

***Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
CINQUEUX - Oise (60 940) -*

PROJET DE

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Janvier 2021

***Dossier annexé à la délibération
municipale du***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cinqueux a été approuvé le 19 mars 2014. Depuis, il n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision.

La commune de Cinqueux est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte ; le SCOT est en cours de révision. Il convient de rappeler que les dispositions d'un PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT, ce qui reste le cas dans le cadre de cette procédure de modification n°1 du PLU qui ne porte que sur des ajustements réglementaires sans remise en cause des orientations du projet communal.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, quelques difficultés d'application ou d'interprétation des règles écrites existantes sont constatées, en particulier sur l'implantation des constructions, l'emprise au sol des constructions, le stationnement ou encore le traitement des espaces libres de construction, qui peuvent donc faire évoluer à la marge l'enveloppe constructible d'un terrain impliquant donc le recours à la procédure de modification avec enquête publique. Elles portent plus particulièrement sur la zone urbaine (UA) et la zone urbaine (UB).

Par ailleurs, il convient également de rectifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues sur le secteur 1AUm compte tenu que l'évolution du nombre de logements sur l'ensemble de la commune est plus rapide que celle prévue par les objectifs chiffrés avancés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En outre, il convient de corriger une erreur matérielle portant sur la zone 2AUh au lieu-dit « Les Camps Muzières Ouest » qui apparaît toujours en zone 1AUh sur le schéma des OAP, tandis que la zone 2AUh au lieu-dit « Les Camps Muzières Est » figurant aux OAP n'existent plus au règlement graphique.

La présente notice a pour objet de présenter cette première modification n°1 du PLU de Cinqueux approuvé le 19 mars 2014.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Cinq types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement à l'article 2, à l'article 3, à l'article 6, à l'article 7 et à l'article 10 du règlement de la zone UA et de la zone UB, ainsi qu'à l'article 3, à l'article 7 et l'article 10 de la zone 1AUm, portant sur la dimension d'une annexe isolée de la construction principale, sur les conditions de desserte d'un terrain, sur les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, et sur la hauteur des constructions.
- 2 - Ajustement à l'article 8 du règlement de la zone UA et de la zone UB portant l'implantation des constructions à usage d'habitation sur une même propriété.
- 3 - Ajustement à l'article 9 et à l'article 13 du règlement de la zone UA, ainsi qu'à l'article 13 de la zone UB et de la zone 1AUm portant sur l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et sur le traitement des espaces restés libres de construction.
- 4 - Ajustement à l'article 12 du règlement de la zone UA, de la zone UB et de la zone 1AUm portant sur les règles de stationnement liées aux constructions.
- 5 - Rectification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables de la zone 1AUm, ajustements à l'article 11 de la zone 1AUm, et correction d'une erreur matérielle sur le secteur 1AUh et la zone 2AUh au lieu-dit « Les Camps Muzières Est ».

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal est directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement (voir partie 2 de la présente notice explicative).

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 2, À L'ARTICLE 3, À L'ARTICLE 6, À L'ARTICLE 7 ET À L'ARTICLE 10 DU RÈGLEMENT DES ZONES UA ET UB, À L'ARTICLE 2, À L'ARTICLE 3, À L'ARTICLE 7 ET À L'ARTICLE 10 DE LA ZONE 1AUm

La zone UA correspond aux paysages urbains traditionnels, cœur de village et faubourgs, à usage mixte (habitat, commerces, équipements, artisanat). La zone comprend trois secteurs (UAa, UAb et UAc) qui distinguent les différentes typologies urbaines observées, notamment en matière d'implantation des constructions et densité des îlots urbanisés.

La zone UB correspond au paysage urbain de faubourg résidentiel relativement récent. La vocation est majoritairement l'habitat, avec la présence des équipements publics scolaire, culturel et sportif. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont implantées en retrait de la voie.

La zone 1AUm correspond au principal secteur d'extension de l'urbanisation, derrière l'école et à proximité du centre bourg, à réaliser dans le cadre d'un plan d'aménagement global respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement.

- L'article 2 du règlement de la zone UA, de la zone UB et de la zone 1AUm définit les occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières.

Concernant la réalisation d'une annexe isolée à une construction à usage d'habitation qui constitue la destination principale d'un terrain, il n'est fixé aucune règle de superficie. Il n'est pas rare de constater à terme, des bâtiments annexes suffisamment grands être transformés en nouveau logement sans avoir à respecter les règles de stationnement des véhicules sur la propriété, ce qui peut poser de sérieux problèmes de stationnement à l'échelle de l'unité foncière, avec un renvoi systématique des véhicules sur les emprises publiques qui ne sont pas toujours suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins qui en résultent.

Il est donc proposé de limiter à 35 m² d'emprise au sol, la réalisation des nouvelles annexes isolées (hors abri de jardin par ailleurs admis dans la limite de 15 m² d'emprise au sol en zone UA et en zone UB, à 20 m² en zone 1AUm), par unité foncière. Cette superficie permet de réaliser un bâtiment annexe en mesure d'assurer le stationnement couvert d'au moins 2 véhicules et/ou d'offrir un espace de rangement suffisant à l'échelle d'une unité foncière, dans le cas présent, principalement vouée à un usage d'habitation mono-familiale.

En outre, dans la zone 1AUm, sont autorisées les activités de bureaux et de services sur une surface limitée à 50 m², ne pouvant s'exercer qu'à l'intérieur de la construction à usage d'habitation et de ses annexes. Dans la partie restant à urbaniser de la zone 1AUm, il convient de privilégier l'habitat en acceptant des activités de bureaux et de services d'accompagnement, entendues comme étant pratiquées au domicile ou éventuellement au rez-de-chaussée d'une construction principalement vouée à l'habitat. Il ne paraît pas souhaitable de voir s'implanter une telle activité dans une annexe isolée de l'habitation, sachant qu'à terme, cette construction pourrait être détachée de l'unité foncière accueillant l'habitation ce qui pourrait poser des problèmes liés aux besoins en stationnement engendrés par l'activité qui ne pourraient plus être correctement gérés dans l'emprise du terrain recevant l'activité.

Il est donc proposé de n'autoriser les activités de bureaux et de services qu'à l'intérieur de la construction à usage d'habitation.

- L'article 3 du règlement de la zone UA, de la zone UB et de la zone 1AUm définit les conditions de desserte et d'accès sur une voie, pour rendre constructible un terrain. La règle applicable indique qu'un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique et que les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Dans la zone 1AUm vouée à recevoir une

nouvelle voie de desserte interne, il est demandé que la largeur des trottoirs soit au minimum de 1,50 mètre.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, en zone urbaine, il est constaté la création de nouveaux accès depuis la voie publique par détachement d'une partie de parcelle, ce qui permet de donner un caractère constructible à une nouvelle unité foncière détachée à l'arrière (ou au devant) du terrain initial, le plus souvent déjà construit. Ces nouvelles possibilités de construction peuvent poser alors des problèmes de circulation et de stationnement sur la voie publique qui dessert ces terrains, du fait de la multiplication des véhicules attachés à chaque logement ainsi créé. En outre, l'augmentation des raccordements aux réseaux publics depuis ces terrains nouvellement proposés à l'urbanisation pourrait poser à terme des problèmes d'insuffisances de ces réseaux à desservir correctement les constructions réalisées.

Il est proposé d'encadrer la profondeur d'un accès nouvellement créé pour desservir un terrain voué à recevoir une nouvelle construction à usage d'habitation. Cette profondeur sera limitée à 10 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain en zone UA et en zone UB.

Concernant la largeur minimale du trottoir imposée en zone 1AUm, elle est fixée à 1,50 mètre alors que la législation nationale la définit à 1,40 mètre. Il est donc proposé de la réduire à 1,40 mètre conformément à la législation nationale, emprise suffisante pour garantir sans difficulté les cheminements en tenant compte du passage d'une personne en fauteuil roulant (norme handicapée).

- L'article 6 du règlement de la zone UA et de la zone UB fixe les conditions d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

En zone UA, il est indiqué que les constructions à usage d'habitation (à l'exception des bâtiments agricoles) sont implantées à l'alignement de la voie publique, en autorisant par ailleurs l'extension des constructions existantes en continuité de l'existant.

