COMMUNE DE OGNES

-

PLAN LOCAL D'URBANISME

-

Compte rendu de la réunion du lundi 16 octobre 2017

ETAIENT PRESENTS

Au titre de représentants de la commission municipale d'urbanisme

- M^me^ Karine LEGRAND — Maire
- M. Daniel CRUYPELINCK — Conseiller municipal

Assistées de :

- M^me^ Céline VIEIRA — Secrétaire de Mairie

Au titre de représentantes des services de l'État

- M^me^ Dominique SAUVAGE — Direction Départementale des Territoires – Service Aménagement Territorial de Senlis
- M^me^ Marie-Laurence LOBIN — Direction Départementale des Territoires – Service Aménagement Territorial de Senlis

Au titre de représentante d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale

- M^me^ Brigitte FAESSEL — Communauté de communes du Pays en Valois

Au titre de représentantes du bureau d'études chargé de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

- M^me^ Malika SERRIERE — Urba-Services
- M^me^ Marie SARO — Urba-Services

ETAIENT EXCUSES

- M. Emmanuel TORREZ — Conseiller municipal
- M^me^ Laurence DUCHATELET — Conseillère municipale
- Conseil Départemental de l'Oise
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise

°°°

Ouverture de la séance à 14h30.

La réunion était principalement consacrée à l'examen du règlement écrit du PLU.

RETOUR DU DEBAT COMPLEMENTAIRE SUR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un débat complémentaire en Conseil Municipal, le 26 septembre 2017. Le débat reposait sur le choix de développement du village. En rappel, lors du précédent débat complémentaire datant du 12 juin 2017, les élus avaient opté pour un développement démographique significatif à savoir une croissance annuelle de l'ordre de + 1,25% ce qui aurait engendré d'ici 2030 une demande de 34 nouveaux logements. Au vu des capacités d'accueil recensées (dents creuses, îlots intra-urbains et îlot en extension), cette croissance démographique aurait nécessité la mobilisation de l'îlot en extension, situé en face de l'impasse Cul-de-Sac.

Un tel choix de développement aurait été incompatible avec le SCOT (Ognes aurait affiché un développement bien supérieur à celui du territoire, alors qu'il s'agit d'une commune rurale) et aurait entraîné un avis défavorable des services de l'Etat.

Ainsi, suite au débat complémentaire du 26 septembre, les orientations relatives à la croissance démographique, au développement urbain et à la consommation d'espaces seront les suivantes :

- **Envisager l'accueil d'environ 25 logements sur les quinze prochaines années**

L'objectif est de prévoir un développement cohérent avec l'évolution démographique des années antérieures et compatible avec le SCOT. Ainsi, le taux de croissance envisagé est de l'ordre de + 0,7% à + 0,8% par an à l'horizon de 2030. Cet objectif de croissance est corrélé avec la volonté communale de maintenir les effectifs scolaires pour pérenniser les équipements.

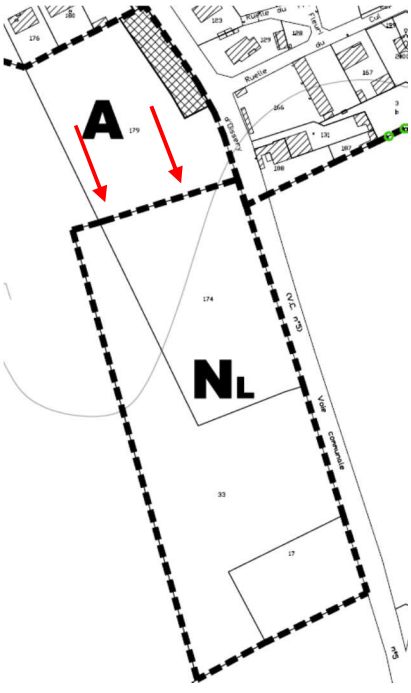
Le besoin en logement découle de l'évolution démographique souhaitée ; la commune prévoit d'accueillir environ de 35 à 40 nouveaux habitants d'ici 2030 ce qui génèrera une demande d'environ 25 nouveaux logements.

- **Consommation nulle d'espaces naturels ou agricoles en dehors de l'enveloppe urbaine du village**

Le potentiel interne est suffisant pour répondre aux futurs besoins en logement ; par conséquent la consommation d'espaces naturels et agricoles à l'extérieur du périmètre aggloméré sera nulle.

POINT SUR LE PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES

Quelques ajustements ont été apportés au plan de découpage en zones.

