

COMMUNE DE OGNES

-

PLAN LOCAL D'URBANISME

-

Compte rendu de la réunion du lundi 26 juin 2017

ETAIENT PRESENTS

Au titre de représentantes de la commission municipale d'urbanisme

- M^{me} Karine LEGRAND Maire
- M^{me} Laurence DUCHATELET Conseillère municipale

Assistées de :

- M^{me} Céline VIEIRA Secrétaire de Mairie

Au titre de représentante des services de l'État

- M^{me} Dominique SAUVAGE Direction Départementale des Territoires –
Service Aménagement Territorial de Senlis

Au titre de représentant des personnes publiques associées

- M. Jean LEFEVRE Chambre d'Agriculture de l'Oise

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

ETAIT EXCUSEE

- Communauté de communes du Pays de Valois

ooo

Ouverture de la séance à 14h30.

Cette réunion avait pour ordre du jour le retour du débat complémentaire sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un point sur les plans de découpage en zones et la présentation pédagogique 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 12 juin 2017. Le cœur du débat reposait principalement sur le choix de développement du village.

Pour rappel, dans le dernier compte rendu, plusieurs scénarios avaient été détaillés.

	taux de variation annuel moyen	nombre d'habitants 2030	nombre de logements nécessaires (hyp. 2,59 occupants par logement)	besoin en logements (différence entre 2013 et 2030)
scénario zéro	0,0%	286	110	10
scénario 1	0,7%	320	124	24
scénario 2	1,25%	347	134	34

Le choix du Conseil municipal s'est porté sur le scénario de développement n°2. Le bureau d'études rappelle que le scénario n°2 est ambitieux (scénario fort) pour une commune rurale comme Oignes. En effet, ce dernier se base sur un taux de variation annuel + 1,25%, ce qui correspondrait à un besoin en logement de 34 logements supplémentaires. Un tel objectif semble disproportionné ; dans la mesure où il s'agirait alors d'afficher un objectif de croissance nettement supérieur à celui de la CCPV (+ 0,8%). Un tel choix pourrait entraîner un avis défavorable des services de l'Etat.

D'autre part, rappelons que la commune souhaitait affirmer un développement plus fort, partant du principe que le SCOT en révision ouvrirait plus de droits pour les communes rurales. Or, la révision du SCOT est en cours de procédure, et il est délicat de se baser sur des documents de travail qui sont encore susceptibles d'évoluer.

Au vu des circonstances, les élus souhaiteraient à nouveau débattre de ces orientations en séance de conseil.

POINT SUR LE PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES

Dans l'attente d'un nouveau débat des orientations sur le PADD, quelques ajustements ont été apportés au plan de découpage en zones.

❖ Le secteur situé rue Claude Tillet à l'entrée Est du village

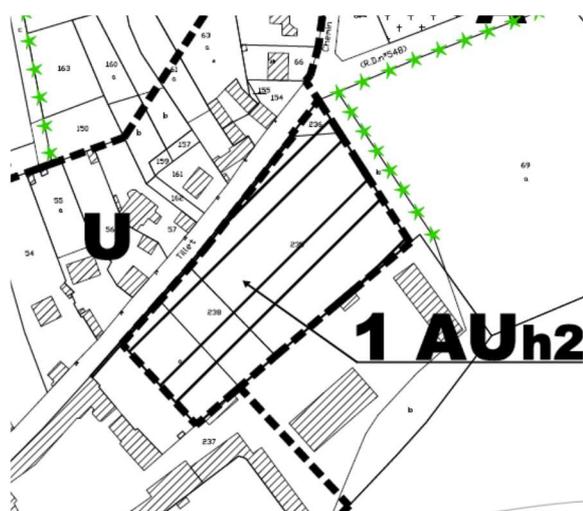
Le périmètre soumis aux OAP a été agrandi ; une partie du jardin attenant au corps de ferme (parcelle n°237), ainsi que la parcelle n°236, ont été intégrées au périmètre.

