

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

Ville de
WAVIGNIES
- Oise -

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

Mars 2022

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Wavignies a été approuvé le 14 décembre 2020 et n'a pas fait l'objet de modification ou de révision depuis son adoption.

La commune de Wavignies n'est soumise à aucune disposition d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé. Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification n°1 du PLU ne portent que sur le volet orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le volet réglementaire. Il n'est pas envisagé d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains.

La mise en œuvre du PLU a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à l'application des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du volet réglementaire du document d'urbanisme. Les ajustements portent notamment sur l'ajustement de la programmation de logements sur les secteurs de la sucrerie et secteur de la rue du Tortillard (sans remettre en cause les objectifs chiffrés du PADD, la sortie du périmètre des OAP de certaines parcelles du secteur de la rue de la Malvoisine et rue Mathias, l'ajustement des conditions de desserte au sein du secteur de la rue Jean-Pierre Braine, et l'ajustement de la emprise au sol des annexes non accolées à la construction principale. Ces rectifications impliquent la réalisation d'une modification du PLU.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°1 du PLU de Wavignies, prescrite par délibération du 20 septembre 2021.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Six types de modification sont apportés :

- 1** - Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la sucrerie portant sur la répartition de l'enveloppe de logements à réaliser.
- 2** - Ajustement des OAP de la rue Malvoisine et de la rue Mathias, en ne gardant que la parcelle n°183 (et en sortant du périmètre les parcelles n°68, 67, 405, 406 et 407 qui sont déjà desservies par les réseaux publics).
- 3** - Ajustement des OAP chemin des Morts (rue Jean-Pierre Braine) en privilégiant l'aménagement du chemin des Morts pour desservir les parcelles n°606 et n°1177 et ajustement du zonage sur la parcelle n°107.
- 4** – Allègement des dispositions portant sur le stationnement dans l'ensemble des secteurs soumis aux OAP.
- 5** - Ajustement du règlement de la zone UB en ce qui concerne l'emprise au sol, la hauteur des annexes non accolées à la construction principale et ajustement du règlement de la zone UB et 1AUh sur les matériaux des vérandas
- 6** - Ajustement de la zone UE en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le choix de la procédure

L'ensemble de ces ajustements :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou aux orientations définies par le PADD,
- ne concerne pas les espaces boisés classés (EBC),
- ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole, naturelle ou forestière délimitée au plan
- ne réduit pas de protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Conformément aux articles L.153-31 et L.153-41, ces ajustements relèvent d'une procédure de modification dite « de droit commun ».

L'absence d'effets notables sur l'environnement

Selon l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, la modification du document d'urbanisme ne requiert pas d'évaluation environnementale stratégique si les changements envisagés ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Étant considéré :

- l'absence de zonage d'inventaire environnemental sur le territoire communal, le territoire communal n'étant pas directement concerné par un site Natura 2000, une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF) ou d'autres périmètres de sensibilités écologiques,
- que les ajustements proposés ne portent que sur des points réglementaires et des secteurs soumis aux OAP éloignés des milieux boisés, du point de captage d'eau potable et sans incidences sur l'environnement,
- que le PLU de Wavignies a déjà fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas des incidences éventuelles du projet sur l'environnement auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui donné son avis le 5 mars 2019 concluant que la révision du plan local d'urbanisme ne nécessitait pas une évaluation environnementale stratégique.

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Wavignies n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique.

La notification aux personnes publiques associées et l'enquête publique

Le 17 novembre 2021, la présente notice a été notifiée aux personnes publiques associées. La Direction Départementale des Territoire (DDT – services de l'Etat) a émis un avis favorable assorti de remarques et de recommandations et la Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis défavorable, consultables dans les pièces administratives du dossier.