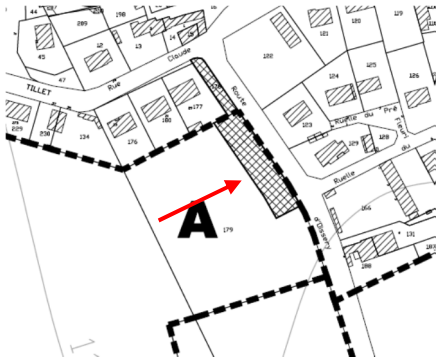


❖ Le secteur N_L

Dans un premier temps, les élus avaient envisagé de rapprocher du village les équipements de loisirs, en délocalisant une partie des terrains de sport (correspondant à l'extrémité sud de l'actuelle espace de loisirs) au niveau de l'îlot situé en face de l'impasse Cul-de-Sac. Après concertation du Conseil municipal, les équipements publics ne seront pas déplacés ; le périmètre du secteur N_L s'appuiera donc sur celui de l'actuel espace dédié aux activités de loisirs.

❖ **Les emplacements réservés**

Un emplacement réservé, positionné en face de l'impasse Cul-de-Sac, avait été inscrit pour permettre le rapprochement des équipements publics et l'aménagement d'un espace de stationnement. Le rapprochement des équipements publics n'est plus envisagé, mais la volonté d'aménager un espace de stationnement est maintenue ; ainsi, l'ER a été redimensionné et fusionné avec l'ER inscrit sur la rive faisant face à la salle des fêtes (ce dernier servant de rampe d'accès au futur parking).



RETOUR SUR L'ETUDE DU REGLEMENT PROVISOIRE

Un projet de règlement a été adressé à la Commune par le bureau d'études. Les modifications envisagées sont exposées ci-après.

ZONE U

SECTION U I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La commune souhaiterait interdire certaines constructions, notamment les industries et les entrepôts, qui peuvent générer des nuisances.

Des recommandations relatives aux risques seront mentionnées dans cette sous-section. Ainsi, le règlement informe de la présence d'eau dans le sol et des problèmes d'infiltration ainsi que de la présence de souterrains. Les pétitionnaires sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

SECTION U II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Les élus souhaitent limiter la hauteur des annexes non contiguës à la construction à 5 m au faîtage.

Implantation des constructions

Les élus valident la proposition d'une bande constructible de 30 m de profondeur afin d'éviter les implantations dites « en double rideau ».

Ils ne souhaitent pas réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les élus souhaitent autoriser les vérandas.

Façades

Le règlement recommande les teintes du nuancier de la « plaquette de recommandation architectural Le Valois » pour les façades, les menuiseries et les volets.

Pour favoriser l'insertion des futures constructions dans le village, les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,…) doivent l'être d'enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les volets roulants seront autorisés à condition que le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade visible de la voie qui dessert ladite construction.

Toitures

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m^2, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

Les élus ne souhaitent pas réglementer les ouvertures en toiture.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2,00 m.

Si la clôture sur rue est composée d'un muret ; ce dernier ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,00 m.

Les clôtures en limite des zones agricoles (A) pourront être soit végétales (doublées ou non d'un grillage) soit composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé d'une haie.

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies et espaces publics ; en d'autres termes sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 m en cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION U III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Assainissement des eaux usées

Il sera précisé que l'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ZONE 1 AUh

SECTION 1 AUh I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Aux constructions ou installations interdites dans la zone U, s'ajoutent celles à vocation agricole.

SECTION 1 AUh II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles sont similaires à celles éditées pour la zone U.

Clôtures

Dans le secteur **1AUh$_2$** , la clôture sur rue sera composée d'un mur plein, d'une hauteur d'au moins 1,80 m, constitué de pierres locales traditionnelles (grès, pierres calcaires).

Sous-section IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ne pourra se faire que sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION 1 AUh III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Assainissement des eaux usées

Le règlement est le même que dans la zone U.

ZONE A

SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Hauteur

Comme pour les constructions des zones U et 1 AUh, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C.

SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Assainissement des eaux usées

Le règlement est le même que celui des zones U et 1 AUh.

ZONE N_L

SECTION N_L I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'objectif de ce secteur est reconnaître la vocation de loisirs des équipements publics existants et de compléter l'offre en équipements si cela le nécessite ; c'est la raison pour laquelle les aménagements, installations et constructions à usage de loisirs sont autorisés.

SECTION N_L II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 1 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 6 m au faîtage.

