PLAN LOCAL D’URBANISME

MODIFICATION du PLAN LOCAL D’URBANISME

Notice explicative

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les modifications apportées au PLU concernent en premier lieu le règlement du PLU. Certaines modifications sont apportées de manières identiques pour toutes les zones urbaines d'autres sont spécifiques à chaque zone,

I. DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions suivantes complètent la rédaction initiale de l'article 1

- Conformément à l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, la distance entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles et notamment les centres équestres est fixée à 15 mètres minimum
- Concernant les opérations de divisions réalisées sous forme d'une autorisation d'urbanisme, il est précisé que toutes dispositions du PLU s'appliquent à chacun des lots concernés.

II. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ZONES NATURELLES (ZONES A ET N) :

Article A2 :

- RAPPEL :

-les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
-Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
-Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
-L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
-Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

SONT ADMIS :

- Les exhaussements et affouillements des sols supérieurs à 100 m² et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement ou d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique. Dans tous les cas, ils seront soumis à accord préalable.

En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.

Dans les zones A* :

- Les constructions et installations nouvelles à condition d'être :

  - Strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou para-agricole :

- Les hangars destinés au stockage de matériel ou de denrées et tous les équipements qui leur sont liés (cuve à fuel, stockage d'engrais, de produits phytosanitaires, …).
- Les serres.
- Les jardins familiaux dans le prolongement de la zone ayant déjà cette vocation et sur l'emplacement réservé n°4.
- Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.

- Les constructions à usage d'activité strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'au commerce directement lié à l'activité agricole, l'évolution vers des installations à usage touristique et de loisirs (gîte rural, …) sans dépasser le cadre du volume des bâtiments existants. Cependant quelques extensions limitées et mesurées seront autorisées (plus ou moins 10 % de la SHON existante).

En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.

Est complété comme suit :
Conformément à l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, la distance entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles et notamment les centres équestres est fixée à 15 mètres minimum.

Article N2 :

Le paragraphe :
Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux
Les équipements publics liés aux réseaux.
L'aménagement et l'extension limitée des habitations isolées existantes.
Les constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres dans le secteur identifié en N* et déjà affecté à cette vocation.
Les installations et constructions légères de sports de plein air et les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement.
Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural.
Les installations et constructions légères sportives (du type vestiaire) accolées aux équipements existants.
L'aménagement et l'ouverture de cheminements sur les bords de l'Oise, s'ils permettent l'accueil du public.
L'exploitation des jardins familiaux est autorisée et encouragée dans la zone déjà affectée à cette vocation et dans le secteur situé au Sud du cimetière. Dans le cas d'un découpage de terrain à vocation de jardins familiaux, un plan d'aménagement d'ensemble sera soumis à autorisation par la mairie.
Seuls les abris et clôtures sont autorisés en vue de l'utilisation de jardins familiaux et la reconstruction à l'identique après sinistre. Pour faciliter leur intégration dans le paysage, les abris de jardins et les clôtures devront respecter strictement le plan d'aménagement.
Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sur le tracé déjà existant.
A proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral, des emprises de 200 mètres maximum feront l'objet de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).
Les projets d'occupation ou d'utilisation du sol dans les zones à risques liés aux anciennes carrières souterraines (périmètre visé sur le document graphique des servitudes) pourront être refusés ou soumis à l'observation des prescriptions spéciales en application des articles R 111.2 et R 111.3 du Code de l'Urbanisme.
La reconstruction d'aspect et de SHON identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.

Est complété de la manière suivante :

Les ouvrages de type « mur anti-bruit » permettant d'assurer l'isolation phonique des habitations vis-à-vis des activités de loisirs pouvant générer des nuisances sonores

III. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ZONES URBAINES :

- La zone UA qui correspond au centre traditionnel du village autour de l'église.
- La zone UA* qui correspond aux secteurs de bâti ancien ayant un caractère architectural à conserver.
- La zone UB qui concerne les secteurs pavillonnaires et extensions plus récentes relativement denses du bourg.
- La zone UB* qui correspond au secteur à vocation d'habitat
- La zone UC qui concerne les secteurs à vocation d'habitat dense.
- La zone UD qui accueille les activités économiques de la commune.

Pour les zones urbaines les modifications sont apportées aux articles suivants :

ARTICLE UA 3, UB 3, UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS.

Le paragraphe : « Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 3 mètres de largeur ».
Est modifié de la manière suivante :
Le paragraphe suivant : « Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 4 mètres de largeur.

ARTICLE UA 3, UB 3, UC 3, UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS.