Ces avis ont entraîné les ajustements suivants :

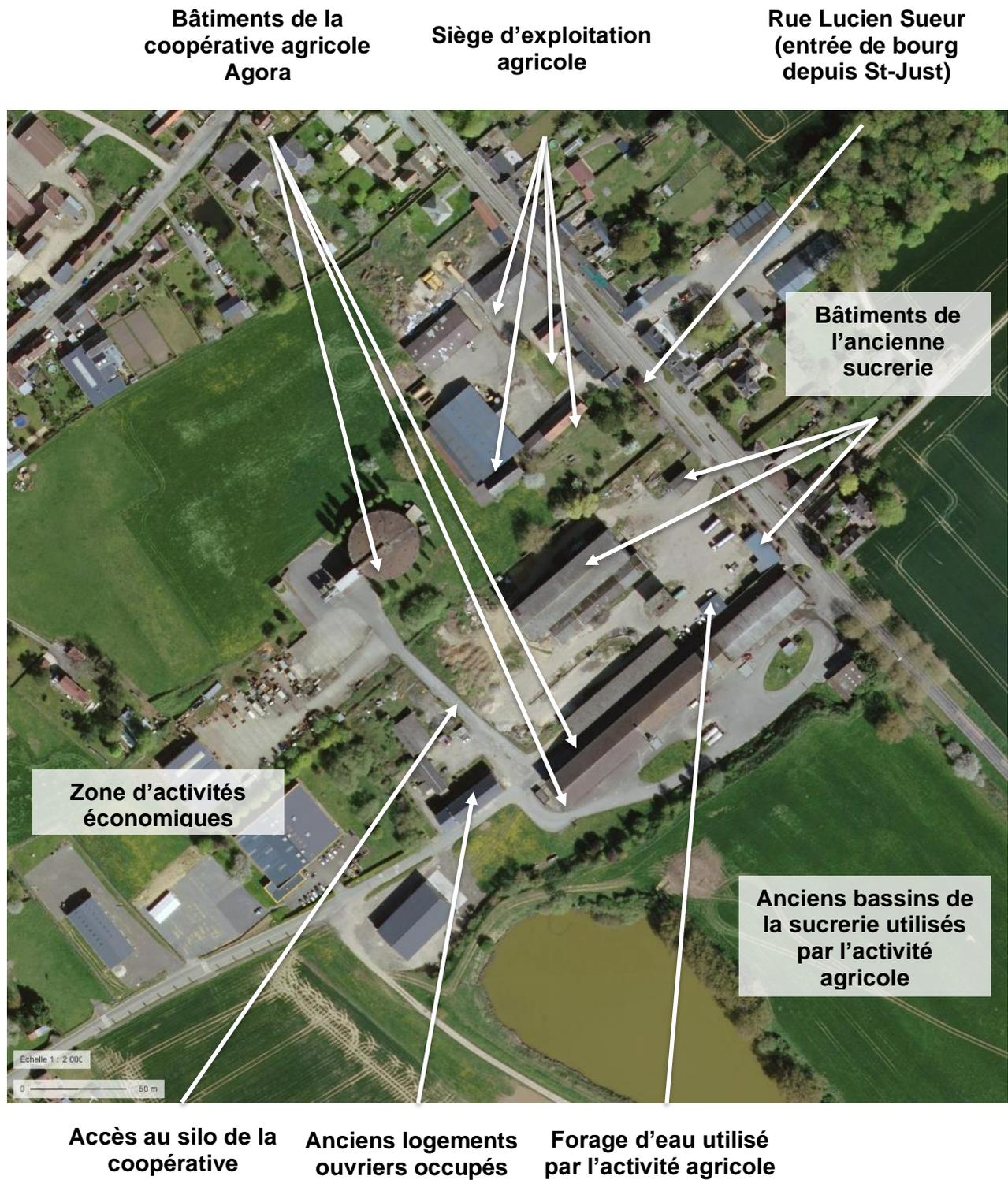
- La DDT demande de mettre en cohérence les modifications annoncées dans la présente notice de présentation avec les pièces ajustées, notamment :
 - Sur le plan de découpage en zones au 1/2000^{ème} : Intégration de la parcelle H107 dans la zone UB
 - Sur la présente notice de présentation (p.13) : ajout des parcelles 413, 414 et 713 sur l'extrait de plan des parcelles sorties des OAP modifiées rue Malvoisine et rue Mattias
- La Chambre de Commerce et d'Industrie recommande d'éviter la densification des logements à proximité d'un site d'activités et préconise le maintien d'une zone tampon par la création d'une emprise à traiter en espace vert ou espace de stationnement et remet en question le bouclage jusqu'à la rue de la Sucrierie. Ces remarques ont été reprises par le commissaire enquêteur dans son rapport. Pour répondre à cet avis, il a été convenu :
 - Sur les OAP du secteur de la sucrierie : suppression de la possibilité du bouclage de la voirie avec la rue de la Sucrierie
 - Sur les OAP du secteur de la sucrierie : précisions concernant la zone paysagère tampon