Dans la mesure où les OAP prévoient l'aménagement d'une voie nouvelle pour desservir les constructions futures, il semble plus adapté de classer le terrain en zone AU, zone à l'intérieur de laquelle les réseaux sont à la charge de l'aménageur.

Inscription d'une zone 1AUh à l'entrée Est du village

➤ **Vocation et localisation de la zone**

L'îlot correspond à des parcelles attenantes à un corps de ferme, situées sur la rive Sud de la rue Claude Tillet, à l'entrée Est du village. Ces terrains sont actuellement



occupés par des jardins ; ils n'ont pas de vocation agricole (terrain non déclaré à la PAC).

La vocation de cette zone sera d'accueillir de nouveaux logements.

➤ **Echéance d'ouverture à l'urbanisation**

L'îlot est desservi par la rue Claude Tillet, laquelle est équipée de tous les réseaux (eau potable et électricité). Par conséquent, le secteur est classé en 1AU. Dès lors, cette zone sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

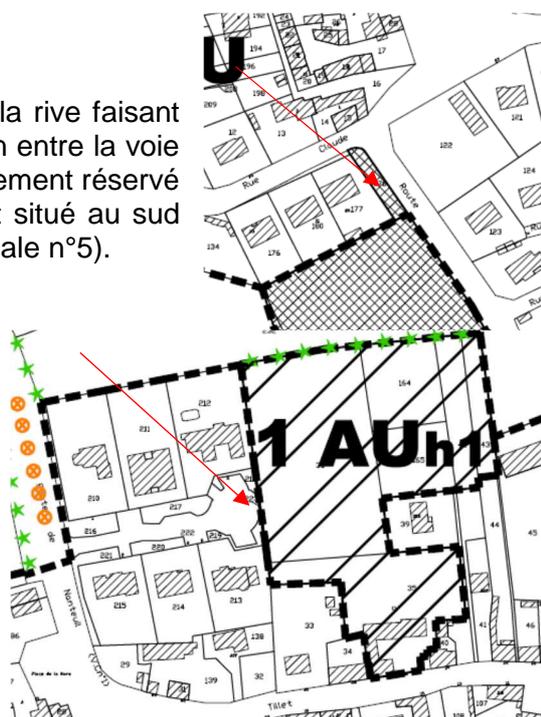
➤ **Accès**

L'accès à l'îlot s'effectuera par la rue Claude Tillet. La desserte s'organisera autour d'une voie nouvelle présentant deux accès sur la rue Claude Tillet, afin de créer un bouclage.

❖ **Les emplacements réservés**

Un emplacement réservé a été inscrit sur la rive faisant face à la salle des fêtes, au niveau de l'intersection entre la voie communale n°5 et la rue Claude Tillet. Cet emplacement réservé aura pour objet l'aménagement d'un accès à l'îlot situé au sud (présence d'un fort talus le long de la voie communale n°5).

Un autre emplacement réservé couvre la parcelle n°223 ; ceci dans l'objectif de rendre accessible à terme, l'îlot de l'ancien pressoir, depuis l'impasse des Grands Prés et ainsi de permettre un bouclage avec la voie communale n°1 et la rue Claude Tillet. Cette parcelle n'est pas très visible au plan, car très petite (largeur de 50 cm).



PRESENTATION PEDAGOGIQUE DU REGLEMENT

❖ **Généralités sur le règlement d'un PLU**

Le règlement est un outil destiné à mettre en œuvre le projet communal, il ne doit pas être conçu comme une « arme » au service de la commune mais comme un outil. Pour chacune des zones définies sur les plans de découpage en zones, un corps de règle s'appliquera, afin de conforter l'image urbaine définie.

