainsi une bonne gestion des déplacements. Elles ne portent pas d'incompatibilité avec les documents supra-communaux.
3.4	Mieux réglementer la gestion des déchets	Précision des obligations en matière de gestion des déchets en attente de collecte. Cas particulier de certaines voies en impasse et des réhabilitations.		Les règles visant une gestion efficace et durable des déchets répondent aux objectifs de préservation du cadre de vie urbain et d'amélioration de la qualité de vie du SRADDET. La mise en place d'espaces de stockage adaptés et d'aires de présentation des déchets s'intègre parfaitement dans la stratégie du PCAET visant à réduire l'empreinte écologique des pratiques urbaines. La gestion appropriée des déchets, avec la création de locaux poubelles et espaces de stockage, contribue à la préservation des milieux aquatiques et à la réduction des pollutions comme l'exige le SDAGE. Les mesures d'aménagement des espaces de stockage et la prévention des nuisances visuelles et olfactives sont conformes à la volonté du PNR de préserver les paysages et d'assurer une gestion respectueuse de l'environnement naturel.
3.5	Supprimer un STECAL NL pour intégrer l'abandon d'un projet et préserver le caractère naturel des lieux		4,5 ha du secteur NI supprimés et reclassés ainsi : 0,2 ha en Nh (pour les constructions existantes) et 4,3 en N	La suppression du STECAL NL vise à réduire les possibilités d'urbanisation dans les milieux naturels puisque les projets initialement prévus ont été abandonnés. Il s'agit également de se mettre en compatibilité avec la charte du PNR Oise - Pays de France qui a classé ce secteur en zone agricole sans possibilité de construction. Cette évolution va dans le sens d'une sobriété foncière accrue et d'une préservation renforcée des espaces naturels et agricoles.

N°	Objet	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Compatibilité avec les documents supra-communaux
3.6	Réajuster les efforts visant à préserver la diversité commerciale	Restriction de l'application de la règle au seul secteur UAa.		<p>Le recentrage de la protection de la diversité commerciale sur le secteur UAa, tissu historique et le plus dense du bourg, est conforme à la logique du SRADDET. Il vise à préserver la centralité et à éviter l'étalement commercial, ce qui contribue à la hiérarchisation urbaine souhaitée par le SRADDET.</p> <p>En favorisant la diversité commerciale dans un secteur central plutôt que de la disperser, le PLU limite les besoins de déplacement et renforce la proximité des commerces, ce qui répond aux objectifs de réduction des émissions de GES du PCAET.</p> <p>La protection ciblée de la diversité commerciale en cœur de bourg soutient la vitalité des villages et le maintien de services de proximité, pleinement en phase avec la charte du PNR.</p> <p>Cette évolution ne porte pas d'incompatibilité avec le SDAGE.</p>
3.7	Améliorer la lecture du règlement graphique		<p>Remise en couleur du plan</p> <p>Ajustement de la représentation de certaines prescriptions</p> <p>Réinsertion d'éléments d'information disparus lors de la modification n°1 comme les axes de ruissellements par exemple</p>	<p>Cette évolution purement graphique n'est pas de nature à porter une incompatibilité avec les documents supra-communaux.</p> <p>Toutefois, il est à noter que la présente modification a réintroduit des éléments d'information qui avaient été omis dans la modification n°1 comme les axes de ruissellements. Cela permet une meilleure prise en compte des risques liés à l'eau, en particulier dans un contexte de changement climatique. Cette mesure est pleinement compatible avec le SRADDET des Hauts-de-France, le PCAET de la Thelloise, le SDAGE Seine-Normandie et la Charte du PNR Oise - Pays de France, tous engagés en faveur d'une gestion raisonnée des eaux pluviales et de la résilience des territoires.</p>
3.8	Ajout d'un tableau de concordance de la nomenclature du règlement	Ajout d'un tableau de concordance entre l'ancienne nomenclature du règlement (R.123-9) et la nouvelle nomenclature applicable sur les CERFA, afin d'en faciliter la lecture.		<p>Cette évolution purement réglementaire et à visée informative n'est pas de nature à porter une incompatibilité avec les documents supra-communaux.</p>