Le projet de modification n°1 du PLU de Wavignies a ensuite fait l'objet d'une enquête publique du lundi 3 janvier 2022 au jeudi 3 février 2022. 6 demandes ont été formulées au cours de l'enquête (1 écrite sur le registre et 5 demandes orales). Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de 3 recommandations. Les demandes et avis du commissaire enquêteur ont donc modifiés les points suivants :

- Règlement écrit en zones UB et 1 AU concernant les vérandas et abris de jardins ; suppression de la nécessité du respect des mêmes matériaux que la construction principale ;
- OAP du secteur de la sucrierie : précisions concernant le respect des servitudes permettant la maintenance du bâtiment de stockage agricole et du puits liés à l'exploitation agricole de M. Patrice Bréfort ;
- Ajout du règlement de la zone 2AU dans le règlement écrit du PLU, permettant la possibilité d'installation d'équipements, tels qu'un assainissement autonome, un parking et une aire de retournement.
- Ajustement du règlement de la zone UB concernant l'emprise au sol des annexes non accolées à la construction principale : augmentation de 10 m² des possibilités de construction d'annexes isolées (pour cohérence avec la réalisation d'un garage de 30 m² et d'un atelier de 20 m² ; passage de 40 à 50 m²

1 - AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SUR LE SECTEUR DE LA SUCRERIE PORTANT SUR LA REPARTITION DE L'ENVELOPPE DE LOGEMENTS A REALISER

La commune de Wavignies a la particularité d'avoir sur son territoire une ancienne industrie sucrière dont les bâtiments d'activités sont imbriqués dans le tissu déjà bâti de la commune, le long de la rue historique Lucien Sueur, entre la route départementale et la zone d'activités économique. Créée en 1869, la sucrerie a fermé dans les années 1980, laissant une friche industrielle en entrée de bourg depuis la route de Saint-Just-en-Chaussée.