SECTION N_L III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sous-section II - Desserte par les réseaux

Assainissement des eaux usées

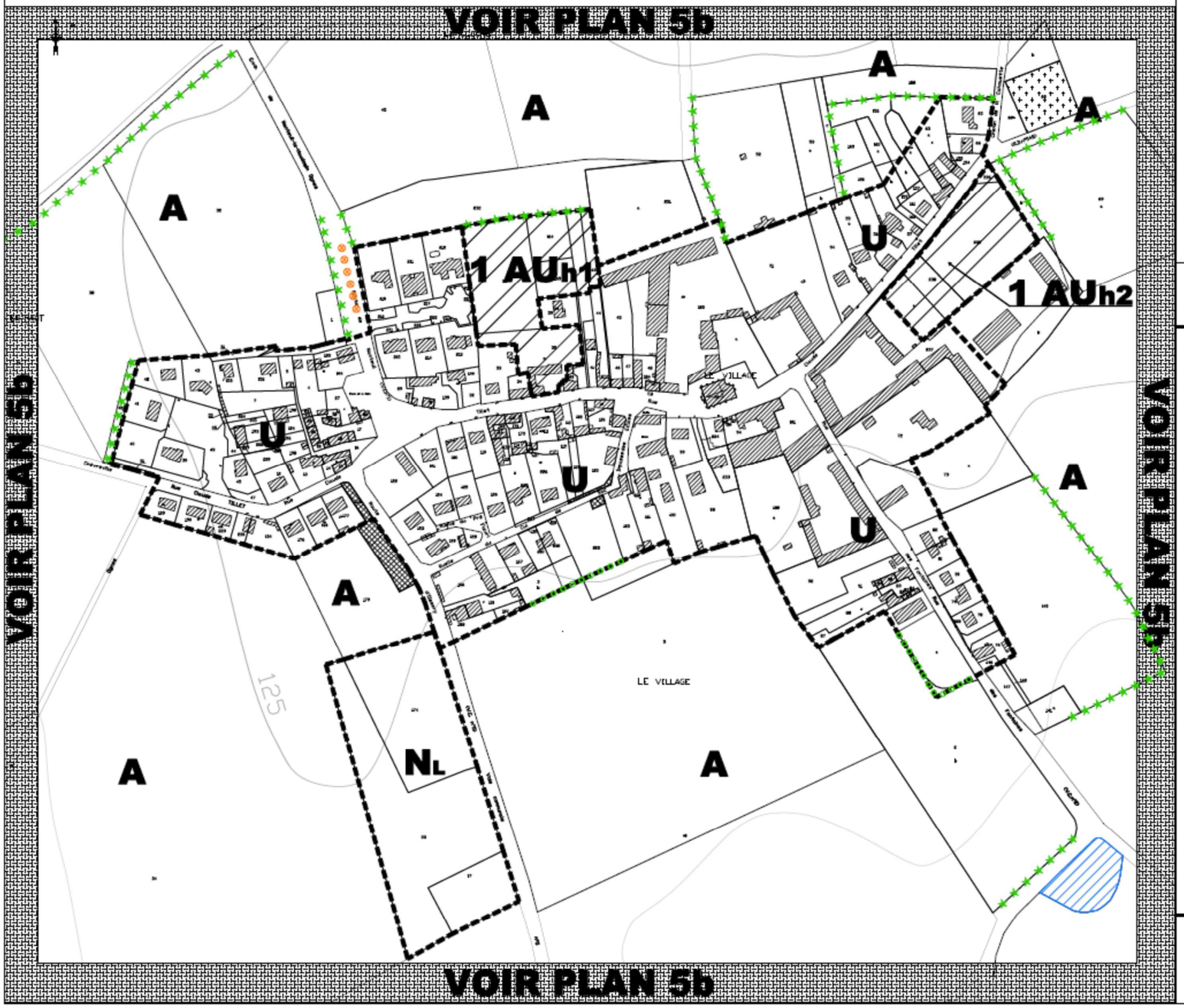
Le règlement est le même que celui des zones U, 1 AUh et A.

°°°

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h10.

ANNEXE

Plan



LEGENDE

- Limite de zone
- Courbes de niveau
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- Tronçon de voie sur lequel tout nouvel accès est interdit
- Haie ou alignement d'arbres à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Plantations à réaliser au titre de l'article R.151-43(2°) du Code de l'Urbanisme
- Mare à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4)
- Partie visible sur un autre plan
- **U** — Zone urbaine
- **1 AUh1** / **1 AUh2** — Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, urbanisable de suite
- **A** — Zone agricole
- **NL** — Secteur naturel à vocation de loisirs

URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25
contact@urbaservice.fr

Commune de

OGNES

PLAN LOCAL D' URBANISME

DOCUMENT PROVISOIRE

5c

Octobre 2017

REGLEMENT GRAPHIQUE

PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Village"

Echelle : 1/2000e