Il n'est donc fixé aucune règle d'implantation maximale d'une construction qui pourrait donc s'étirer sur plusieurs dizaines de mètres de profondeur depuis la rue dès lors que le terrain le permet, ce qui ne correspond pas aux caractéristiques de la trame urbaine de Cinqueux où lorsque que le bâti est implanté à l'alignement de la rue, il reste contenu le plus souvent dans une vingtaine de mètres de profondeur par rapport à la rue. Pour les bâtiments existants situés au-delà de cette distance, il s'agit le plus souvent d'annexes à la construction principale, voués à conserver cette destination.

Il est donc proposé d'ajouter une règle limitant à 20 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation, mais également tout changement de destination vers du logement des constructions existantes. Il sera ajouté que pour les constructions existantes à usage d'habitation situées au-delà de cette bande de 20 mètres, une extension est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, ce qui permet de répondre à des besoins éventuels d'amélioration du confort des occupants (engendrée par l'agrandissement de la famille par exemple).

En zone UB, il est indiqué que les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres à 30 mètres maximal par rapport à la limite de l'alignement (sauf en cas d'extension des constructions existantes). La notion d'alignement n'est pas très claire et les possibilités d'extension d'une habitation située à plus de 30 mètres ne sont pas encadrées, pouvant donc permettre le doublement de la surface par exemple alors même qu'en zone UB, les habitations viennent au contact des espaces naturels ou agricoles à préserver vis-à-vis desquels il est préférable d'éviter une densification du bâti à usage de logement à proximité.

Il est donc proposé de compléter la règle actuelle, en indiquant que la distance maximale d'implantation d'une construction à usage d'habitation de 30 mètres sera comptée depuis la voie publique qui dessert le terrain. Il sera ajouté que pour les constructions existantes à usage d'habitation situées au-delà de cette bande de 30 mètres, une extension est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, ce qui permet de répondre à des besoins éventuels

d'amélioration du confort des occupants (agrandissement de la famille par exemple) sans autoriser une densification inappropriée du bâti à l'arrière des terrains venant au contact des espaces naturels ou agricoles de la commune.

Dans les deux cas, les compléments apportés à la réglementation de l'article 6 visent à éviter toute forme de densification de la trame urbaine, notamment sur l'arrière des terrains, qui pose des problèmes d'accès par les réseaux publics, de stationnement des véhicules, de promiscuité entre voisins, pas en phase avec la vie recherchée par les habitants dans un village comme Cinqueux.

Ces règles permettent de conserver, à l'arrière des terrains construits, des espaces peu bâtis utilisés en jardin d'agrément, potager ou encore espace de délaissement pour les résidents. Ces emprises assurent également une transition douce entre les parties urbanisées plus près des rues à l'échelle du village et l'espace agricole ou naturel qui vient au contact de la trame urbanisée. Aussi, cette disposition vient limiter les risques de conflit d'usage des sols entre les terrains cultivés (et traités) et les habitations du village.

- L'article 7 du règlement de la zone UA, de la zone UB et de la zone 1AUm fixe les conditions d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.

En zone UA, la règle actuelle indique que les constructions (hors bâtiments annexes et bâtiments agricoles) doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives. La partie de la construction qui n'est pas contiguë à une de ces limites doit respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport à cette limite. Cette règle rend possible l'implantation d'une construction de limite à limite séparative, en particulier dans le cas d'une extension, ce qui peut poser un problème quant à la gestion des besoins en stationnement à réaliser sur l'emprise du terrain.

Pour pallier à cela, il est proposé de préciser la règle en indiquant clairement qu'en cas d'implantation de la construction d'une limite séparative latérale à l'autre, une ouverture suffisante dans la construction devra être maintenue pour garantir le passage et le stationnement des véhicules dans l'emprise du terrain.

En zone UB, la règle actuelle demande à ce que les constructions à usage d'habitation soient implantées soit avec un retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives latérales, soit sur une des deux limites séparatives latérales sans préciser alors de distance minimale à respecter par rapport à l'autre limite latérale. En conséquence, une habitation pourrait s'implanter sur une limite séparative latérale et être à 2 mètres par exemple de l'autre limite séparative, ce qui, encore, pourrait contraindre l'accès vers l'arrière du terrain.

Il est donc proposé de simplifier la règle en n'autorisant une implantation des constructions à usage d'habitation en retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives, considérant qu'en zone UB, la trame urbaine est aérée et mérite de le rester car les terrains viennent au contact des espaces agricoles ou naturels à préserver, le retrait minimal imposé permettant de maintenir un espace tampon minimal entre ce qui est construit et ce qui ne l'est pas.

En zone 1AUm, la règle actuelle demande à ce que les constructions soient implantées sur au moins une des limites séparatives, la partie non contiguë à la limite séparative latérale doit observer une marge d'au moins 3 mètres, ce retrait étant d'au moins 4 mètres en zone UB limitrophe. Cette règle empêche donc toute implantation d'une construction en retrait de chacune des limites séparatives alors même que de nombreux projets sont présentés ainsi résultant des choix des porteurs du projet. En outre, dans cette zone où la trame urbaine reste à réaliser, il paraît pertinent d'encadrer les conditions d'implantation des constructions voisines venant sur la même limite séparative afin d'éviter des décalages trop importants sur la bande d'implantation possible définie entre 7 mètres et 20 mètres par rapport à la voie de desserte, décalage qui pourrait être à l'origine de gêne entre voisins résultant de la création d'ombrage ou à contrario de trop forte promiscuité liée à des vues directes entre deux habitations. Par ailleurs, il n'est fixée aucune règle d'implantation des annexes isolées faisant qu'elles pourraient se trouver entre la construction principale et la voie de desserte, ce qui n'est pas toujours souhaitable compte tenu du traitement extérieur de l'annexe susceptible de provoquer des dissonances dans la lecture globale du front bâti donnant sur la rue.

Il est donc proposé de compléter la règle en indiquant que les constructions seront implantées soit à au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives, soit sur une des limites séparatives avec un recul d'au moins 4 mètres de l'autre limite séparative latérale. En outre, dès lors que deux constructions voisines seraient implantées sur la même limite séparative, il est admis un décalage entre les deux constructions d'au plus 3 mètres. Enfin, les annexes isolées seront nécessairement implantées sur la limite séparative de fond de parcelle.

- L'article 10 du règlement de la zone UA, de la zone UB et de la zone 1AUm fixe la hauteur maximum des constructions. Les règles retenues au règlement actuel ne fixent pas de hauteur métrique, mais renvoient seulement à une notion de niveaux (Rez-de-chaussée + un seul niveau de combles ou Rez-de-chaussée plus un étage et un seul niveau de combles).

En fonction de la forme architecturale de la construction (hauteur de 4 à 5 mètres par niveau par exemple), il est ainsi possible de constater une construction sur rez-de-chaussée et un niveau de combles qui aurait au final une hauteur aussi importante qu'une construction sur rez-de-chaussée, 1 étage et 1 niveau de combles). L'effet initial attendu par cette règle qui était de maintenir une harmonie à l'échelle des îlots des hauteurs des constructions autorisées, en particulier en zone UA en distinguant la règle de hauteur suivant les 3 secteurs délimités, n'est pas vraiment atteint.

Il est donc proposé de compléter les règles proposées en ajoutant une hauteur métrique maximale, mesurée au faîtage ou à défaut au point le haut de la construction, en harmonisant les hauteurs maximales autorisées sur chacun des 3 secteurs et dans chacune des 3 zones (UA, UB et 1AUm). En zone UA (secteurs UAa, UAb, UAc), la hauteur maximale ne pourra donc pas excéder deux niveaux (rez-de-chaussée + un seul niveau de combles), soit 8 mètres au faîtage ou point le plus haut de la construction hors édifices techniques, et 4 mètres à l'égout du toit.

Il est proposé de reprendre la même règle en zone UB où la hauteur maximale est déjà limitée à deux niveaux (rez-de-chaussée et un seul niveau de combles) ainsi qu'en zone 1AUm où la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est également limitée à deux niveaux (rez-de-chaussée et un seul niveau de combles) tandis que les autres constructions autorisées peuvent atteindre 3 niveaux.