N°	Objet	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Compatibilité avec les documents supra-communaux
4. Corriger des erreurs au règlement graphique comme au règlement écrit				
4.1	Erreur de délimitation des zones UL		697m ² de UL reclassés en zone UB 993m ² de UL reclassés en zone UAa	Ces ajustements visent à améliorer la lisibilité et la cohérence du document. Ils permettent de mettre à jour les règles du PLU pour mieux refléter la réalité du terrain. Ces corrections ne modifient pas les principes de fond du PLU, mais visent plutôt à rectifier des inexactitudes ou des erreurs de zonage afin de garantir que le règlement soit plus précis, réaliste et cohérent avec les conditions actuelles. Cela n'est pas de nature à porter une incompatibilité avec les documents supra-communaux.
4.2	Redite inutile concernant les voies en zone UB	Suppression de redite.		
4.3	Ajustement des dérogations entre la zone UA et UB	Ajout en UB de la dérogation pour les extensions des constructions existantes situées hors de la bande constructible		
4.4	Suppression d'une disposition répétée inutilement à l'article 13 de la zone UB	Suppression de l'article.		
4.5	Correction du positionnement d'un mur protégé		Ajustement de la localisation d'un mur protégé au regard de la réalité du site	
5. Compléter les annexes et l'information aux pétitionnaires sur les nuisances sonores				
	Création d'une annexe relative aux nuisances sonores du territoire			Cette mesure vise à assurer un urbanisme fonctionnel, respectueux de l'environnement et du cadre de vie, en limitant les nuisances sonores et en préservant la tranquillité des zones sensibles. Cette disposition est compatible avec les documents supra-communaux. Elle s'inscrit notamment dans la logique du SRADDET de réduction des nuisances et de préservation de la qualité de vie urbaine, en permettant de limiter l'impact sonore dans les zones résidentielles. Elle soutient les objectifs de réduction des nuisances environnementales, notamment sonores, dans le cadre d'une gestion durable des territoires portés par le PCAET.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur l'activité agricole

Il n'y a aucune consommation agricole engendrée par le projet. Les quelques évolutions qui concernent les bâtiments agricoles sont des évolutions réglementaire qui visent à :

- Assurer une bonne insertion paysagère ;
- Par leur architecture, dans la mesure du possible, mettre en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, les systèmes énergétiques renouvelables lorsqu'ils sont autorisés ;
- Interdire l'utilisation en toiture comme en façade (y compris les extensions et annexes) de matériaux de récupération (tôles, palettes...) et disparates conférant un caractère précaire à la construction ;
- Permettre le passage de la petite faune en réalisant des découpes (15cm de côté par 10 cm de hauteur minimum) à proximité du sol et à intervalles réguliers dans les clôtures (murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées)
- ...

De plus, la suppression de la zone 1AUb à vocation d'équipement, sera classée en N. L'objectif de ce reclassement est l'ajout d'une zone paysagère ouverte (zone naturelle à la végétation basse, zone agricole cultivée ou encore prairie...). Même si cette parcelle est classée en N, elle pourrait permettre une activité agricole cultivée.

L'ensemble de ces évolutions n'empêche pas d'incidences négatives sur l'activité agricole. Les différentes mesures confortent l'usage agricole des sols et limitent les pressions foncières, contribuant à la pérennisation de l'activité sur le territoire.

Sur la santé humaine et la population

Un certain nombre de modifications ont pour objectif de préserver ou de créer des espaces verts sur la commune.

Par exemple :

- La modification de l'OAP de la zone 1AUa de la rue du Havre par la création d'un habitat individuel avec jardins,
- La suppression de la zone 1AUh du Clos Fayel (cœur de bourg) qui intègre une trame « cœur d'îlot à préserver »,



- La réaffirmation de la zone UB comme une zone urbaine au caractère paysager marqué qui va augmenter la surface de pleine terre de 40 à 50 % permettant par conséquent plus d'espaces verts,
- Les nouvelles dispositions réglementaires qui visent à compenser tout arbre abattu,
- ...

Plusieurs études mettent en avant les aspects positifs d'une exposition aux espaces verts, qui influe sur différents aspects sous-jacents au bien-être mental, comme le stress, l'anxiété et l'humeur.

Le règlement prend mieux en compte la présence d'activités génératrices de nuisances et de zones à risques :

- Informations sur les pollutions éventuelles et recommandation de réalisation d'étude des sols pour les terrains répertoriés dans la base CASIAS (pollutions industrielles historiques). L'OAP et le règlement insistent pour que cette information soit prise en compte dès le début des études et que le porteur de projet mette en place les mesures nécessaires en cas de pollution avérée.
- Intégration des risques d'inondation ou de remontée de nappe dans les OAP et les prescriptions du règlement.
- Informations sur les nuisances sonores (avec création d'une annexe spécifique) et encadrement renforcé des implantations dans le cadre de l'OAP de la zone 1AUa, en bordure d'axes bruyants (RD92 et voie ferrée) avec exigences d'isolement acoustique, implantation du bâti principal aussi éloigné que possible de la source de nuisance, mise en place des annexes à l'habitation en fond de parcelle avec bande à planter de 10m minimum (Espace boisé classé), encadrement du nombre d'habitation permise (abaissement de la densité et changement de la typologie bâtie - habitat individuel prescrit en lieu et place de collectif)...

Ces adaptations permettent une meilleure protection de la santé publique et une réduction des expositions aux nuisances (bruit, pollution des sols, risques naturels).