Le règlement dit le droit de l'urbanisme et doit se limiter au droit de l'urbanisme, à l'échelle locale. Cela signifie que les autres législations continuent de s'appliquer sur le territoire (code de l'environnement, code de la santé publique...). Dans ce contexte réglementaire et juridique, la portée du règlement et son champ d'action ne peuvent être

explicitement définis dans le code de l'urbanisme. C'est donc la jurisprudence, qui permet d'éclairer les « zones d'ombre ». Un règlement trop agressif, qui empièterait sur d'autres législations, est presque toujours dénoncé par les tribunaux en cas de recours contentieux.

Des pièges sont à éviter lors de l'écriture du règlement. Le règlement se doit :

- D'être **clair** : les règles doivent être écrites en français et intelligibles par tous sans permettre plusieurs interprétations éventuelles, ce qui complexifierait considérablement l'administration au quotidien du PLU.
- De répondre à **des objectifs** : chaque règle doit être justifiée, elle doit permettre à la commune de remplir les objectifs qu'elle s'est fixée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- D'être **applicable** : le règlement est une combinaison de règles, qui doivent être complémentaires et non contradictoires.

❖ Contenu d'un règlement de PLU

Le bureau d'études rappelle qu'un décret portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme est paru le 28 décembre 2015, pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Les communes en cours d'élaboration ou de révision avant le 1^{er} janvier 2016 sont libres d'adopter les nouvelles dispositions (par délibération du conseil municipal) ou de maintenir celles encore en vigueur au 31 décembre 2015. C'est le cas de Oignes.

Considérant que les services de l'Etat encouragent les communes dont le règlement n'a pas encore été rédigé à opter pour les nouvelles dispositions, le bureau d'études conseille à la commune de choisir la nouvelle version du règlement, ce qui lui permettra de se doter d'un PLU répondant aux dernières évolutions réglementaires. Le bureau d'études enverra donc à la commune un modèle de délibération pour opter pour le nouveau règlement.

Le bureau d'études a organisé sa présentation sur le nouveau règlement, tout en mettant en avant les évolutions entre ancien et nouveau règlement.

❖ Composition d'un règlement écrit de PLU

Le tableau suivant décrit la nouvelle structure du règlement écrit d'un PLU : le règlement sera articulé autour de trois grandes sections, chacune contenant plusieurs paragraphes.

Nouvelle organisation		Correspondance avec l'ancienne version
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	Articles 1, 2
	Mixité fonctionnelle et sociale	
Caractéristiques urbaine,	Volumétrie et implantation des constructions	Articles 6, 7, 8, 9, 10

architecturale, environnementale et paysagère	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Articles 11, 15
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Article 13
	Stationnement	Article 12
Équipements et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privées	Article 3
	Desserte par les réseaux	Articles 4, 16

☞ Rappel : Le tableau ci-après détaille l'ancienne organisation du règlement écrit : les questions auxquelles répondaient les différents articles, l'objet général des articles, et leur portée réglementaire.

		ARTICLES	
QUOI ?	NON	1	Occupations et utilisations du sol interdites
	OUI	2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
COMMENT ?	TERRAIN	3	Accès et voirie
		4	Réseaux
		5	Caractéristiques des terrains ABROGE PAR LA LOI ALUR
	CONSTRUCTION	6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
		7	Implantation par rapport aux limites séparatives
		8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
		9	Emprise au sol
		10	Hauteur
		11	Aspect extérieur
	AUTRES OCCUPATIONS	12	Stationnement
		13	Espaces libres et plantations
COMBIEN ?	DENSITE	14	Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ABROGE PAR LA LOI ALUR
COMMENT ?	CONSTRUCTION	15	Performances énergétiques et environnementales
		16	Réseaux de communication électronique

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

a. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Le règlement précise les occupations et utilisations du sol qui sont interdites.

On peut également préciser les occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières. Par exemple, il peut être édicté des règles selon lesquelles les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que leur surface de vente n'excède pas X m² (pour privilégier les commerces de proximité en cœur de ville par exemple).

Le Code de l'Urbanisme répartit les constructions selon leurs destinations et leurs sous-destinations (voir tableau ci-dessous). Ainsi, il est possible d'édicter des règles différentes, dans une même zone, selon les destinations (et sous-destinations) des constructions.