Le paragraphe : « Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement) ».
Est complété par la phrase suivante :
La longueur maximale des voiries en impasse est limitée à 20 mètres.

ARTICLE UA 4, UB 4, UC 4, UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le 2ème paragraphe de l'article est complété par la phrase suivante :

Le règlement intercommunal d'assainissement, annexé au PLU, s'impose.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

EXEMPTIONS :

Le paragraphe *« Des constructions principales peuvent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement avec un mur de clôture plein d'une hauteur minimum de 2 mètres »*

est supprimé et remplacé par : .

« Des constructions principales peuvent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement avec un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètres »

ARTICLE UA 7, UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le paragraphe : « *Les constructions annexes telles que les abris de jardins, pourront être implantés :*

- En limite séparative et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3,50 mètres.

- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

Sont modifiés de la manière suivante :

Les constructions annexes telles que les abris de jardins, pourront être implantés :

- En limite séparative et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faîtage inférieure à 3 mètres.

- En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le paragraphe « La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

- Le nombre de niveaux admissibles est R+ 2 + combles (9 mètres à l'égout du toit).

- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

Est modifié de la manière suivante :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

- Le nombre de niveaux admissibles est R+ 1 + combles (7 mètres à l'égout du toit).

- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 3 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11, UB 11, UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le chapitre « LES CLÔTURES » est complété par la phrase suivante :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur les voies publiques et en limites séparatives

ARTICLE UA 12, UB 12, UC 12, UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le paragraphe « rappels » est complété par le texte suivant :

Les dimensions des places de stationnement doivent permettre leur utilisation effective. Leurs dimensions minimales sont fixées à :

- Largeur minimale : 2,50 mètres
- Longueur minimale : 5 mètres

Le paragraphe habitat est complété par les phrases suivantes :

- 1 place par logement pour une opération inférieure à 50 m² de surface de plancher.
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,

Par ailleurs l'article 12 est complété par le paragraphe suivant :

STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉS :

Application de la règlementation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.
À la date de la présente modification, application de l'article 2 de l'arrêté du 30/06/2022 annexé au dossier.

ARTICLE UA 13, UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'article 13 est complété par le paragraphe suivant :

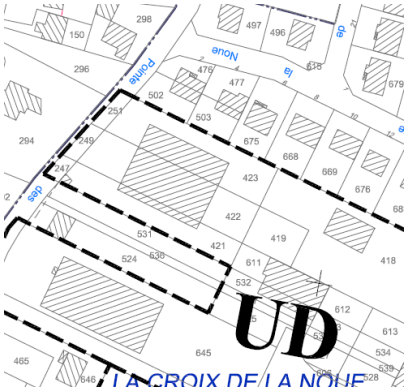
50 % de l'espace non bâti du terrain* doivent être traités en espaces verts de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Par dérogation, les terrains de moins de 300 m² peuvent ne compter que 25 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre.

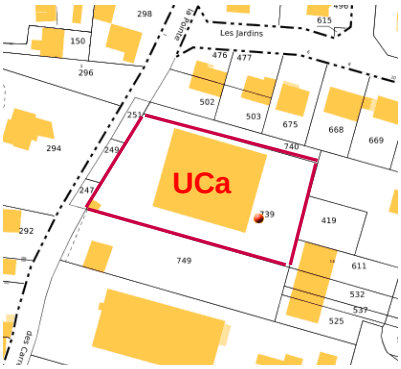
IV. MODIFICATIONS APPORTÉES À LA ZONE UC :

Création d'un sous-secteur UCa

Zonage actuel :



zonage futur :

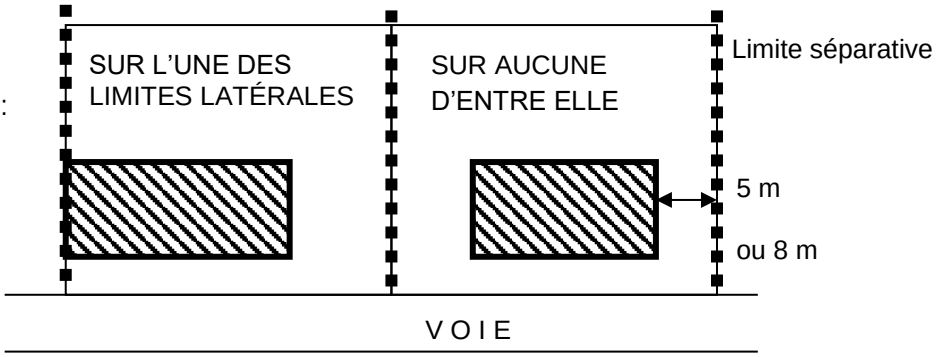


Article 7 :

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :
Soit, sur une limite séparative latérale
Soit, sur aucune d'entre elle



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 5 m des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 8 m de la limite séparatives si elles comportent des vues.