Plan de situation



Parcelle concernée : cadastrée section H n°1312 et 1313



Photographie ancienne de l'industrie de la sucrerie à Wavignies



Le site de l'ancienne sucrerie depuis la rue Lucien Sueur aujourd'hui



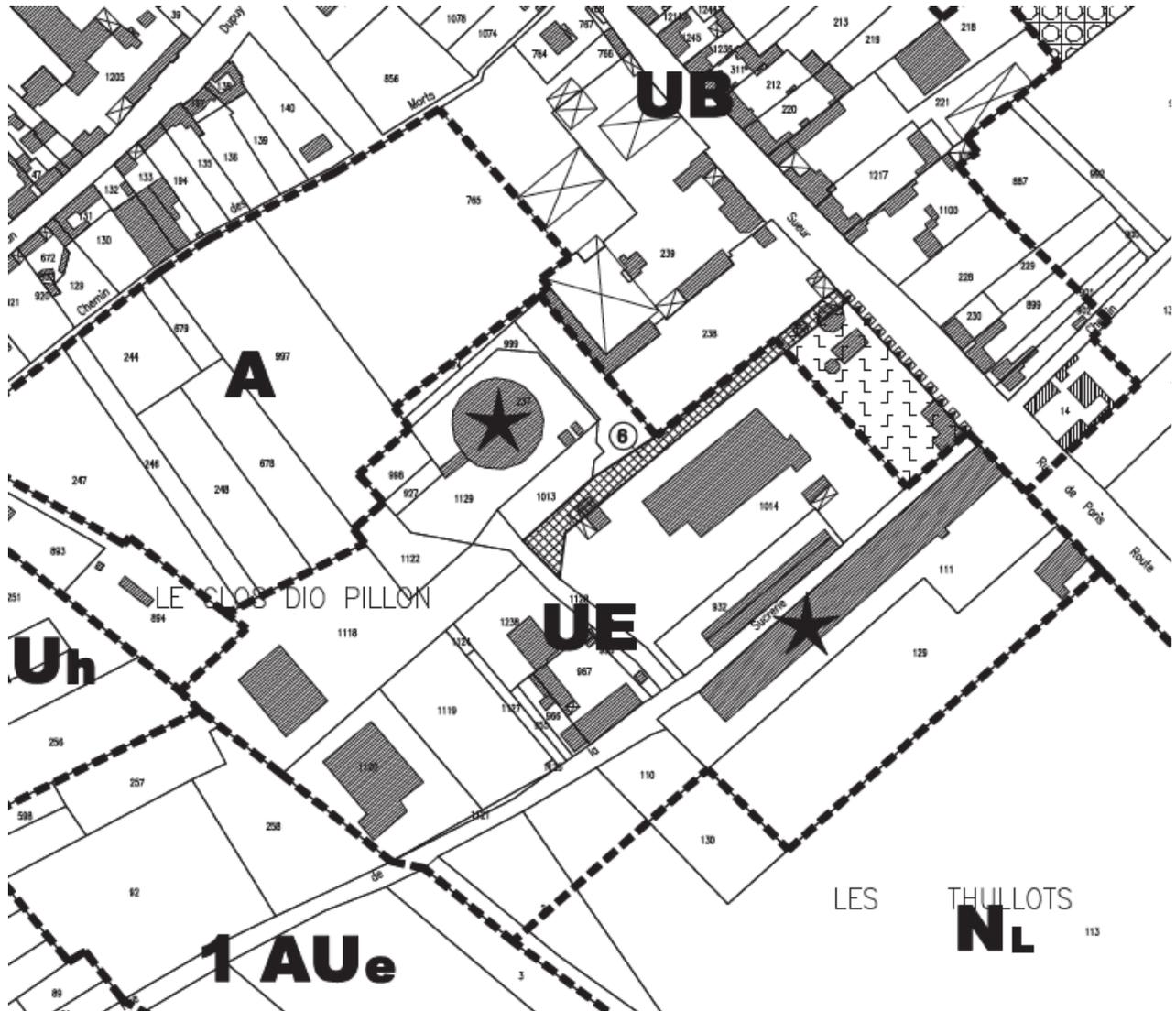
Le site de l'ancienne sucrerie depuis l'entrée de bourg



*Les anciens logements des ouvriers du site industriel vus depuis les bassins de la sucrerie
(au sud de la rue de la sucrerie)*

Le PLU adopté en 2011 rendait possible la reconversion du site vers de nouvelles activités économiques sur la majeure partie de la zone, en lien avec la zone d'activités économiques de la rue de la Sucrerie aménagée par l'intercommunalité (qui porte désormais la compétence en matière de développement économique), et en lien avec les silos de stockage de la coopérative agricole en activité implantés de part et d'autre des anciens bâtiments de la sucrerie, au nord et au sud du site (identifiés au plan en tant qu'installation soumise au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE). L'ancien document d'urbanisme rendait déjà possible une reconversion du site à usage d'habitat dans l'espace situé en façade de la rue Lucien Sueur, en continuité des constructions à usage d'habitation déjà implantées autour du site et en face, côté nord-est de la rue. Le PLU conditionnait l'aménagement du secteur à la démolition de tous les bâtiments du secteur au titre de l'article L151-10 du code de l'urbanisme

(ancien article L123-1-5 10° dans sa version antérieure à 2016) et à une implantation des constructions futures à l'alignement de la rue Lucien Sueur de façon à conserver les caractéristiques du tissu bâti déjà implanté autour du site et en face. Un emplacement réservé avait été prévu pour l'aménagement d'une voie de desserte interne au secteur. Ce secteur voué à une reconversion du site vers de l'habitat a fait l'objet d'une demande de permis de construire au cours de l'année 2018, mais aucun aménagement n'a encore été entrepris et les hangars en front de rue sont toujours présents.