Sur la faune, la flore, les milieux et les continuités écologiques

Il n'y a aucune consommation de zones naturelles engendrée par la modification. Au contraire, la surface augmente de 5,2 hectares par suite de la suppression de la zone 1AUb reclassée en zone N et d'une large partie d'un secteur NI reclassé également en N strict.

Un certain nombre de modifications vont avoir des impacts positifs pour les espèces (faune et flore) ainsi que les continuités :

- Modification de l'OAP de la zone 1AUa de la rue du Havre qui propose des espaces de jardin ainsi qu'une bande boisée dense non constructible à planter, lesquelles pourront former une continuité écologique pour certaines espèces notamment la petite faune, les insectes et chiroptères ;

- Suppression de la zone 1AUh du Clos Fayel (cœur de bourg) qui va intégrer une trame « cœur d'îlot à préserver », protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui va permettre de préserver les jardins comportant de la faune et de la flore ainsi que les continuités écologiques entre les jardins avoisinants ;
- Suppression de la zone 1AUb à vocation d'équipement, passage en zone naturelle (N), par la préservation d'une zone paysagère ouverte (zone naturelle à la végétation basse, zone agricole cultivée ou encore prairie...). Maintien d'un habitat favorable aux espèces de faune et de flore spécialisé des milieux agricoles ;
- Réaffirmer la zone UB comme une zone urbaine au caractère paysager marqué, la bande constructible est réduite de 35m à 25m (à l'exception des piscines et des annexes inférieures à 20m² de SDP). Cette évolution vise à maintenir une forme de continuité bâtie cohérente au regard des implantations régulièrement observées dans la zone et à garder les arrières en espaces de jardin. A l'échelle des îlots, cela permet de former des cœurs d'îlots verts qui ont de nombreux avantages, en particulier, la constitution de petits refuges de biodiversité qui mis bout à bout sur le territoire forment des continuités écologiques urbaines. Dans cette même idée, le pourcentage minimal de pleine terre (hors espace de circulation et de stationnement) est porté à 50% au lieu des 40% actuels permettra la mise en place d'espaces verts.
- Ajouter des dispositions pour assurer la préservation des arbres, réglementation plus forte sur le maintien des arbres, leur préservation permet de maintenir une harmonie entre le bâti et le végétal, tout en valorisant le patrimoine existant. Ils offrent des espaces de fraîcheur notamment pendant la période estivale et participent à l'embellissement des lieux de vie. Ils jouent par ailleurs un rôle fondamental dans la biodiversité en offrant un habitat à de nombreuses espèces et en favorisant les continuités écologiques. Ils participent également à la régulation climatique en filtrant l'air des polluants et en absorbant le dioxyde de carbone.
- En zone urbaine et agricole, le PLU accentue les prescriptions relatives aux clôtures pour assurer la circulation de la petite faune.

Aussi, les dispositions de la modification n°2 n'entraînent pas d'incidences négatives. Elles soutiennent la perméabilité des sols, la continuité des habitats pour la petite faune et la végétalisation urbaine, améliorant ainsi les fonctions écologiques du territoire.

Sur la ressource en eau

Plusieurs des évolutions mises en place par le projet de modification visent à une meilleure gestion des eaux pluviales. Par exemple, en préservant ou classant de nouvelles zones en N. Mais également par la modification de l'OAP de la zone 1AUa de la rue du Havre qui va intégrer des jardins et la modification réaffirmant la zone UB comme une zone urbaine au caractère paysager marqué qui implique : la réduction de la bande constructible de 35m à 25m et un pourcentage minimal de pleine terre (hors espace de circulation et de stationnement) est porté à 50% au lieu des 40% actuels permettant une meilleure absorption des eaux pluviales.



Les évolutions mises en place visent également à une meilleure prise en compte des zones d'aléa fort ou de remontées de nappe dans le règlement et les OAP.

Ces diverses dispositions mises en œuvre par la modification ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives sur la ressource en eau. Elles contribuent à maintenir des équilibres hydrologiques, renforcer les capacités d'infiltration, et ne comportent pas d'urbanisation nouvelle susceptible d'accroître la pression sur la ressource.