EXEMPTIONS :

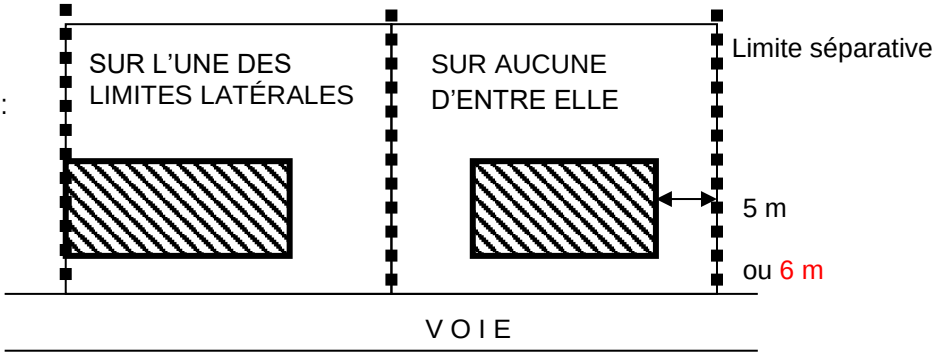
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Est complété de la manière suivante : en secteur UCa :

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :
Soit, sur une limite séparative latérale
Soit, sur aucune d'entre elle



Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins 5 m des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins 6 m de la limite séparatives si elles comportent des vues.

EXEMPTIONS :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Article 9 :

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.

Cette emprise n'est également pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UC 12 et UC 13 du présent règlement.
Cette emprise ne s'applique pas aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Est complété de la manière suivante :

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.

En secteur UCa :

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes constitutifs de SDP.