LEGENDE

- Limite de zone
- ★ Installation soumise au régime des Installations classées (voir annexe "servitudes")
- [Hatched Box] Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme (voir plan de détail n°4d)
- [Grid Box] Partie visible sur un autre plan
- [Triangle Box] Dispositions réglementaires particulières (implantation à l'alignement)
- [Dashed Box] Périmètre à l'intérieur duquel la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition de tous les bâtiments et Installations existants, en application de l'article L.123-1-5(10°) du Code de l'Urbanisme

Extrait du PLU adopté en 2011

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies pour ce site, notamment pour établir la programmation de logements attendus. Sur la base d'une densité moyenne de 15 logements / ha appliqués à tous les secteurs à enjeu d'aménagement retenus au PLU, la totalité des constructions qui seraient réalisées sur la première phase du secteur (partie du site inscrit en zone « UB » et « 1AU ») doit conduire à la réalisation d'environ 12 logements si cette zone est vouée à accueillir un projet à vocation d'habitat. Au total, sur l'ensemble du site (zones « UB », « 1AU » et « 2AU »), le projet communal prévoit de « tenir compte de la possibilité de renouvellement de l'ancienne friche industrielle de la sucrerie qui pourrait accueillir un projet de reconversion vers une opération d'habitat (environ 18 logements sur une emprise de 1,2 hectare), ou vers une opération mixte ou à vocation économique. Les conditions d'aménagement de ce secteur seront phrasées et maîtrisées pour tenir compte des éventuelles nuisances et risques liés à la proximité de la zone d'activités économiques. » (Cf : PADD du PLU adopté le 14 décembre 2020).