Sur l'air, le climat et le bruit

Un certain nombre de modifications vont avoir des impacts positifs pour l'air, le climat et le bruit :

- Modification de l'OAP de la zone 1AUa de la rue du Havre, permet l'ajout d'une bande non constructible à planter de minimum 10 mètres qui sera une barrière pour le bruit vis-à-vis de la RD 92, localement dans la zone 1AUa de la rue du Havre. La nouvelle OAP porte un encadrement renforcé des implantations : positionnement du bâti principal aussi éloigné que possible de la source de nuisance, mise en place des annexes à l'habitation en fond de parcelle pour faire barrière au bruit, encadrement du nombre d'habitation permise (abaissement de la densité et changement de la typologie bâtie - habitat individuel prescrit en lieu et place de collectif) ...
- Création d'une annexe bruit pour informer les pétitionnaires de la présence de voies bruyantes et rappeler les normes acoustiques qui s'appliquent dans ces zones ;
- Suppression de la zone 1AUh du Clos Fayel (cœur de bourg), qui va intégrer une trame « cœur d'îlot à préserver », cela va permettre de préserver des espaces verts (jardins). Les espaces verts, jouent un rôle clé dans la régulation thermique et par conséquent la qualité de l'air ainsi que dans la régulation thermique (îlots de fraîcheur) et l'absorption des gaz à effet de serre ;
- Réaffirmer la zone UB comme une zone urbaine au caractère paysager marqué, la bande constructible est réduite de 35m à 25m (à l'exception des piscines et des annexes inférieures à 20m² de SDP). Cette évolution vise à maintenir une forme de continuité bâtie cohérente au regard des implantations régulièrement observées dans la zone et à garder une partie en espaces de jardin. A l'échelle des îlots, cela permet de former des cœurs d'îlots verts qui ont de nombreux avantages, la régulation thermique (îlots de fraîcheur) et l'absorption des gaz à effet de serre ;
- Ajouter des dispositions pour assurer la préservation des arbres, réglementation plus forte sur le maintien des arbres, leur préservation permet de maintenir une harmonie entre le bâti et le végétal, tout en valorisant le patrimoine existant. Ils offrent des espaces de fraîcheur notamment pendant la période estivale et participent à l'embellissement des lieux de vie. Ils participent également à la régulation climatique en filtrant l'air des polluants et en absorbant le dioxyde de carbone.
- Réduction des hauteurs dans certains secteurs pour limiter les effets de masque et les ruptures d'échelle.

Ces diverses dispositions mises en œuvre par la modification ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'air, le climat et le bruit. Elles recherchent une meilleure adaptation au changement climatique, réduction de l'impact des nuisances urbaines (bruit, chaleur, pollution), et l'amélioration du confort d'usage.

Le patrimoine culturel architectural, archéologique et les paysages

Un certain nombre de modifications vont avoir des impacts positifs sur le patrimoine culturel architectural, archéologique et les paysages :

- Modification de l'OAP de la zone 1AUa de la rue du Havre, l'OAP va intégrer la continuité bâtie à recréer cela permettra ainsi d'assurer l'insertion du futur projet dans le tissu existant afin de préserver une cohérence architecturale de la maison traditionnelle de centre-bourg ;
- Suppression de la zone 1AUh du Clos Fayel (cœur de bourg), qui va intégrer une trame « cœur d'îlot à préserver » permettant de maintenir une zone de respiration paysagère au sein de l'espace urbain ;
- Réorganisation des articles relatifs à l'intégration architecturale, pour assurer une cohérence, maintenir les caractères différenciés, s'adapter aux évolutions climatiques tout en respectant le caractère architectural du village ;
- Limitation de la hauteur et de l'emprise des annexes et extensions, afin d'éviter les ruptures dans le tissu bâti existant ;
- Création ou renforcement des règles dans des secteurs précédemment peu encadrés (NI, Nh, Np) ;
- Réaffirmation de la zone UB comme une zone urbaine au caractère paysager marqué, la bande constructible est réduite de 35m à 25m (à l'exception des piscines et des annexes inférieures à 20m² de SDP). Cette évolution vise à maintenir une forme de continuité bâtie cohérente au regard des implantations régulièrement observées dans la zone et le maintien de l'harmonie paysagère.

Une large part des évolutions portées par la modification n°2 vise à maintenir la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Ces dispositions renforcent la lisibilité des règles de construction, la qualité des formes urbaines et la cohérence architecturale, tout en assurant la préservation du patrimoine et des paysages locaux.



+ 2. Procédure



DÉCISION DU MAIRE

DÉPARTEMENT DE L'OISE – ARRONDISSEMENT DE SENLIS –

Envoyé en préfecture le 16/04/2025
Reçu en préfecture le 16/04/2025
Publié le
ID : 060-216005074-20250416-99_AR_2025_050-AR

Mairie de Précy



Arrêté N° 2025/050 PM

ARRÊTÉ MUNICIPAL PERMANENTARRÊTE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**Le Maire de la commune de PRÉCY-SUR-OISE (OISE) ;**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2, L104-1 et suivants et L.153-36 à L.153-44 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 8 décembre 2017 par délibération du conseil municipal n°2017-12-7-3, modifié le 19 juillet 2019 ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme par le biais d'une 2ème modification qui aura notamment pour objet de :

- Mettre à jour et adapter les secteurs d'urbanisation future ou de projet prévus initialement par le plan au regard des constructions réalisées ces dernières années, des objectifs de logements fixés par le PADD et des évolutions intervenues depuis la mise en place du PLU,
- Ajuster les dispositions réglementaires pour assurer le maintien des caractères urbains et paysagers différenciés du territoire,
- Procéder à un toilettage du règlement afin de gagner en cohérence entre les zones, d'améliorer la compréhension des règles et de mieux s'adapter aux évolutions du territoire,
- Ajouter des dispositions visant à mieux protéger le patrimoine végétal et bâti,
- Réajuster les efforts visant à préserver la diversité commerciale,
- Corriger des erreurs au règlement graphique comme au règlement écrit.