Destination	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

☞ Rappel : Ce paragraphe correspond aux articles 1 et 2 de l'ancien règlement. Auparavant, le Code de l'Urbanisme reconnaissait 9 catégories de construction : habitations, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b. Mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe va permettre d'instaurer des règles visant à favoriser la mixité fonctionnelle et/ou sociale, dans certaines zones :

- Imposer une mixité des destinations au sein d'une même construction,
- Réglementer différemment le rez-de-chaussée et les étages (imposer des commerces en rez-de-chaussée par exemple),
- Instaurer des règles pour préserver la diversité commerciale dans un secteur,

- Autoriser une majoration du volume constructible pour les logements locatifs sociaux ou les logements intermédiaires,
- Définir des secteurs où les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale,
- Définir des secteurs où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements (logements sociaux, logements intermédiaires).

☞ Rappel : Certaines de ces dispositions sont nouvelles, d'autres existaient déjà et se retrouvaient aux articles 1 ou 2.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

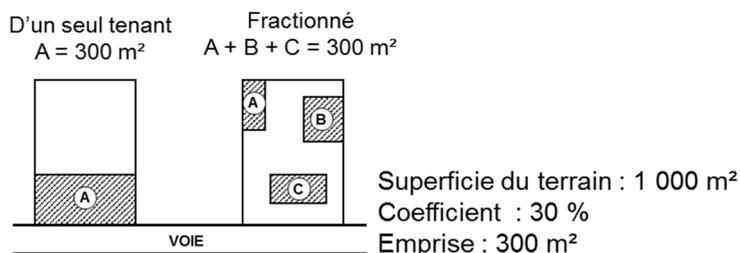
a. Volumétrie et implantation des constructions

Deux outils principaux vont permettre de réglementer la volumétrie : l'emprise au sol et la hauteur.

○ **Emprise au sol**

L'emprise au sol peut être déterminée par l'institution d'un pourcentage d'emprise au sol, qui subordonne l'emprise du bâtiment ou des bâtiments à la superficie du terrain. L'existence d'un bâtiment (ou de plusieurs) doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² de superficie, une règle de 30 % donne une emprise au sol maximum de 300 m² (ces 300 m² peuvent être d'un seul tenant ou fractionnés).

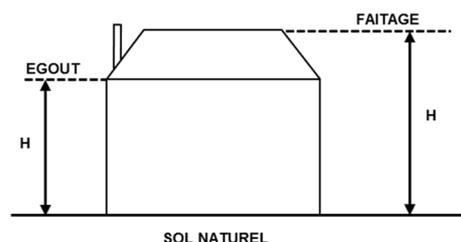


☞ Rappel : L'emprise au sol était réglementée à l'article 9 de l'ancien règlement.

○ **Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Certains ouvrages indispensables et de faible emprise ne sont pas pris en compte lors de la détermination de la hauteur (souche de cheminée, locaux techniques d'ascenseurs, acrotères,...).

La définition ci-dessus concerne la hauteur absolue au faîtage ; la hauteur peut également être calculée à l'égout du toit, mais elle ne permet pas dans ce cas d'éviter la réalisation de niveaux ou de demi-niveaux supplémentaires dans le volume de la toiture (cet excès peut donner lieu à des toitures étranges). Une règle de hauteur à l'égout du toit permet de réglementer la dimension des façades principales, mais pas l'enveloppe totale du bâtiment.

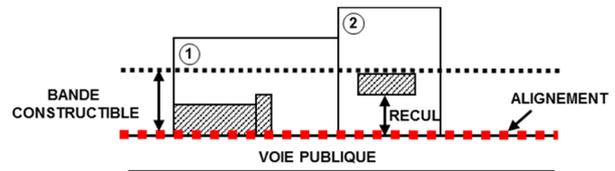


☞ Rappel : La hauteur était réglementée à l'article 10 de l'ancien règlement.