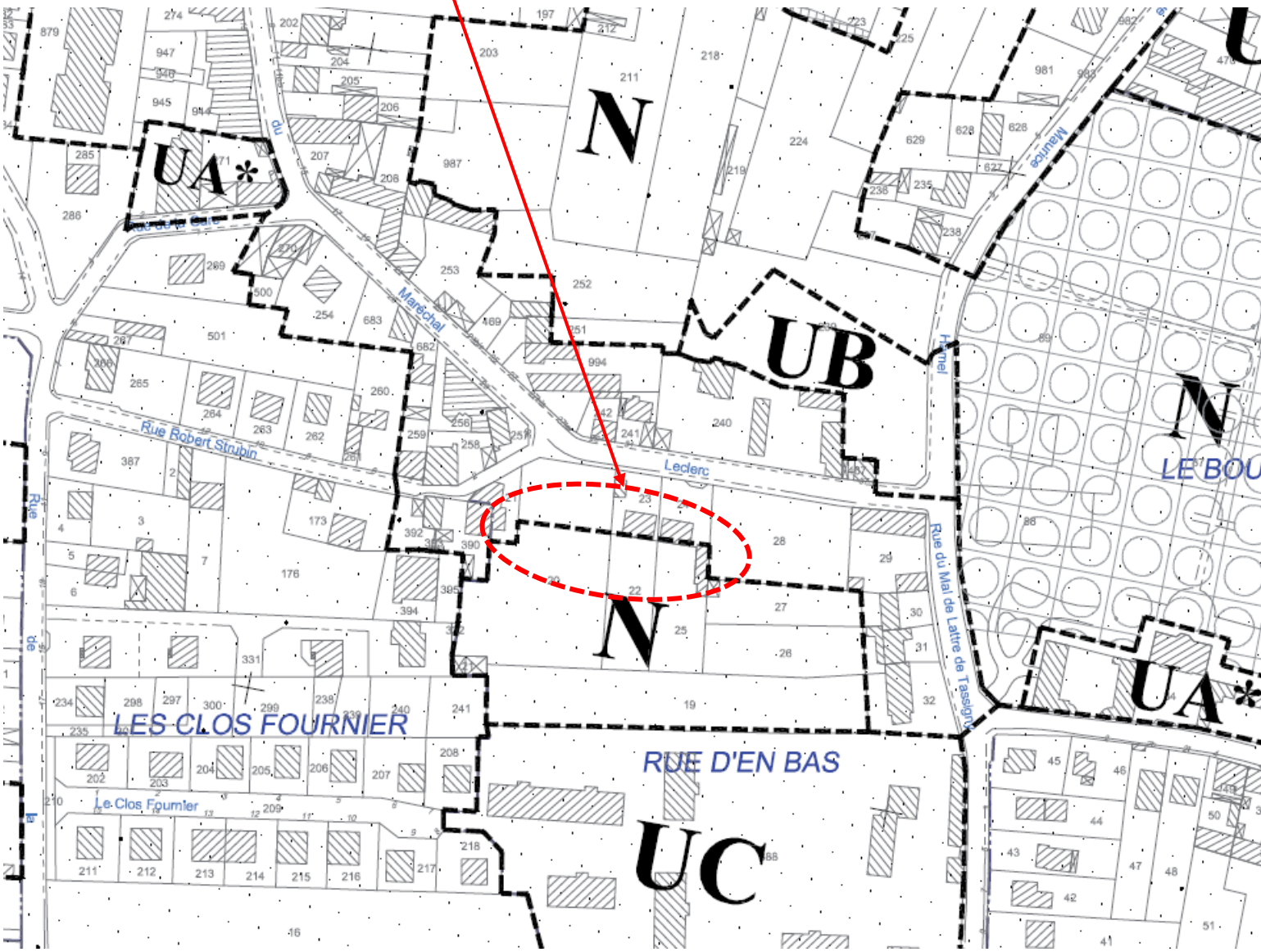
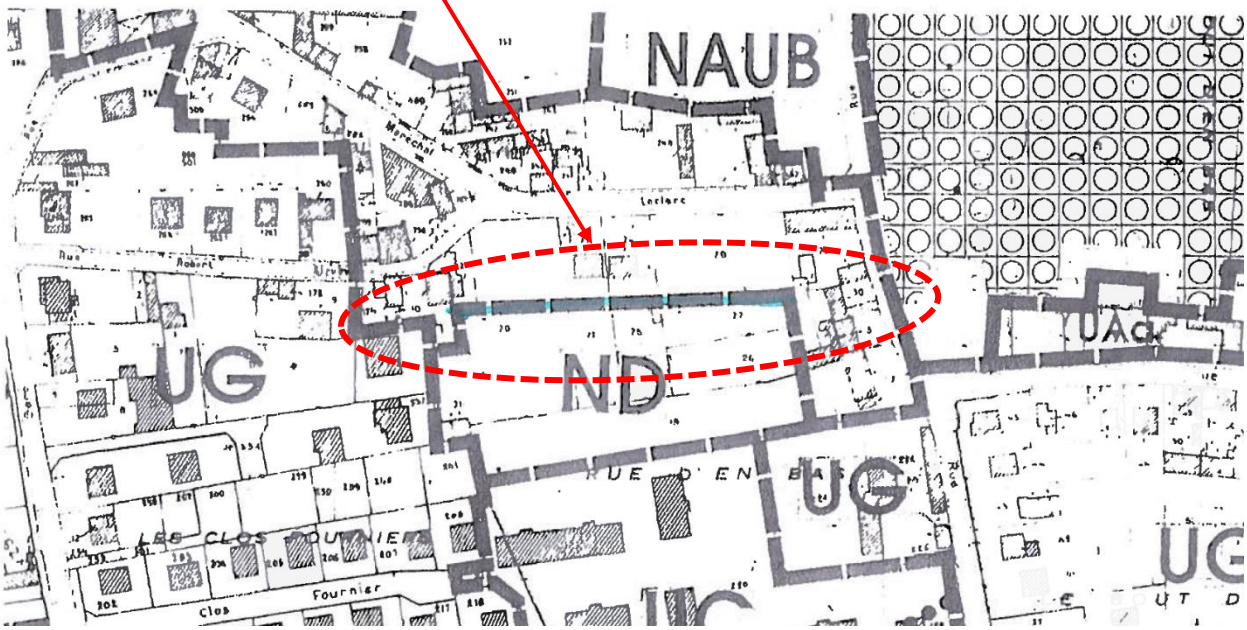
Cette emprise n'est également pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UC 12 et UC 13 du présent règlement.
Cette emprise ne s'applique pas aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Du fait de l'absence de cadastre numérique, une erreur a été commise dans le tracé de la limite entre la zone N et la zone UA concernant les parcelles AI 398, AI 22 et AI 25

La commune est aujourd'hui en procession d'une version numérique du cadastre ce qui lui permet de procéder à la rectification de cette erreur matérielle

1. Plan de zonage général avant modification
   - Limite à modifier



1. Plan de zonage général après modification simplifiée
   - Limite modifiée