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que le champ d'application de la modification de droit commun concerne les cas suivants :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, 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.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRÊTE

Envoyé en préfecture le 16/04/2025
 Reçu en préfecture le 16/04/2025
 Publié le
 ID : 060-216005074-20250416-99_AR_2025_050-AR

**Article 1 :**

La procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de PRECY-SUR-OISE est prescrite.

Article 2 :

Le projet de modification porte notamment sur :

- La mise à jour et l'adaptation des secteurs d'urbanisation future ou de projet prévus initialement par le plan au regard des constructions réalisées ces dernières années, des objectifs de logements fixés par le PADD et des évolutions intervenues depuis la mise en place du PLU,
- L'ajustement des dispositions réglementaires pour assurer le maintien des caractères urbains et paysagers différenciés du territoire,
- Un toilettage du règlement afin de gagner en cohérence entre les zones, d'améliorer la compréhension des règles et de mieux s'adapter aux évolutions du territoire,
- L'ajout des dispositions visant à mieux protéger le patrimoine végétal et bâti,
- Le réajustement des efforts visant à préserver la diversité commerciale,
- La correction des erreurs au règlement graphique comme au règlement écrit.

Article 3 :

Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

Article 4 :

La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme à laquelle seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

Les modalités d'enquête publique seront précisées par arrêté du Maire et portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelés dans les huit premiers jours de l'enquête.

Article 5 :

À l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire, en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et adoptera le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 6 :

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153- 20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Fait à Précy-sur-Oise le 16 avril 2025


 MAIRE DE PRECY-SUR-OISE
 Philippe ELOY

AVIS CONFORME DE LA MRAE APRÈS EXAMEN AU CAS PAR CAS



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par
la commune de Précy-sur-Oise (60)
sur la modification n° 2 de son plan local d'urbanisme**

n°GARANCE 2025_8875

Avis conforme
rendu en application
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 22 juillet 2025, en présence de Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Guy Hascoët, Valérie Morel, Sarah Pischiutta, Anne Pons et Martine Ramel ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 5 juillet 2024 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche du 21 janvier 2025 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la commune de Précy-sur-Oise, le 23 mai 2025 relatif à la modification n°2 du plan local d'urbanisme communal (60) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 23 juin 2025 ;

Considérant qu'il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°2 du PLU de la commune de Précy-sur-Oise n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 22 juillet 2025

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR



DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR L'AVIS DE LA MRAE



DÉLIBÉRATION

Envoyé en préfecture le 18/09/2025
 Reçu en préfecture le 18/09/2025
 Publié le 
 ID : 060-216005074-20250917-99_DE_25170902-DE

An	Jour	Mois	Délibération
2025	17	09	02

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 septembre à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué le 10 septembre 2025 s'est réuni à Précy sur Oise, en séance publique ordinaire sous la présidence de Monsieur Philippe ELOY, Maire.

Étaient présents :

M. Philippe ELOY, Mme Adeline SCHULD, M. Bertrand BAECKEROOT, M. Fabrice POULET, M. Sébastien MARTIN, M. Roland GILLET, Mme Sylvie VAN WYNSBERGHE, Mme Brigitte GEOFFRAY, M. Michel KOPACZ, M. Christian LE DANTIC, Mme Monique POULET, Mme Florence OCCRE, Mme Véronique PAUL, Mme Françoise TESTART, Mme Anne MIRVILLE, M. Jérôme PINSSON

Étaient représentés : Mme Valérie SAFFRAY, Mme Anne-Florence PEROT, M. Nicolas FERRERE

Étaient absents sans représentation : M. Fabrice MORGADO, M. Franck LATOUCHENT, Mme Valentine GAMBIER M. Raphaël RUOTTE

Secrétaire de séance : Mme Adeline SCHULD

Objet : Modification n°2 du PLU – Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) de ne pas réaliser d'étude environnementale

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29 ;

VU le Code de l'urbanisme notamment ses articles L 153-36, L 104-1, L 104-3, R 104-12, R 104-33, R 104-35, R 104-30 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Précy-sur-Oise approuvé par délibération du conseil municipal 8 décembre 2017 et modifié par délibération en date du 19 juillet 2019 ;

VU l'arrêté n°2025/050PM prescrivant la modification n°2 du PLU de Précy-sur-Oise ;