En ce qui concerne l'implantation des constructions, le règlement peut distinguer plusieurs cas : l'implantation par rapport aux voies et espaces publics, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions situées sur le terrain.

○ Implantation par rapport aux voies et espaces publics

L'alignement est la limite entre le domaine public et la propriété privée. Les règles les plus fréquemment utilisées sont, soit l'obligation d'implanter la construction à l'alignement d'une voie (figure 1), soit l'obligation de respecter un retrait (ou marge de recul) par rapport à l'alignement de la voie (figure 2). Pour éviter les constructions en double rideau, il peut être imposé une profondeur constructible. Il s'agit d'une bande de x m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie (qui desservira la construction projetée) dans laquelle des constructions peuvent être implantées.

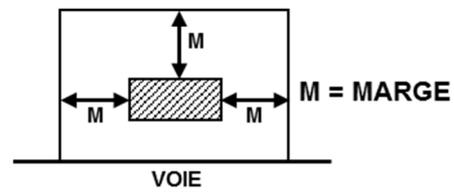


☞ Rappel : L'implantation par rapport aux voies et espaces publics était réglementée à l'article 6 de l'ancien règlement.

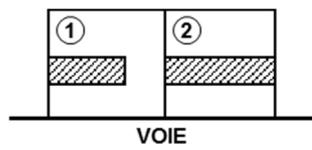
○ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives englobent aussi bien les limites latérales que les limites de fond de parcelle. Les règles les plus couramment utilisées sont :

- 1) une marge au moins égale à x m par rapport aux limites séparatives (avec au minimum 3 m)



- 2) l'implantation en limite séparative sur 1 limite (cas n°1) ou sur les 2 (cas n°2)



☞ Rappel : L'implantation par rapport aux limites séparatives était réglementée à l'article 7 de l'ancien règlement.

○ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est possible d'imposer une distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété (préserver l'ensoleillement, faciliter l'accès des secours,...).

☞ Rappel : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété était réglementée à l'article 8 de l'ancien règlement.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce paragraphe a pour but de lister les règles qui permettront une bonne insertion du projet dans l'environnement. L'aspect extérieur des constructions pourra être réglementé (toitures, façades), de même que les clôtures.

C'est ici que l'on va également préciser les conditions de protection des éléments de paysage répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, il est possible d'imposer des obligations en matière de performances énergétiques. Considérant que la Réglementation Thermique s'applique à l'ensemble des constructions neuves, il n'est pas nécessairement jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU, à moins d'affirmer la volonté d'accueillir un éco-quartier par exemple.

☞ *Rappel* : L'aspect extérieur des constructions était réglementé à l'article 11 de l'ancien règlement. Les règles relatives aux performances énergétiques se trouvaient à l'article 15.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il s'agit ici de gérer les espaces qui restent libres après édification d'une construction.

Il peut concerner notamment la protection des plantations existantes, la création d'espaces verts ou d'espaces récréatifs.

Le règlement peut :

- Imposer des surfaces non-imperméabilisée ou éco-aménageables,
- Imposer la création de plantations, d'aires de jeux et de loisirs,
- Protéger des éléments de paysage pour des motifs écologiques ou des secteurs nécessaires aux continuités écologiques,
- Imposer des installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement,
- Imposer aux clôtures des caractéristiques visant à favoriser les continuités écologiques et l'écoulement des eaux.

☞ *Rappel* : Les espaces libres et les plantations étaient réglementés à l'article 13 de l'ancien règlement.

d. Stationnement

Le PLU peut réglementer la création d'aires de stationnement de véhicules liées à la réalisation d'une opération.

L'édiction de la norme de stationnement doit être établie en fonction de la destination de la construction.

Dans les cas où il est impossible de réaliser des places de stationnement, d'autres dispositions peuvent être applicables :

- la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage,
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin,
- la concession dans un parc public de stationnement.