SCHEMA D'AMENAGEMENT : SECTEUR DE L'ANCIENNE SUCRERIE

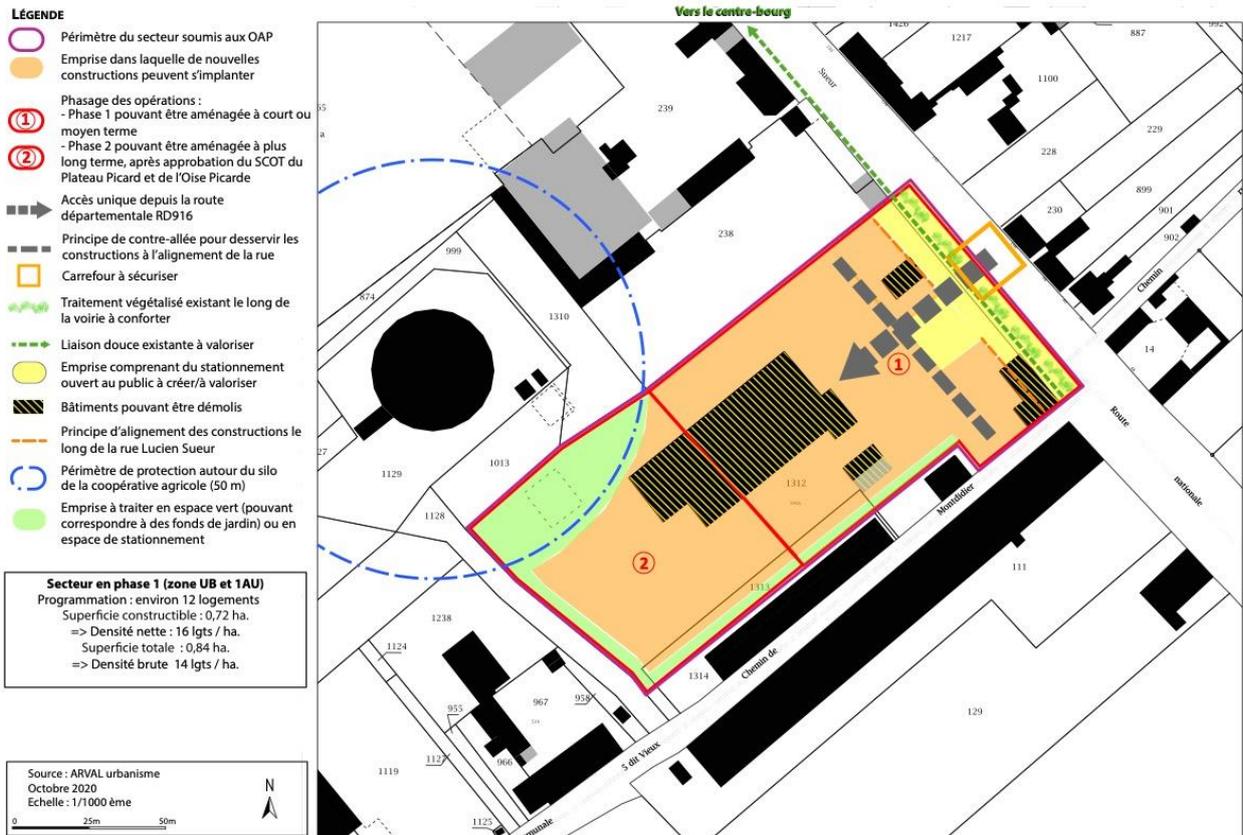


Schéma des OAP secteur de l'ancienne Sucrerie avant modification

Suite à l'adoption du PLU, porteur de projet a pris contact avec un aménageur (l'OPAC de l'Oise), qui propose une nouvelle programmation pour l'aménagement de la première phase du site, atteignant entre 15 et 25 logements sur la moitié du secteur au lieu des 12 logements initialement prévus. Au regard des coûts de démolition des bâtiments industriels et éventuellement des coûts de dépollution du site si cela s'avérait nécessaire, l'aménageur propose d'augmenter les densités pour que l'opération soit rentable. De ce fait, **au lieu de prévoir une vingtaine de logements sur l'intégralité du site en deux phases, les logements prévus dans le projet communal sont répartis sur la première phase uniquement.** Cet ajustement laisse supposer que le reste du site pourrait soit être reconverti vers des activités économiques compatibles avec l'environnement habité, soit faire l'objet d'une reconversion vers de l'habitat sous condition d'une révision générale du PLU en vigueur, car la programmation

totale du site dépasserait alors les objectifs chiffrés affichés au projet communal (PADD). Cette procédure de révision générale permettra en effet de réinterroger l'opportunité d'un aménagement proche des silos de coopérative agricole en activité et d'obtenir un avis de l'État sur le sujet lors de la phase de consultation des personnes publiques associées. Un avis du syndicat mixte porteur du futur SCOT sera également attendu afin de faire coïncider les enjeux communaux avec les enjeux d'aménagement supra-communaux, notamment en termes de développement économique du territoire, au regard du taux de remplissage progressif des zones d'activités déjà existantes.

Pour tenir compte de l'avis défavorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie et des conclusions du commissaire enquêteur, il est proposé de **supprimer la possibilité d'un bouclage de l'opération à vocation d'habitat sur la rue de la Sucrierie** afin de limiter les nouveaux flux vers la zone d'activités existante. Les OAP seront également modifiées afin de renforcer le traitement paysager sur les pourtours des zones 1AU et 2AU, en créant une **zone tampon entre la zone d'activités et l'opération à vocation de logements** pour permettre de gérer les nuisances sonores et nuisances liées au trafic, notamment liées au silo agricole proche du site de l'opération.

Enfin, pour tenir compte d'une erreur matérielle, le règlement de la zone 2AU est ajouté au règlement écrit du PLU.