VU la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts-de-France pour avis conforme au titre de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, de décision relative ou non d'une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du PLU de Précy-sur-Oise ;

VU l'avis conforme n°2025-8875 du 22 juillet 2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale conduisant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Précy-sur-Oise, après examen au cas par cas ;

Nombre de Conseillers
En exercice : 23
Présents : 16
Votants : 19

Affiché le : 18/09/2025
Retiré le :

CONSIDERANT le projet de modification N°2 du PLU pour :

- Mettre à jour et adapter les secteurs d'urbanisation future ou de projet prévus initialement par le plan au regard des constructions réalisées ces dernières années, des objectifs de logements fixés par le PADD et des évolutions intervenues depuis la mise en place du PLU,
- Ajuster les dispositions réglementaires pour assurer le maintien des caractères urbains et paysagers différenciés du territoire,
- Procéder à un toilettage du règlement afin de gagner en cohérence entre les zones, d'améliorer la compréhension des règles et de mieux s'adapter aux évolutions du territoire,
- Ajouter des dispositions visant à mieux protéger le patrimoine végétal et bâti,
- Réajuster les efforts visant à préserver la diversité commerciale,
- Corriger des erreurs au règlement graphique comme au règlement écrit.

CONSIDERANT que la MRAe dispense la commune de Précy-sur-Oise d'engager une évaluation environnementale sur la modification n°2 du PLU,

CONSIDERANT qu'il convient de confirmer la proposition de la MRAe relative à la dispense d'évaluation environnementale pour le projet de la modification n°2 du PLU de Précy-sur-Oise,

CONSIDERANT le rapport de Monsieur le Maire ou son représentant et sur sa proposition,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité,

ARTICLE 1 : DE PRENDRE ACTE de la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts-de-France de dispenser le projet de modification n°2 du PLU de Précy-sur-Oise d'évaluation environnementale.

ARTICLE 2 : DE NE PAS REALISER d'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU.

ARTICLE 3 : DE PRECISER que la présente délibération fera l'objet des mesures de publication suivantes conformément à l'article R 143-15 du Code de l'urbanisme

- Affichage pendant un mois en Mairie de Précy-sur-Oise
- Publication sur le site internet de la commune.

ARTICLE 4 : DE PRECISER qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet.

ARTICLE 5 : D'INVITER Monsieur le Maire à accomplir les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

ARTICLE 6 : DE DIRE que Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération dont l'ampliation sera adressée à Madame le Sous-Préfet de Senlis et à Monsieur le Préfet de Beauvais.

Fait en séance les jours, mois et an susdits

Pour extrait certifié conforme

Le Maire de Précy-sur-Oise,

Philippe ELOY



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL APPROUVANT LA MODIFICATION



DÉLIBÉRATION

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
 Reçu en préfecture le 19/02/2026
 Publié le
 ID : 060-216005074-20260218-99_DE_26180202-DE

An	Jour	Mois	Délibération
2026	18	02	02

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le 18 février à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué le 11 février 2026 s'est réuni à Précy sur Oise, en séance publique ordinaire sous la présidence de Monsieur Philippe ELOY, Maire.

Étaient présents :

M. Philippe ELOY, Mme Adeline SCHULD, M. Bertrand BAECKEROOT, M. Fabrice POULET, M. Sébastien MARTIN, Mme Valérie SAFFRAY, M. Roland GILLET, M. Nicolas FERRERE, M. Michel KOPACZ, M. Christian LE DANTIC, Mme Sylvie VAN WYNSBERGHE, M. Fabrice MORGADO, Mme Véronique PAUL, Mme Anne MIRVILLE, Mme Brigitte GEOFFRAY, M. Jérôme PINSSON, Mme Valentine GAMBIER

Étaient représentés : Mme Monique POULET, Mme Anne-Florence PEROT, Mme Florence OCCRE, M. Franck LATOUCHENT

Étaient absents sans représentation : M. Raphaël RUOTTE, Mme Françoise TESTART

Secrétaire de séance : M. Sébastien MARTIN

Objet : Approbation de la modification n°2 du PLU de la ville de Précy-sur-Oise

Madame SCHULD, 1^{ère} Adjointe au Maire, rappelle que par arrêté n°2025/050PM du 16 avril 2025, a été engagée la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la ville approuvé le 8 décembre 2017 par délibération du conseil municipal n°2017-12-7-3 et modifié le 19 juillet 2019, afin notamment de :

- Mettre à jour et adapter les secteurs d'urbanisation future ou de projet prévus initialement par le plan au regard des constructions réalisées ces dernières années, des objectifs de logements fixés par le PADD et des évolutions intervenues depuis la mise en place du PLU,
- Ajuster les dispositions réglementaires pour assurer le maintien des caractères urbains et paysagers différenciés du territoire,
- Procéder à un toilettage du règlement afin de gagner en cohérence entre les zones, d'améliorer la compréhension des règles et de mieux s'adapter aux évolutions du territoire,
- Ajouter des dispositions visant à mieux protéger le patrimoine végétal et bâti,
- Réajuster les efforts visant à préserver la diversité commerciale,
- Corriger des erreurs au règlement graphique comme au règlement écrit.