Le PLU doit également fixer des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux. En la matière, il est important de rappeler que des obligations existent déjà dans le Code de la construction et de l'habitation (article L.111-5-2).

☞ Rappel : Le stationnement était réglementé à l'article 12 de l'ancien règlement.

C. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

a. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

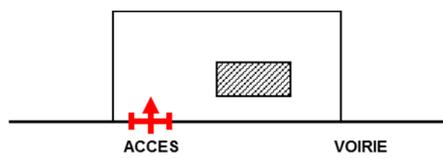
L'accès est la partie privative d'un terrain qui permet audit terrain de se désenclaver en ayant un débouché sur une voie publique ou privée.

Voirie :

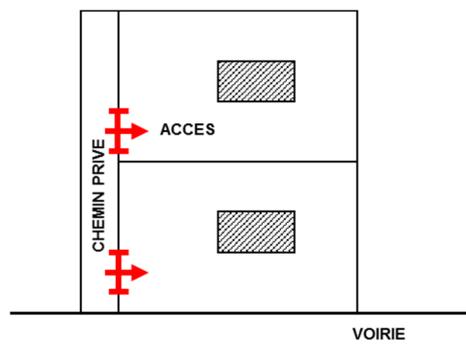
C'est généralement une voie publique ouverte à la circulation ; c'est une infrastructure équipée (chaussée bitumée carrossable en tous temps, disposant éventuellement de trottoirs) qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

La voie est un élément important en urbanisme, car elle organise le tissu urbain (ensemble de constructions bordant des voies). La voie est un repère dans l'espace ; l'éloignement des constructions des voies (au-delà de 40/50 m) diminue la fonction de repère et rend plus difficile la « lecture » du tissu urbain. Pour éviter cela, il est conseillé d'imposer un accès direct sur la voie bordant le terrain qui doit être bâti.

1 – Exemple d'accès direct



2 – Exemple d'un chemin privé donnant accès à plusieurs constructions situées les unes derrière les autres (on parle de « double rideau »)



☞ Rappel : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public étaient réglementées à l'article 3 de l'ancien règlement.

b. Desserte par les réseaux

Le PLU peut fixer les conditions dans lesquelles un terrain doit être desservi par les réseaux, compte tenu de la nature de l'opération projetée.

Il s'agit du raccordement des constructions au réseau d'eau potable, et au réseau d'assainissement (eaux usées et/ou eaux pluviales) pour des raisons de salubrité et d'hygiène publiques.

Lorsque le réseau d'assainissement ne permet pas la collecte des eaux pluviales, le propriétaire peut avoir pour obligation de récupérer ses propres eaux et de les éliminer.

Cet article peut également introduire des règles en matière de réseaux électriques et de communications électroniques.

☞ *Rappel* : Les conditions de desserte par les réseaux étaient réglementées à l'article 4 de l'ancien règlement. Les règles relatives aux communications électroniques se trouvaient à l'article 16.

ooo

Le bureau d'études adressera prochainement à la Commune une proposition de règlement. Les membres de la commission d'urbanisme devront procéder à une lecture attentive du projet de règlement, avant les réunions de travail suivantes. Pour un meilleur résultat, le bureau d'études propose aux élus :

- 1) de transmettre à chaque membre un exemplaire du règlement pour examen,
- 2) d'organiser une réunion entre élus en séance(s) de commission afin de discuter et sélectionner les observations que vous soumettrez pour avis au bureau d'études (ne pas hésiter à se rendre sur le terrain si nécessaire),
- 3) de transmettre au bureau d'études les remarques ou modifications qui seront discutées par le groupe de travail,
- 4) de fixer une date de réunion après que le bureau d'études aura pris connaissance de ce travail collégial.