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°3 du PLU)

La notice écrite des orientations d'aménagement et de programmation est ajustée comme suit (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une opération d'ensemble par phase, afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. La phasage de l'aménagement est défini par les limites entre la zone 1AU et 2AU inscrites sur le plan de découpage en zones et reportées sur le schéma ci-après.
- La zone 2AU est bloquée, et son éventuelle ouverture à l'urbanisation ne pourra être justifiée qu'à partir du moment où il est constaté par la commune dans ses différents bilans d'application du PLU, un écart dans la réalisation des objectifs chiffrés de logements retenus. Cependant, dans la zone 2AU, les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure et de réseaux divers pourront être admis.
- Tout projet devra prendre en compte la proximité d'activités en fonctionnement, avec notamment la circulation de camions dans la rue de la Sucrierie desservant la zone d'activités et la hauteur particulièrement élevée des bâtiments à proximité immédiate de la zone. Dans l'attente d'un éventuel aménagement de la zone 2AU à plus long terme, cette dernière permettra de réaliser une zone tampon entre les aménagements envisagés sur la zone 1AU et la zone d'activités économiques. Cette zone tampon devra être suffisamment végétalisée pour permettre d'éviter les éventuelles nuisances (visuelles, sonores, etc.) liées à la proximité de la zone d'activités et d'un silo de coopérative agricole.
- Le(s) aménagement(s) qui pourraient être entrepris sur le secteur devront également tenir compte de l'existence de servitudes (passage, réseaux, etc.) à titre privatif le long du bâtiment de stockage agricole (parcelles 1311 et 1314) et d'un forage (parcelle 1311) nécessaires en cas de maintenance du bâtiment de stockage et d'entretien des réseaux pour le bon fonctionnement de l'activité agricole voisine, afin de ne pas

porter préjudice à la pérennité de l'exploitation agricole à proximité.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur la première phase du secteur doit conduire à la réalisation ~~d'environ 12 logements~~ de 15 à 25 logements si cette zone est vouée à accueillir un projet à vocation d'habitat.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- ~~A long terme, et uniquement si le site accueille de nouvelles activités économiques compatibles avec l'environnement habité, un bouclage pourra être envisagé à travers l'accès existant à la coopérative (parcelle cadastrée H n°1128) jusqu'à la rue de la Sucrerie. L'aménagement de la première phase du secteur devra alors anticiper ce bouclage en évitant les voiries en impasse en conservant une emprise permettant le prolongement de la voirie à plus long terme.~~

- ~~Un bouclage pourra être envisagé à travers l'accès existant à la coopérative (parcelle cadastrée H n°1128) jusqu'à la rue de la Sucrerie. L'aménagement de la première phase du secteur devra alors anticiper ce bouclage en conservant une emprise permettant le prolongement de la voirie à plus long terme.~~

- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété, et des places supplémentaires devront être prévues sur l'emprise publique conformément au règlement écrit. Ces emprises vouées au stationnement pourront être réalisés sur l'emprise classée en zone 2AU à l'arrière de l'opération, entre la zone 1AU et la zone d'activités économiques classée UE au PLU.

Le schéma d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation est ajusté comme suit :

SCHEMA D'AMENAGEMENT : SECTEUR DE L'ANCIENNE SUCRERIE

LÉGENDE

-  Périimètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
- Phasage des opérations :
 -  - Phase 1 pouvant être aménagée à court ou moyen terme
 -  - Phase 2 pouvant être aménagée à plus long terme, après approbation du SCOT du Plateau Picard et de l'Oise Picarde
-  Accès unique depuis la route départementale RD916, avec placette de retournement
-  Principe de contre-allée pour desservir les constructions à l'alignement de la rue
-  Carrefour à sécuriser
-  Traitement végétalisé existant le long de la voirie à conforter
-  Liaison douce existante à valoriser
-  Emprise comprenant du stationnement ouvert au public à créer/à valoriser
-  Bâtiments pouvant être démolis
-  Principe d'alignement des constructions le long de la rue Lucien Sueur
-  Périimètre de protection autour du silo de la coopérative agricole (50 m)
-  Emprise à traiter en espace vert (pouvant correspondre à des fonds de jardin) et en espace de stationnement pour répondre aux besoins de l'opération. Cette emprise pourra comprendre des éléments de VRD (placette de retournement, etc.)