En outre, dans chacune des 3 zones, il est proposé de réglementer la hauteur d'une annexe isolée afin d'éviter que celle-ci adopte un gabarit aussi important que celui observé sur la construction principale ; le but étant que l'annexe conserve une volumétrie plus réduite que celle de la construction principale. Au regard de l'usage habituellement constaté d'une annexe isolée (garages pour véhicules, atelier de rangement, etc.), il est proposé de limiter à 4,50 mètres la hauteur maximale de l'annexe isolée (hauteur limitée à 2,30 mètres à l'égout du toit), réduite à 3,50 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative afin de limiter la gêne pour le voisin.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- L'article 2 du règlement est ajusté de la manière suivante en ajoutant un alinéa sur la superficie maximale des annexes isolées (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

Sont autorisées sous conditions de prise en compte des recommandations annexées au règlement dans les zones concernées par des risques de retrait-gonflement des argiles (reportées sur le plan de découpage en zones), les occupations et utilisations du sol ci-après dans les différents secteurs :

- les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion, (...)
- Les vérandas positionnées sur l'arrière du bâtiment et non visible de l'espace public.
- ***Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.***
- (...)

- L'article 3 du règlement est complété de l'alinéa suivant (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

I – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation. Les nouvelles voies privées en impasse sont interdites. ***Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.***

(...)

- L'article 6 du règlement de la zone UA est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

Les constructions principales ou à usage d'habitation à l'exception des bâtiments agricoles sont implantées à l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou par leur mur gouttereau. ***Aucune construction nouvelle à usage d'habitation, ou changement de destination d'une construction existante en habitation, ne peut être implantée ou réalisée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.***

Pour une construction existante à usage d'habitation au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié, située à plus de 20 mètres de la voie publique qui la dessert, est admise une extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

Les extensions des constructions existantes doivent se faire en continuité de l'existant.

- L'article 7 du règlement de la zone UA est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives. La partie de la construction qui n'est pas contiguë à une de ces limites, doit respecter une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite. ***En cas d'implantation de limite séparative latérale à limite séparative latérale, la construction prévoira le maintien d'une ouverture en mesure de permettre le passage ou le stationnement des véhicules sur l'emprise de la propriété.***

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par les précédentes règles de l'article UA7.

- L'article 10 du règlement de la zone UA est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

(...)

En secteurs UAa, UAb et UAc :

La hauteur de toute construction ne peut excéder deux niveaux, soit Rez-de-chaussée + un seul niveau de combles, ***sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction (hors édifices techniques). En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.***

Dans toute la zone, la hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 2,30 mètres à l'égout du toit et à 4,50 mètres au faîtage, réduite pour cette dernière à 3,50 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- L'article 2 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Sont autorisées sous conditions de prise en compte :

- des contraintes environnementales et de bonne intégration au paysage,
- de prise en compte des recommandations annexées au règlement dans les zones concernées par des risques de retrait-gonflement des argiles (reportées sur le plan de découpage en zones), les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'habitation ~~et leurs annexes (garages compris)~~.

Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (garages compris) dans la limite de 35 m2 d'emprise au sol.

La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

(...)

- L'article 3 du règlement est complété de l'alinéa suivant (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

I – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation. Les nouvelles voies privées en impasse sont interdites. ***Toute nouvelle voie ou accès privé, aménagé en voie carrossable, pour desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités voués à recevoir une construction à usage d'habitation ne pourra avoir une profondeur supérieure à 10 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.***

(...)

- L'article 6 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique ou barré) :

Les constructions à usage d'habitation, doivent être implantées avec un recul minimal de 7 m et un recul maximal de 30 m ~~par rapport à la limite de l'alignement~~ ***à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.*** ~~Cette règle, ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes.~~

Pour une construction existante à usage d'habitation au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié, située à plus de 30 mètres de la voie publique qui la dessert, est admise une extension dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol.

Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.

- L'article 7 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique ou barré) :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées, soit avec une marge (M) minimale ~~de 4 mètres par rapport aux limites séparatives latérales, soit sur une des deux limites séparatives latérales~~ ***de 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives latérales.***

Les annexes et garages non accolés à la construction principale ainsi que les abris de jardin doivent être implantés soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales, soit en limites séparatives.

- L'article 10 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique) :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux, soit Rez-de-chaussée + un seul niveau de combles, ***sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction (hors édicules techniques). En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.***

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 2,30 mètres à l'égout du toit et à 4,50 mètres au faîtage, réduite pour cette dernière à 3,50 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative.

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUm

- L'article 2 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Sous réserve d'une prise en compte des contraintes de sols, d'une bonne intégration paysagère et du respect de l'orientation d'aménagement, sont autorisées :

Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, leurs annexes y compris leur garage.

Les constructions à usage d'habitation ~~et leurs annexes y compris leur garage.~~

Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (garages compris) dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.

Les reconstructions en cas de sinistre à égalité de plancher ~~hors œuvre.~~

Les équipements liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics.

Les vérandas positionnées sur l'arrière du bâtiment et non visibles de l'espace public.

Les activités de bureaux et de services ; celles-ci ne pourront s'exercer qu'à l'intérieur de la construction à usage d'habitation ~~et de ses annexes~~, leur surface est limitée à 50m².

Les commerces de moins de 200m² de surface de vente.

- L'article 3 du règlement est complété de l'alinéa suivant (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

(...)

II – Voirie

La voie de desserte doit être au minimum de 4.5m de large avec trottoirs **de 1.4 M** ~~1.5M~~ de large.

(...)

- L'article 7 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique ou barré) :

~~Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives ; la partie non contiguë à la limite séparative latérale doit observer une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.~~

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées, soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives latérales, soit sur une des limites séparatives en respectant alors un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'autre limite latérale. En cas d'implantation de deux constructions voisines à usage d'habitation sur la même limite séparative, un décalage entre ces deux constructions est admis dans la limite de 3 mètres.

~~Les annexes et garages non accolés à la construction principale ainsi que les abris de jardin doivent être implantés soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales, soit en limites séparatives.~~

Les annexes non accolées à la construction principale seront nécessairement implantées sur la limite séparative de fond de parcelle.

- L'article 10 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique) :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

~~La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux, soit R+1+ un seul niveau de combles.~~

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux, soit Rez-de-chaussée + un seul niveau de combles, ***sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction (hors édicules techniques).***

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 2,30 mètres à l'égout du toit et à 4,50 mètres au faîtage, réduite pour cette dernière à 3,50 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 19 mars 2014 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PLU.

2 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 8 DU RÈGLEMENT DES ZONES UA ET UB

La zone UA correspond aux paysages urbains traditionnels, cœur de village et faubourgs, à usage mixte (habitat, commerces, équipements, artisanat). La zone comprend trois secteurs (UAa, UAb et UAc) qui distinguent les différentes typologies urbaines observées, notamment en matière d'implantation des constructions et densité des îlots urbanisés.

La zone UB correspond au paysage urbain de faubourg résidentiel relativement récent. La vocation est majoritairement l'habitat, avec la présence des équipements publics scolaire, culturel et sportif. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont implantées en retrait de la voie.

L'article 8 du règlement de chacune des deux zones fixe les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La règle actuelle demande à respecter une distance d'au moins 4 mètres entre les constructions non contigües. Il s'avère que cette distance ne suffit pas à éviter les problèmes de promiscuité résultant des vues directes entre voisins ou encore les besoins en stationnement des véhicules sur la propriété.

Il est donc proposé d'ajouter un alinéa précisant que cette distance est portée à au moins 6 mètres dès lors que les constructions sont à usage d'habitation. Il convient également de préciser que cette règle ne s'applique pas pour les services publics ou d'intérêt collectif, afin de ne pas contrarier l'implantation de ces petits édifices d'utilité publique.

En outre, il est de plus en plus fréquemment observé la réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur une même unité foncière de base qui fait l'objet ensuite d'un découpage cadastral ou encore le découpage cadastral d'un terrain déjà bâti en détachant une partie non construite sur laquelle il est possible de venir implanter une nouvelle construction d'habitation. Les difficultés rencontrées par la commune, à la suite de ces découpages, proviennent du non respect des possibilités de stationnement ou encore de retrait par rapport aux nouvelles limites séparatives de la construction existante qui ne peut donc plus évoluer, ou encore une multiplication des constructions à l'échelle de la rue alors même que la capacité des réseaux publics d'alimentation en eau ou en électricité desservant cette rue est limitée.