Le projet a été transmis, pour avis conforme au titre de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) selon la procédure dite du cas par cas, afin qu'elle conclue à la nécessité de conduire ou non une évaluation environnementale. Dans son avis n°2025-8875 le 22 juillet 2025 au titre de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, la MRAe a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

DÉLIBÉRATION

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
 Reçu en préfecture le 19/02/2026
 Publié le
 ID : 060-216005074-20260218-99_DE_26180202-DE

Par délibération n°2025-17-09-02 en date du 17 septembre 2025, le Conseil Municipal a pris acte de cette décision.

Le projet a ensuite été notifié aux personnes publiques associées. Les avis suivants ont été reçus :

- Des observations de la Chambre d'agriculture de l'Oise reçues le 20 octobre 2025
- Un courrier sans remarque particulière du Conseil Départemental de l'Oise, reçu le 14 octobre 2025
- Un avis favorable avec recommandation et réserve du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France, reçu par courriel le 29 octobre 2025
- Un avis favorable avec remarques de la Communauté de communes Thelloise reçu le 4 décembre 2025

Ces avis ont été joints à l'enquête publique.

Par un arrêté n° 2025/114PM en date du 24 octobre 2025, Monsieur le Maire a ouvert l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 2 du PLU.

Monsieur Jean-Philippe OLIVIER a été nommé en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire.

L'enquête publique s'est déroulée du 24 novembre 2025 à 9 h 00 au 24 décembre 2025 à 9 h 00, soit une durée de 30 jours consécutifs.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a remis à la commune son procès-verbal de synthèse des observations du public, laquelle a répondu par un mémoire en réponse.

À la suite de cette enquête, Monsieur Jean-Philippe OLIVIER a donné le 10 janvier 2026 un avis favorable au projet avec les recommandations suivantes :

- 1) Le commissaire enquêteur attire l'attention de la collectivité sur le fait que la modification du PLU a été élaborée hors SCoT, alors qu'un SCOT est actuellement en cours de révision du 15/12/2025 au 17/01/2026. Le plan local d'Urbanisme de Précy sur Oise devra être compatible, ou mis en compatibilité avec le Scot, dès que celui sera approuvé.
- 2) Bien que la notice de présentation précise que les zones 1 AUp et 1 Auh, ne sont pas concernées par la modification du PLU, cependant dans la présentation des OAP, ces mêmes zones sont décrites comme des espaces de renouvellement urbain à vocation d'habitat, avec une dépollution du site (1AUp) et démolition des bâtiments présents (1AUh). Des principes de construction pour le développement futur de ces secteurs sont précisés. Des vérifications faites sur le terrain, il s'avère que des logements ont été construits et livrés, ce qui rend obsolète les orientations figurant dans ces OAP. Cette situation peut créer une confusion pour les citoyens et les lecteurs, donnant l'impression que les transformations sont encore envisagées alors que le projet est achevé pour un secteur et en phase finale pour l'autre. Il est donc suggéré de mettre à jour la présentation des OAP afin que les documents reflètent la situation actuelle et garantissent une information claire et cohérente pour tous.

En réponse, la municipalité a formulé les réponses suivantes :

- 1) La commune est pleinement consciente des obligations de compatibilité qui s'imposeront au PLU à l'issue de l'approbation du SCoT actuellement en cours de Révision. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme communal sera, le cas échéant, mis en compatibilité dans les délais réglementaires afin d'assurer sa cohérence avec le SCoT approuvé.
- 2) Comme indiqué dans la réponse apportée au procès-verbal de synthèse, la présente procédure de modification du PLU n'a pas pour objet de mettre à jour le projet global de la commune, et notamment les orientations d'aménagement et de programmation existantes.
 Il est en effet important de préserver la traçabilité du projet communal et la lecture d'ensemble portée par le PADD en vigueur.
 Une future procédure de révision du PLU, qui interviendra notamment à l'issue de l'approbation du SCoT afin d'en assurer la compatibilité, constituera le cadre approprié pour procéder à une actualisation des OAP au regard des projets réalisés, et pour mettre le document en conformité avec l'occupation actuelle du sol et l'urbanisation effectivement mise en œuvre sous l'égide du document d'urbanisme antérieur.

DÉLIBÉRATION

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
 Reçu en préfecture le 19/02/2026
 Publié le
 ID : 060-216005074-20260218-99_DE_26180202-DE

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à disposition du public conformément à l'article R123-21 du code de l'environnement.