ooo

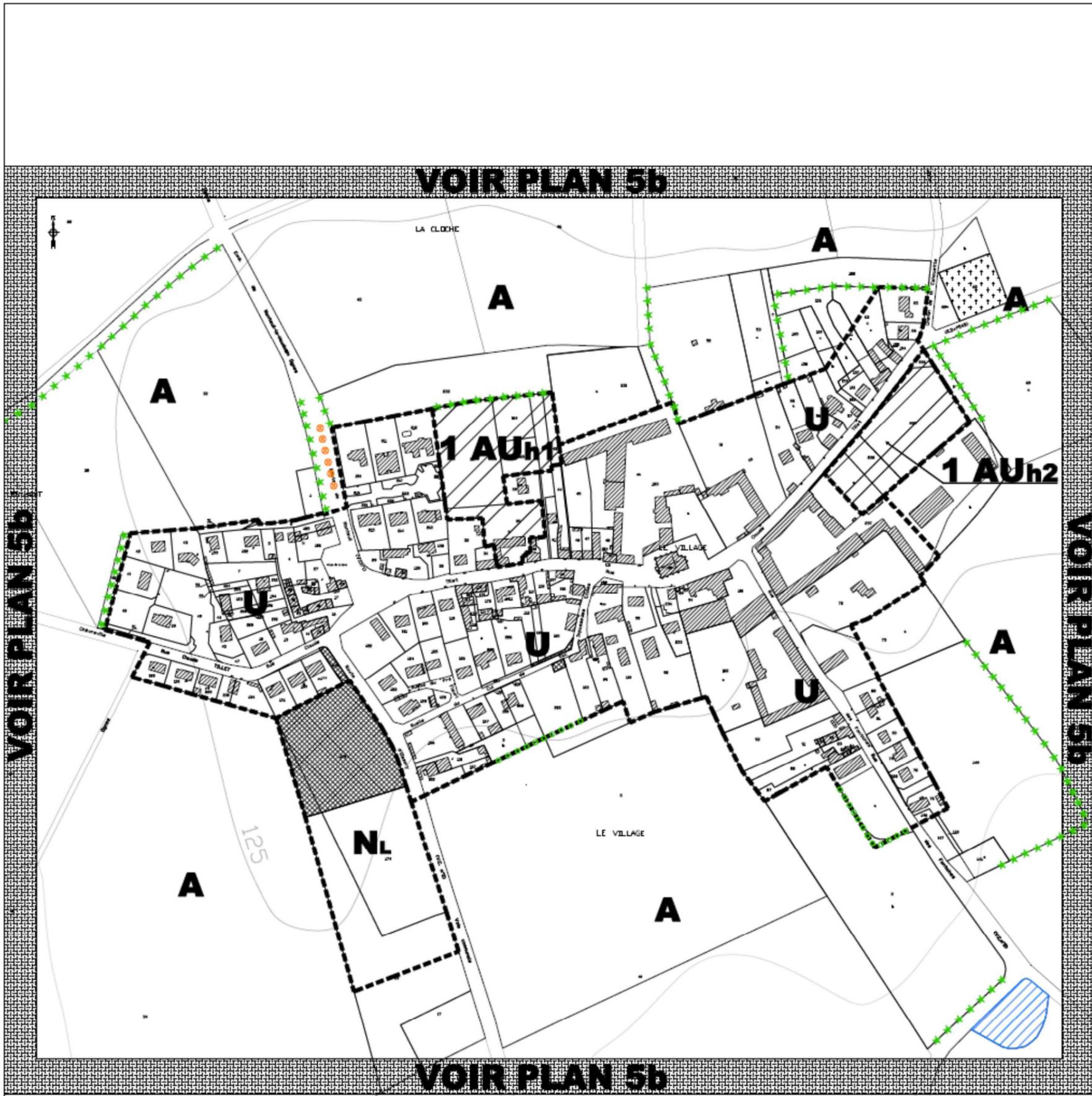
Le Conseil Municipal se réunira à nouveau pour débattre du PADD.

ooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h30

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
- ★★★★ Hale 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 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
 CABINET DE CONSEILS EN URBANISME 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

Juin 2017

REGLEMENT GRAPHIQUE

PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Village"

Echelle : 1/2000e