Il est donc proposé de compléter la règle en demandant si le terrain voué à recevoir une nouvelle construction a fait l'objet ou non d'une division datant de moins de 10 ans. Dans l'hypothèse où ce serait le cas, il est alors demandé que la distance entre deux constructions à usage d'habitation sur les terrains concernés soit portée à au moins 20 mètres (et plus 6).

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction de l'article 8 du règlement de la zone UA est complétée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Les constructions non contigües seront implantées à une distance minimale de quatre mètres. ***Cette distance est portée à au moins 6 mètres s'il s'agit de constructions à usage d'habitation. En cas de division d'un terrain de moins de 10 ans, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sur les terrains concernés sera d'au moins 20 mètres.***

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction de l'article 8 du règlement de la zone UB est complétée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Les constructions non contigües seront implantées à une distance minimale de quatre mètres. ***Cette distance est portée à au moins 6 mètres s'il s'agit de constructions à usage d'habitation. En cas de division d'un terrain de moins de 10 ans, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sur les terrains concernés sera d'au moins 20 mètres.***

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 19 mars 2014 restent inchangées dans le cadre du second point de cette modification n°1 du PLU.

3 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 9 ET À L'ARTICLE 13 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA ET À L'ARTICLE 13 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB ET DE LA ZONE 1AUm

La zone UA correspond aux paysages urbains traditionnels, cœur de village et faubourgs, à usage mixte (habitat, commerces, équipements, artisanat). La zone comprend trois secteurs (UAa, UAb et UAc) qui distinguent les différentes typologies urbaines observées, notamment en matière d'implantation des constructions et densité des îlots urbanisés.

La zone UB correspond au paysage urbain de faubourg résidentiel relativement récent. La vocation est majoritairement l'habitat, avec la présence des équipements publics scolaire, culturel et sportif. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont implantées en retrait de la voie.

La zone 1AUm est une zone urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, des équipements publics et des commerces. Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter, en plus des dispositions du règlement écrit. Une partie (celle au nord) de cette zone a déjà été urbanisée.

L'article 9 du règlement fixe l'emprise au sol des constructions. L'article 13 permet de réglementer les conditions de traitement des emprises restées libres de construction à l'échelle du terrain qui reçoit un projet, notamment en précisant les plantations qui pourraient y être réalisées.

En zone UA, il n'est pas fixé d'emprise au sol si ce n'est une règle applicable uniquement aux abris de jardin (limités à 9 m² d'emprise au sol dans la limite d'un abri par propriété) alors que dans le même temps, l'emprise au sol maximale d'un abri de jardins est fixée à 12 m² en zone UB.

Cette absence de règle, couplée au fait qu'il n'est fixé aucune règle à l'article 13 en mesure de préserver une emprise non construite à l'échelle d'un terrain, fait donc qu'un projet de construction pourrait occuper la quasi-totalité de la surface du terrain (seulement la règle de recul par rapport aux limites séparatives vient à limiter l'emprise du bâti). Ce genre de dispositions réglementaires peut s'entendre en milieu urbain dense d'une ville, mais paraît difficilement conciliable à l'échelle d'une commune périurbaine à dominante rurale comme Cinqueux. À titre d'exemple, le règlement actuel rend possible sur une parcelle de 500 m² de superficie, 500 m² d'emprise de bâtiment jusqu'à 3 niveaux en secteurs UAb et UAc, soit près de 1 300 m² de surface de plancher de la construction (2 x 500 m² + 300 m² au niveau des combles compte tenu des pentes de toiture à respecter), les places de stationnement pouvant être aménagées en souterrain.

Il est proposé de fixer une emprise au sol maximale des constructions en zone UA, correspondant à 50% de la superficie totale du terrain, ce qui laisse donc au moins autant de surface disponible pour répondre aux besoins en stationnement de surface, aux espaces de circulations et prévoir un minimum d'emprise faisant l'objet d'un traitement paysager (voir ci-après les modifications proposées à l'article 13). Une emprise au sol maximale du bâti limitée à 50 % de la superficie totale du terrain est en phase à ce qui peut être observé, dans une très large majorité des cas, des terrains déjà urbanisés en zone UA. Pour autant, pour un terrain qui aurait déjà atteint, voire dépassé cette emprise au sol maximale, il est proposé d'autoriser uniquement une extension limitée de la construction à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, pour répondre à un besoin ponctuel, tout en garantissant le maintien d'emprises non bâties suffisantes pour répondre à la gestion des eaux de ruissellement, aux besoins de stationnement ainsi qu'au maintien d'espaces de verdure.

Compte tenu de la présence de constructions à usage d'activités (agricole, commerciale, artisanale) en zone UA, il est proposé de préciser que l'emprise au sol maximale des constructions fixée précédemment ne s'applique pas afin de prendre en compte les besoins

spécifiques de construction et d'installation qui peuvent être liés au bon fonctionnement de ces activités économiques.

L'article 13 du règlement d'un PLU définit les conditions de traitement des espaces restés libres de construction, notamment en précisant les plantations qui pourraient y être réalisées. Actuellement cet article est très peu réglementé en zone UA, en zone UB et en zone 1AUm, en demandant seulement aux espaces restés libres après implantation des constructions de faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale) et en demandant que l'implantation des constructions nouvelles soit choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Aujourd'hui, au regard des problématiques de gestion des eaux de ruissellement ou encore de remontée de nappes (aléa fort à très fort à Cinqueux), mais aussi de la préservation d'espaces de verdure propices à la biodiversité au sein des périmètres urbanisés des communes, il est intéressant de définir une règle obligeant à maintenir une emprise minimale à l'échelle d'un terrain, traitée de pleine terre (engazonnement, potager, jardin d'agrément, etc.), surface non imperméabilisée. Ce type règle vise à limiter l'artificialisation des sols, suivant la politique nationale menée à ce sujet.

Il est donc proposé introduire une règle demandant, sur un terrain dont la destination principale est l'habitat, à ce qu'au moins 35% de l'emprise d'un terrain soit traitée en espace vert (engazonnement, jardin d'agrément, potager, verger, etc.), emprise restant non imperméabilisée, dans la zone UA. En zone UB et en zone 1AUm où les terrains sont très souvent bien plus grands qu'en zone UA et du fait aussi que ces terrains peuvent venir au contact des espaces agricoles ou naturels avec lesquels il est souhaitable de maintenir un espace tampon non bâti pour concourir à préserver la biodiversité ou à limiter les risques de conflits entre les pratiques agricoles et les habitants riverains, il est proposé de porter à 50% l'emprise au sol minimale devant rester en pleine terre (engazonnement, jardin d'agrément, potager, verger, etc.), emprise non imperméabilisée.

En outre, dans le cas de la transformation en plusieurs logements d'une construction existante, se pose régulièrement la question de la présence d'espace de verdure pour la détente des résidents. Suivant la configuration du terrain et les besoins en stationnement à satisfaire, cet espace peut être inexistant ou très limité, ne permettant pas de répondre correctement aux attentes d'une personne vivant occuper un logement dans une commune comme Cinqueux.

Il est donc proposé d'ajouter une règle demandant qu'en cas de transformation d'un bâtiment existant vers du logement, soit aménagé au moins 60 m² d'espace de verdure non imperméabilisé par logement créé.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction de l'article 9 du règlement de la zone UA est ajustée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder **9 15 m²**, dans la limite d'un abri par propriété.

L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété. Cette règle ne s'applique pas aux commerces existants et aux bâtiments agricoles sur les corps de ferme qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

- L'article 13 du règlement de la zone UA est complété de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (~~minérale et/ou végétale~~).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 35% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.

En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- L'article 13 du règlement de la zone UA est complété de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (~~minérale et/ou végétale~~).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 50% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.

En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUm

- L'article 13 du règlement de la zone 1AUm est complété de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Les trames vertes décrites dans l'orientation d'aménagement s'imposent.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (~~minérale et/ou végétale~~).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 50% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.

Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative suivant la plaquette du CAUE de l'Oise « Plantons dans l'Oise ».

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 19 mars 2014 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification n°1.

4 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT DES ZONES UA, UB ET 1AUm

La zone UA correspond aux paysages urbains traditionnels, cœur de village et faubourgs, à usage mixte (habitat, commerces, équipements, artisanat). La zone comprend trois secteurs (UAa, UAb et UAc) qui distinguent les différentes typologies urbaines observées, notamment en matière d'implantation des constructions et densité des îlots urbanisés.