Pour tenir compte des avis exprimés lors de l'enquête publique, des recommandations du commissaire enquêteur, des avis des Personnes Publiques Associées, il est proposé au conseil municipal d'ajuster le contenu du projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme.

Ces propositions d'ajustements sont présentées dans le tableau explicatif annexé à la présente délibération.

Après examen de ces observations, il est proposé au Conseil d'approuver la modification n°2 du PLU.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment ses articles L. 153-8, L. 153-36 à L.153-44 visant une modification de droit commun ;

Vu le code de l'environnement et notamment l'article L. 123-2 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal 8 décembre 2017 et modifié par délibération en date du 19 juillet 2019 ;

Vu l'arrêté n°2025/050PM en date du 16 avril 2025 prescrivant la modification n°2 du PLU de Précy-sur-Oise ;

Vu l'avis conforme n°2025-8875 du 22 juillet 2025 de la MRAe - Mission Régionale d'Autorité Environnementale - concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Précy-sur-Oise après examen au cas par cas,

Vu la délibération n°2025-17-09-02 du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2025 prenant acte de de la décision de la MRAe n° n°2025-8875 le 22 juillet 2025 ;

Vu la notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) effectuée par courriers datés du 5 septembre 2025 ;

Vu la décision n°E25000137/80 en date du 19 septembre 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens désignant Monsieur Jean-Philippe OLIVIER en qualité de commissaire enquêteur.

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Vu l'arrêté municipal n° 2025/114PM en date du 24 octobre 2025 portant organisation de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU ;

Vu l'avis d'enquête publique régulièrement affiché et publié dans la presse ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 novembre 2025 à 9 h 00 au 24 décembre 2025 à 9 h 00 inclus,

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ci-annexés, remis à la commune le 10 janvier 2026 ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire, au regard des observations émises sur le projet, d'effectuer un certain nombre d'ajustements visés dans la note qui restera annexée à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que ces ajustements ne remettent pas en cause l'économie générale de la modification du PLU,

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°2 du PLU annexé à la présente délibération et tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé,

DÉLIBÉRATION

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
 Reçu en préfecture le 19/02/2026
 Publié le
 ID : 060-216005074-20260218-99_DE_26180202-DE

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à la majorité :

13 pour : M. Philippe ELOY, Mme Adeline SCHULD, M. Bertrand BAECKEROOT, M. Fabrice POULET, M. Sébastien MARTIN, Mme Valérie SAFFRAY, M. Roland GILLET, M. Nicolas FERRERE, M. Fabrice MORGADO, Mme Anne-Florence PEROT, Mme Monique POULET, Mme Sylvie VAN WYNSBERGHE, Mme Valentine GAMBIER,
8 abstentions : M. Michel KOPACZ, Mme Véronique PAUL, Mme Florence OCCRE, M. Jérôme PINSSON, Mme Brigitte GEOFFRAY, M. Christian LE DANTIC, M. Franck LATOUCHENT, Mme Anne MIRVILLE

ARTICLE 1 : D'APPROUVER les ajustements apportés au projet de modification n°2 du PLU mis à l'enquête publique tels qu'ils sont reportés dans le tableau annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 : D'APPROUVER la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Précy-sur-Oise, telle qu'annexée à la présente délibération ;

ARTICLE 3 : DE DIRE que la présente délibération :

- fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme, sera affichée pendant un mois en mairie et fera l'objet d'une publication, avec le dossier de plan local d'urbanisme modifié, sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme,

- sera tenue, ainsi que le dossier approuvé de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Précy-sur-Oise, à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouvertures, conformément aux dispositions de l'article L.153-22 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : DE PRECISER que la présente délibération et la modification n°2 du plan local d'urbanisme deviendront exécutoires dans le délai d'un mois suivant leur réception par le préfet de Beauvais si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du plan local d'urbanisme, ou, dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications formulées dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.153-25.

ARTICLE 5 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire de la commune de Précy-sur-Oise dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (article L.411-7 du code des relations entre le public et l'administration - CRPA).

Elle pourra également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens par courrier ou sur le site Télérecours (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date d'opposabilité ou de sa transmission au contrôle de légalité préfectoral ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Maire de Précy-sur-Oise si un recours gracieux a été préalablement exercé.

ARTICLE 6 : DE DIRE que Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération dont l'ampliation sera adressée à Madame le Sous-Préfet de Senlis et à Monsieur le préfet de Beauvais.

ANNEXES :

- DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU
- TABLEAU DES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS PPA ET A L'ENQUETE PUBLIQUE
- RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
- AVIS EXPRIMES PAR LES PPA

Fait en séance les jours, mois et an susdits

Pour extrait certifié conforme

Le Maire de Précy-sur-Oise,

Philippe ELOY