La zone UB correspond au paysage urbain de faubourg résidentiel relativement récent. La vocation est majoritairement l'habitat, avec la présence des équipements publics scolaire, culturel et sportif. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont implantées en retrait de la voie.

La zone 1AUm est une zone urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, des équipements publics et des commerces. Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter, en plus des dispositions du règlement écrit. Une partie (celle au nord) de cette zone a déjà été urbanisée.

L'article 12 du règlement de chacune des deux zones fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

En zone UA et en zone UB, la règle actuelle demande au moins deux places de stationnement par logement (réduite à 1 place de stationnement en cas de logement locatif aidé) pour les constructions à usage d'habitation et toutes rénovations ou divisions de bâtiments existants sur la propriété. En zone 1AUm, il est demandé également une place pour 25 m² de surface de vente d'un commerce.

Dans tous les cas, il est précisé que l'emprise de stationnement ait 25 m² par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances.

Il est constaté d'une part, un taux de motorisation croissant des ménages sur la commune, faisant qu'il est de plus en plus fréquent de compter plus de deux véhicules par foyer. D'autre part, suivant la façon dont les emplacements voués au stationnement ont été conçus sur la propriété (notamment des places en enfilade), il n'est pas rare que constater qu'un seul véhicule est entré et l'autre reste sur la voie publique dans un souci pratique de limiter la manœuvre des véhicules en fonction des horaires d'arrivée et de départ quotidien de leur usager.

Compte tenu du nombre de places demandé actuellement, les véhicules supplémentaires constatés occupent automatiquement l'espace public pouvant gêner la circulation des autres véhicules, mais aussi les circulations sur les trottoirs pour peu qu'ils empiètent cet espace réservé aux piétons. Les conséquences sont : gêne à la circulation (notamment des véhicules de services, de livraison, des engins agricoles, etc.), gêne entre voisins (véhicules mal stationnés gênant l'accès à la propriété voisine, problème de visibilité), gêne pour les piétons et les cycles décourageant le recours à ce mode de déplacements pourtant sans impact pour l'environnement et à privilégier pour la santé humaine.

Il est donc proposé d'apporter des compléments aux règles actuellement définies, en fixant un ratio de nombre de places de stationnement corrélé à la superficie de la construction, en précisant que les places demandées sont à considérer comme étant non couvertes (le carport n'est pas considéré comme une place couverte et fermée) du fait que les places prévues dans un local sont le plus souvent peu ou pas utilisées (le local servant en fait à ranger ou stocker du matériel), et en demandant que les places aménagées restent accessibles indépendamment les unes des autres (pas de place en enfilade).

Il convient également de signaler qu'en zone urbaine, aucune règle n'est fixée pour les activités économiques alors que celles-ci génèrent des besoins en stationnement, là encore à gérer. Ainsi, il est proposé pour toute activité artisanale, de bureaux ou de services, et pour

toute nouvelle activité commerciale, d'imposer la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 30 m² de construction créée ou aménagée.

En outre, les dispositions de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a rendu obligatoire l'ajout de règles de stationnement des vélos lors de la réalisation de logements ou encore de bureaux ou services. Il est donc proposé d'ajouter ces règles dans un souci de mise en compatibilité du PLU modifié.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction de l'article 12 du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il aura une emprise de 25 M² par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances. ***Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.***

En particulier, il est exigé d'aménager au moins et impérativement dans la propriété :

- ***Au moins un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction à usage d'habitation, avec au minimum 2 places non couvertes par logement (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) ;***
- ***Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant ;***
- ***Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m² par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.***
- ***Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.***
- ***Au moins un emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher d'une construction à destination d'activité artisanale, de bureaux ou de services, et de toute nouvelle activité commerciale.***
- ***Au moins une place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface d'une construction à usage de bureaux ou de services.***

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction de l'article 12 du règlement de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il aura une emprise de 25 M² par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances. ***Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.***

En particulier, il est exigé d'aménager au moins et impérativement dans la propriété :

- ***Au moins un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction à usage d'habitation, avec au minimum 2 places non couvertes par logement (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) ;***
- ***Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant ;***
- ***Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m² par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.***

- *Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.*
- *Au moins un emplacement par tranche de 30 m2 de surface de plancher d'une construction à destination d'activité artisanale, de bureaux ou de services, et de toute nouvelle activité commerciale.*
- *Au moins une place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m2 de surface d'une construction à usage de bureaux ou de services.*

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUm

- La rédaction de l'article 12 du règlement de la zone 1AUm est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il aura une emprise de 25 M2 par véhicule, comprenant l'emplacement et son dégagement sans risques ou nuisances. ***Les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Au moins une place de stationnement sur 2, nouvellement aménagée, sera traitée en surface non imperméabilisée.***

En particulier, il est exigé d'aménager au moins et impérativement dans la propriété :

- *Au moins un emplacement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction à usage d'habitation, avec au minimum 2 places non couvertes par logement (le carport n'est pas considéré comme une place couverte) ;*
- *Au moins deux places non couvertes par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâti existant ;*
- *Au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.*
- *Dans le cas d'opérations d'ensemble (construction ou ensemble de constructions comptant plusieurs logements), il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs.*
- *Au moins une place de stationnement par chambre attachée à un hôtel, un gîte ou une chambre d'hôtes.*
- *Au moins un emplacement par tranche de 30 m2 de surface de plancher d'une construction à destination d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services.*
- *Au moins une place de stationnement d'un vélo par tranche de 100 m2 de surface d'une construction à usage de bureaux ou de services.*

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 19 mars 2014 restent inchangées dans le cadre du quatrième point de cette modification n°1.

5 – RECTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le dossier PLU approuvé le 19 mars 2014 contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux d'urbanisation, plus particulièrement les zones à urbaniser : zone 1AUM, zone 1AUh et zone 2AU.

En premier lieu, il est constaté une erreur matérielle dans la constitution du dossier PLU approuvé en mars 2014 puisqu'à l'issue de l'enquête publique, la zone 2AU située au lieu-dit « Les Camps Muzières – Est » a été supprimée (elle ne figure plus au plan de découpage en zones) tandis que la zone 1AUh, située au lieu-dit « Les Camps Muzières – Ouest » est finalement inscrite en zone 2AUh.

Il est donc proposé de rectifier en conséquence la pièce n°9 du dossier PLU, portant sur les OAP, en supprimant les OAP relatives à la zone 2AU qui n'existe pas et en modifiant les OAP applicables sur la zone AUh inscrite en 2AUh et non en 1AUh.

En second lieu, il est également constaté une erreur sur le contenu des OAP de la zone 1AUM, située au lieu-dit « les Éraines ». En effet, l'emprise du secteur NL a été ajustée en partie Est à l'issue de l'enquête publique sur le plan de découpage en zones, sans que cela n'ait été reporté au schéma des OAP du PLU approuvé en mars 2014. L'espace à bâtir est réduit en réalité de 4 200 m², faisant qu'il n'est pas souhaitable d'accueillir sur l'espace restant à aménager la quarantaine de logements affichées aux OAP.

En outre, sur la partie nord déjà aménagée des OAP à côté de l'école, il n'a été réalisé que 4 logements et non 14 comme inscrits au schéma puisqu'a été privilégiée la réalisation d'une aire de stationnement le long de la RD pour répondre notamment aux besoins engendrés par l'équipement scolaire, ainsi que la pharmacie et la maison médicale créées. L'emprise restant réellement aménageable est d'environ 1,5 ha, à laquelle il convient de retirer au moins 0,15 ha réservés à l'extension éventuelle de l'équipement scolaire et à ses équipements annexes (aire d'évolution sportive par exemple) ainsi qu'au moins 0,25 ha pour l'aménagement de la voirie et des espaces publics nécessaires à la desserte de ce secteur (depuis la pharmacie jusqu'à la rue du Chemin du Roc).



Vue sur l'emprise déjà aménagée (parking donnant sur la RD, pôle médical et 4 logements).



Vue sur le parking à conserver au sud de l'équipement scolaire, et sur l'emprise conservée pour une éventuelle l'extension de cet équipement public.

L'emprise réellement urbanisable est donc réduite à 1,1 ha. Il est donc proposé de ne prévoir ici qu'entre 15 et 20 logements à réaliser, respectant la densité de 17 à 18 logements/hectare fixée au départ conformément aux dispositions du SCOT, et permet de tenir compte des attentes de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur la volumétrie des constructions autorisées dans ce secteur situé aux abords d'un monument historique. Ce nombre de logements permet à la commune de respecter l'objectif chiffré du PADD à l'horizon 2023 qui est de compter entre 80 et 90 logements supplémentaires sur la commune sur la période d'application du PLU, sachant qu'entre 2014 et 2020, 66 logements supplémentaires ont été enregistrés dans les zones urbaines du PLU (remplissage des dents creuses, division et réhabilitation de bâtiments en logements) et dans la partie de la zone 1AUm déjà aménagée (4 logements dans le bâtiment qui accueille aussi la pharmacie et la maison médicale), soit un total de 87 logements à l'horizon 2023. Il est utile de souligner qu'à ce jour, en zones urbaines (UA et UB du PLU), la commune a identifié une quarantaine de « dents creuses » potentielles faisant que ce nombre de logements encore possibles justifie d'autant plus la réduction du nombre de logements envisagés sur la zone 1AUm.



Vue sur l'emprise (en orange) restant à aménager d'environ 1,1 ha réellement constructible pour du logement.

Le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 au lieu-dit « Les Éraines » est donc modifié en conséquence. La programmation écarte la réalisation de logements pour personnes âgées sectorisé au sud du pôle médical, du fait que ces logements pourraient tout aussi bien être réalisés sur l'ensemble de l'espace restant à bâtir. Au sud de l'équipement scolaire, une emprise de 0,25 ha est délimitée pour recevoir du stationnement (déjà existant), une future extension de l'équipement scolaire et une aire d'évolution sportive. Le principe de voie de desserte interne est simplifié en indiquant le bouclage à réaliser depuis la route de Pont-Sainte-Maxence (RD29) au niveau de l'école jusqu'à la rue du Chemin de Roc au sud-est.

Il convient de préciser que la commune maîtrise le foncier et envisage de porter directement l'aménagement de l'emprise encore disponible sur cette zone 1AUm.

Cette évolution de l'aménagement et de la programmation sur cette zone 1AUm conduit à proposer des ajustements réglementaires à l'article 11 du règlement de cette zone en ce qui concerne les ouvertures et les modénatures des constructions, ainsi qu'à la forme des clôtures qui participent à l'ambiance générale de la rue et du quartier.

Ainsi, concernant les ouvertures, il est actuellement demandé que les baies et les châssis de toit soient plus hauts que larges (0,78 x 0,98 maximum pour les châssis de toiture et uniquement du côté jardin), hormis les portes de garage. La notion de baies plus hautes que larges peut conduire à limiter la pose de baie vitrée ou d'ouverture favorisant la valorisation de l'énergie solaire afin de respecter les normes thermiques visant à réduire la consommation énergétique des logements. Il est donc proposé de préciser que cette règle ne s'applique que sur la partie de la construction donnant sur la voie principale qui la dessert d'autant que la partie arrière (côté jardin) des constructions possibles ne sera pas visible depuis la rue à aménager.

Concernant les modénatures (décor sur les façades), la règle actuelle demande à ce qu'elles soient sobres. Il paraît utile d'ajouter que les pastiches de couleur sont interdits.

Concernant les clôtures, la règle actuelle autorise d'une part, les murs pleins de 2 mètres de hauteur, réalisés en moellons ou enduits ton pierre calcaire locale, sur la rue. Il s'avère que cette forme de clôtures peut produire un espace fermé, côté rue, voire des disparités importantes d'une propriété à l'autre entre celles qui opteraient pour ce mur côté rue et celles qui opteraient pour une clôture plus aérée composée d'une simple haie ou d'un mur bahut limité à 0,80 mètre de hauteur. Afin de donner plus de cohérence à l'échelle de ce quartier et de préserver un caractère aéré qui caractérise cet îlot urbain, il est proposé de supprimer la possibilité de réaliser une clôture sur rue composée d'un mur plein.

D'autre part, sur les limites séparatives, la règle actuelle indique que les clôtures doivent être de 2 mètres maximum et constituées d'un grillage doublé de plantations ou en maçonnerie recouverte d'un enduit taloché lisse de teinte rappelant la pierre calcaire. Là encore, il est préférable que la clôture réalisée en maçonnerie se situe à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie de desserte, notamment au droit de l'espace le plus souvent aménagé en terrasse utilisée par les habitants comme lieu de détente qui justifie la présence d'une clôture pleine pour préserver l'intimité par rapport au voisinage. Il est donc proposé de rectifier la règle en demandant qu'en limite séparative, la clôture d'une hauteur maximale 2 mètres sera constituée d'un grillage doublé de plantations et pourra correspondre sur une longueur maximale de 5 mètres comptés depuis la façade arrière de la construction principale, à un mur en maçonnerie recouverte d'un enduit taloché lisse rappelant la pierre calcaire.

Enfin, le règlement actuel contient une règle demandant que les piliers encadrant le portail aient une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail. En fait, cette règle mérite d'être simplifiée en précisant que les piliers encadrant le portail auront une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale du portail.

MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La **pièce n°9** du dossier PLU est ajustée en ce qui concerne le schéma des orientations d'aménagement et de programmation n°1 au lieu-dit « Les Eraines », les orientations d'aménagement et de programmation n°2 au lieu-dit « Les Camps Muzières – Est » sont supprimées puisque cette emprise est en réalité inscrite en zone agricole au PLU approuvé, les orientations d'aménagement et de programmation n°3 au lieu-dit « Les Camps Muzières – Ouest » sont ajustées en indiquant que l'emprise est inscrite en zone 2AUh et pas en zone 1AUh comme cela figure au PLU approuvé (voir ci-après extrait des orientations d'aménagement avant modification n°1 du PLU et après modification n°1 du PLU).

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUm

- L'article 11 du règlement de la zone 1AUm est rectifié de la manière suivante (en gras italique et barré ci-après) :

OUVERTURES

1) Proportions

Du côté de la voie qui dessert la construction, les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges (0.78 x 0.98 maximum pour les châssis de toit et uniquement du côté jardin), hormis les portes de garage.

(...)

MODENATURE (DECOR)

La modénature doit être sobre. ***Les pastiches de couleur sont interdits.***

(...)

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- D'un mur bahut de 0.80 m en moellon ou enduit de ton pierre calcaire locale avec grillage.
- ~~D'un mur d'une hauteur de 2 mètres maximum en moellon ou enduit de ton pierre calcaire locale.~~

En limite séparative, les clôtures ~~doivent être~~ d'une hauteur de 2 mètres maximum ***seront*** constituées d'un grillage doublé de plantations ~~ou en maçonnerie de moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit taloché lisse de teinte rappelant la pierre calcaire.~~ ***Sur une longueur maximale de 5 mètres comptés depuis la façade arrière de la construction principale, la clôture pourra être réalisée en maçonnerie de moellons ou en maçonnerie recouverte, sur les deux faces, d'un enduit taloché lisse de teinte rappelant la pierre calcaire.***

Les piliers encadrant le portail auront une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur ~~totale de la clôture, de même que le portail~~ ***du portail.***

(...)

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 19 mars 2014 restent inchangées.

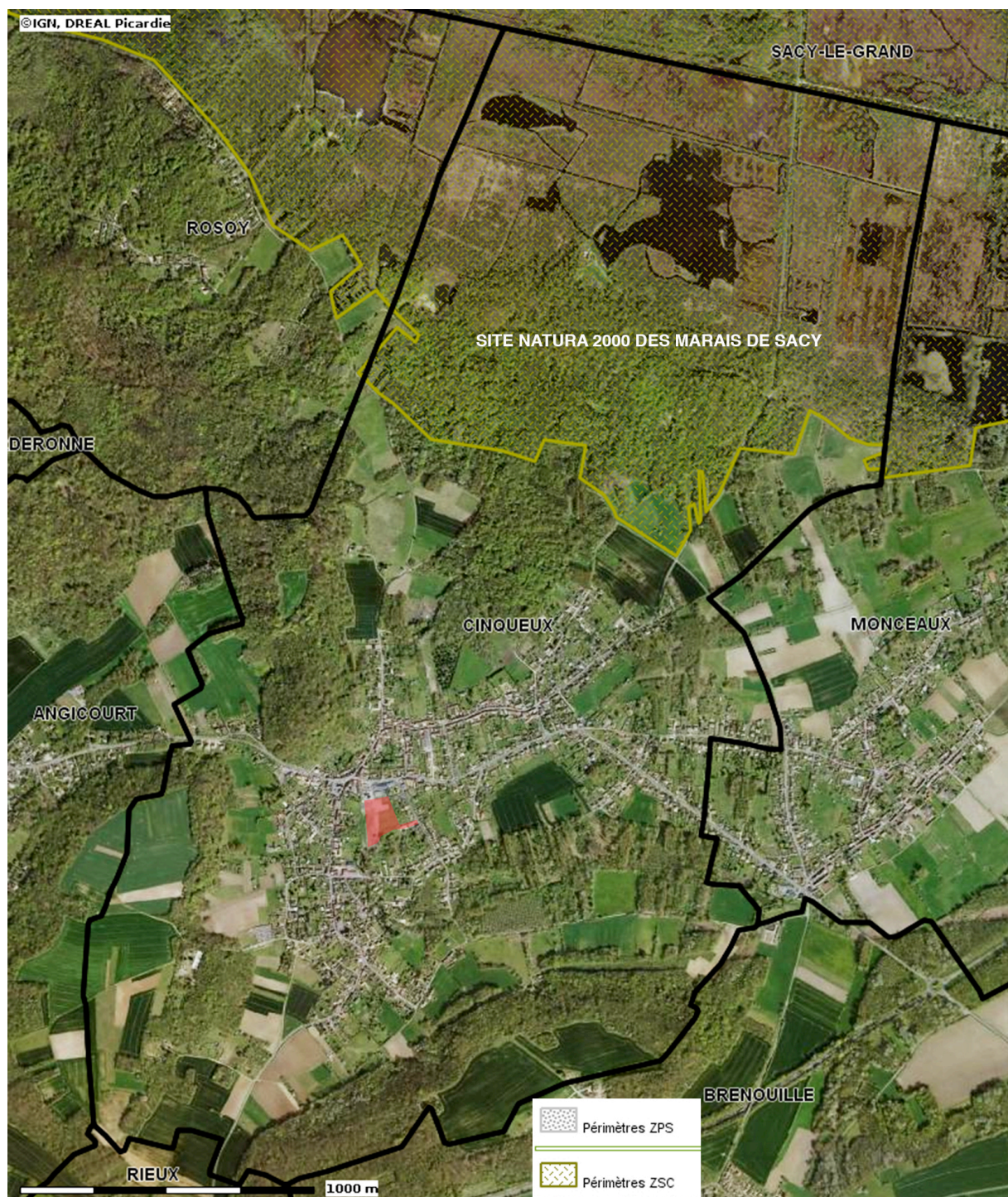
CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune de Cinqueux étant directement concernée par un site Natura 2000 (Marais de Sacy), la procédure d'évaluation environnementale stratégique de l'évolution du document d'urbanisme est à mener.

Le PLU approuvé le 19 mars 2014, a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique à l'issue de laquelle le contenu du projet communal et de sa traduction réglementaire ont été validés. La modification n°1 du PLU ne porte aucunement atteinte au contenu du projet communal, au découpage en zones qui en découle, à l'essentiel des règles d'urbanisme définies et du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les zones à urbaniser.



Périmètre du site Natura 2000 sur le territoire communal et secteur concerné (en rouge) par la modification n°1 du PLU.

2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

Les ajustements apportés au contenu du PLU n'ont qu'un aspect technique visant :

- à ajuster des dispositions réglementaires uniquement dans les zones urbaines (UA et UB) et dans la zone à urbaniser (1AUm) visant à mieux encadrer les possibilités de construction :
 - emprise au sol des annexes isolées (article 2) ;
 - implantation des constructions par rapport aux voies publiques (article 6), implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7), implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) ;
 - hauteur des constructions (article 10) et emprise au sol des constructions (article 9) uniquement en zone UA ;
 - traitement des emprises restées non construites à l'échelle d'un terrain urbanisé (article 13) ;
 - aspect extérieur des constructions (article 11 rubriques ouvertures, modénatures, clôtures) uniquement en zone 1AUm ;
 - stationnement (article 12).
- à rectifier les modalités d'urbanisation déjà encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AUm (cœur d'îlot près du centre bourg et de l'école) située dans le périmètre déjà urbanisé de la commune, en tenant compte d'une première tranche déjà construite ; correction d'une erreur matérielle sur les deux autres secteurs soumis à des OAP.

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLU** de Cinqueux dans le cadre de cette procédure de modification n°1.

En étant contenue au périmètre déjà urbanisé de la commune et en n'accentuant pas les possibilités d'urbanisation ou d'aménagement dans les emprises constructibles, aucune des modifications apportées n'empiètent dans le périmètre du site Natura 2000. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

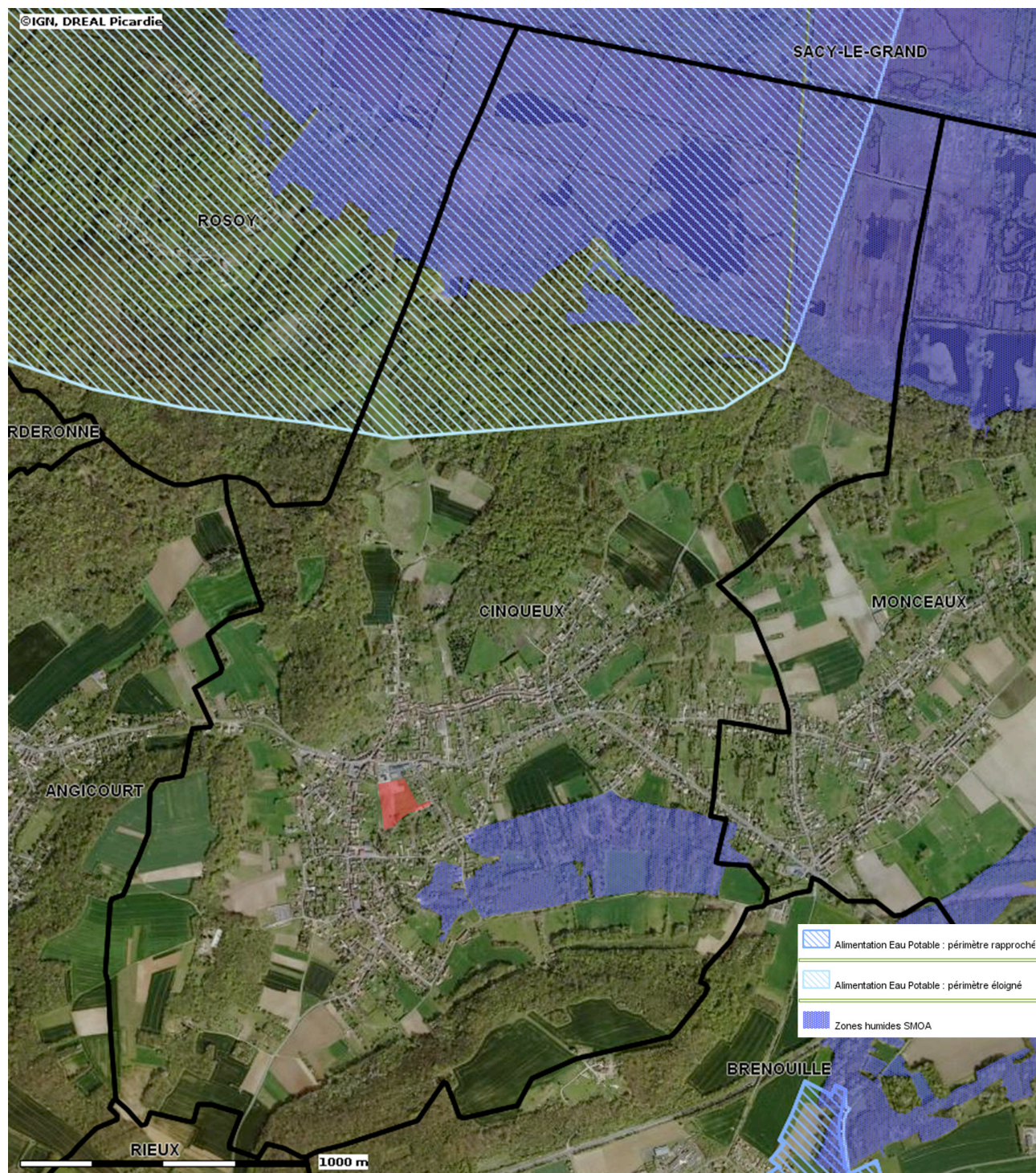
Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines ou à urbaniser, ne concernant que les principes d'implantation, de gabarit ou l'aspect des constructions existantes ou à venir, n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

• Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

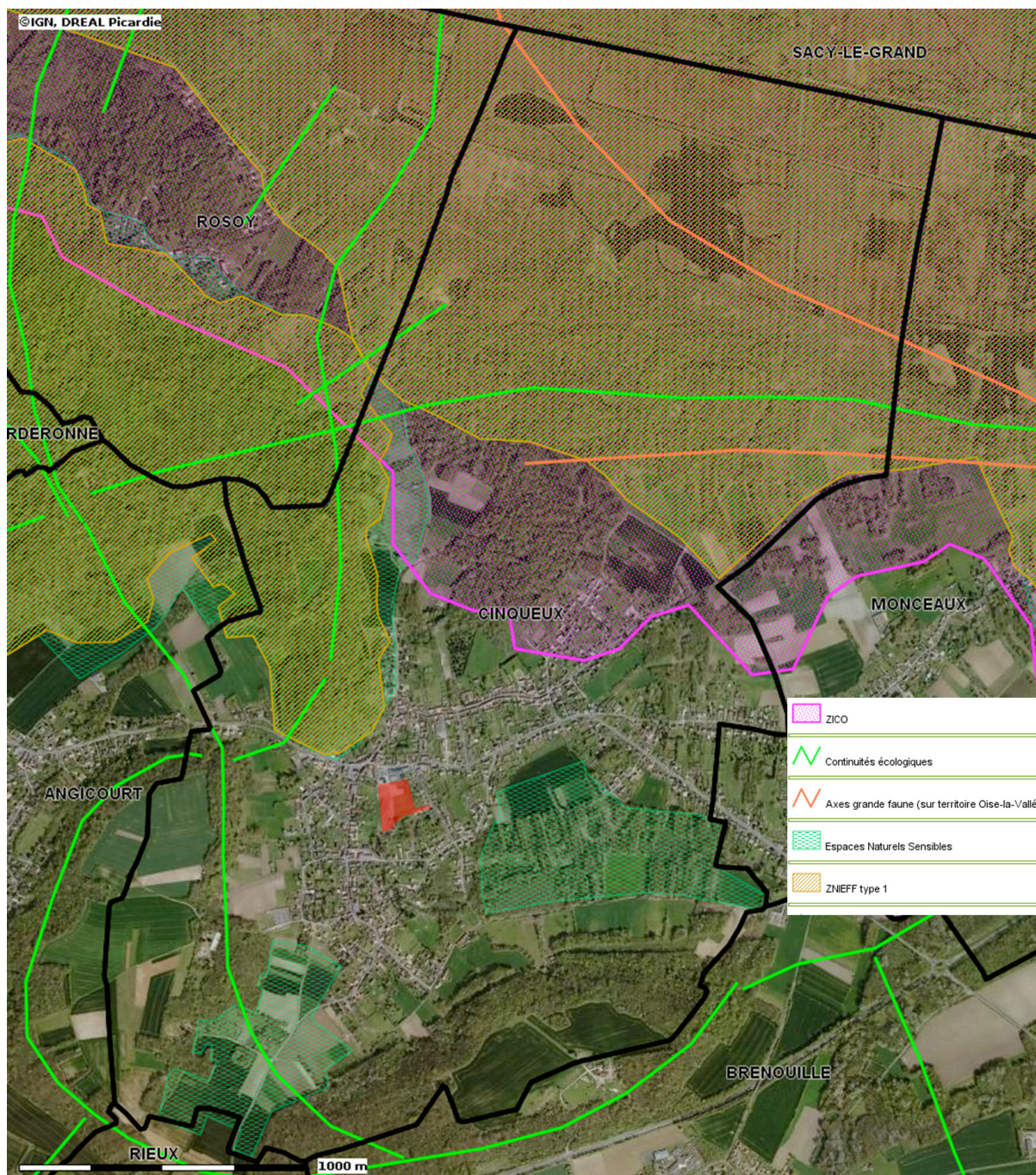
Le territoire communal est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la gestion de l'eau et la biodiversité. En effet, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Oise Aronde identifie des zones humides avérées sur le territoire communal, tandis que la frange nord se situe dans le périmètre éloignée d'un point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine (située à Labruyère). Il convient de rappeler que l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, sont correctement assurées sur le territoire communal (pas de problèmes de quantité, de qualité ou de risque engendré).

Un périmètre de ZNIEFF, un périmètre de ZICO, un périmètre d'Espaces Naturels Sensibles, ainsi que des continuités écologiques inter ou intra forestier et des axes de déplacements de la faune sont recensés sur le territoire communal.

Le territoire communal n'est, en revanche, pas concerné par les enjeux environnementaux significatifs concernant les risques naturels ou les risques technologiques (les aléas de risques identifiés sont nuls à faibles), ni en ce qui concerne les nuisances et la qualité de l'air, ou encore la santé. Les aléas de risques par rapport au phénomène de retrait – gonflement des argiles sont déjà pris en compte au PLU (voir pièces 02bis et 5, règlement graphique et règlement écrit).



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la gestion de l'eau sur le territoire communal et secteur concerné (en rouge) par la modification n°1 du PLU.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la biodiversité sur le territoire communal et secteur concerné (en rouge) par la modification n°1 du PLU.

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Cinqueux**, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification n°1.

En étant contenu au périmètre déjà urbanisé de la commune, aucune des modifications apportées n'empiètent des périmètres soumis à des sensibilités écologiques, à des risques naturels, ou encore n'est susceptible d'impacter la ressource en eau, la qualité de l'air, etc. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines ou à urbaniser, ne concernant que le gabarit, les principes d'implantation ou l'aspect des constructions existantes ou à venir, n'a aucune incidence sur l'environnement.

3 – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Par décision en date du 16 décembre 2020, le conseil municipal de la commune de Cinqueux a lancé une procédure de modification n°1 du PLU qui porte uniquement sur des ajustements techniques au contenu du volet réglementaire du plan (pièce n°5) et au contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment de la zone 1AUm au lieu-dit « Les Eraines » (pièce n°9), à savoir :

- Ajustements des dispositions réglementaires uniquement dans les zones urbaines (UA et UB) et dans la zone à urbaniser (1AUm) visant à mieux encadrer les possibilités de construction :

- emprise au sol des annexes isolées (article 2) ;
- implantation des constructions par rapport aux voies publiques (article 6), implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7), implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) ;
- hauteur des constructions (article 10) et emprise au sol des constructions (article 9) uniquement en zone UA ;
- traitement des emprises restées non construites à l'échelle d'un terrain urbanisé (article 13) ;
- aspect extérieur des constructions (article 11 rubriques ouvertures, modénatures, clôtures) uniquement en zone 1AUm ;
- stationnement (article 12).

- Rectification des modalités d'urbanisation déjà encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AUm (cœur d'ilot près du centre bourg et de l'école) située dans le périmètre déjà urbanisé de la commune, en tenant compte d'une première tranche déjà construite ; correction d'une erreur matérielle sur les deux autres secteurs soumis à des OAP.

Du fait que les ajustements apportés au contenu du PLU, d'une part, ne concernent que des terrains situés dans la trame urbaine déjà constituée de la commune, à l'écart de l'emprise du site Natura 2000 et des autres secteurs à enjeu environnemental notable, et ne portent aucunement sur la zone naturelle ou la zone agricole, d'autre part n'ont qu'un aspect technique n'étant pas en mesure de faire évoluer de manière significative les possibilités de construction, l'occupation et l'utilisation des sols dans les zones concernées, il n'est pas constaté d'incidences éventuelles ni sur le site Natura 2000 (et les milieux naturels attachés ou les espèces à prendre en compte), ni sur d'autres secteurs à sensibilités environnementales de la commune et des environs.

Il n'est donc proposé aucune mesure particulière visant à éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences sur l'environnement du contenu de la modification n°1 du PLU : le principe d'évitement est retenu.