Secteur en phase 1 (zone UB et 1AU)
 Programmation : entre 15 et 25 logements
 Superficie constructible : 0,72 ha.
 => Densité nette : 28 lgts / ha.
 Superficie totale : 0,84 ha.
 => Densité brute 24 lgts / ha.

Source : ARVAL urbanisme
 Mars 2022
 Echelle : 1/1000 ème

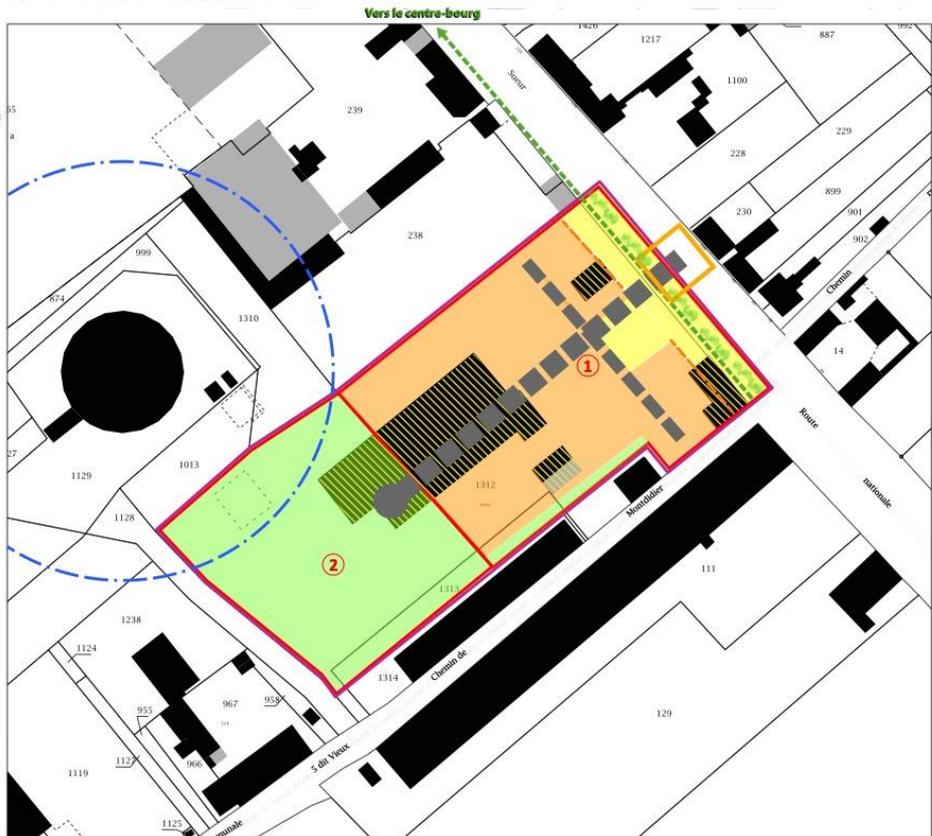


Schéma des OAP secteur de l'ancienne Sucrerie après modification

L'encart programmation sur le schéma est modifié comme suit :

Secteur en phase 1 (zone UB et 1AU)
Programmation : environ 12 logements
Superficie constructible : 0,72 ha.
=> Densité nette : 16 lgts / ha.
Superficie totale : 0,84 ha.
=> Densité brute 14 lgts / ha.

Programmation avant modification



Programmation après modification

2 - AJUSTEMENT DES OAP DE LA RUE MALVOISINE ET DE LA RUE MATHIAS, EN NE GARDANT QUE LA PARCELLE N°183 (ET EN SORTANT DU PERIMETRE LES PARCELLES N°68, 67, 405, 406 ET 407 QUI SONT DEJA DESSERVIES PAR LES RESEAUX PUBLICS).

L'enveloppe déjà bâtie du bourg se compose d'une emprise disponible située à l'angle de la rue de la Malvoisine et de la rue Mathias. La municipalité a équipé les deux côtés de la rue par les réseaux d'eau potable, permettant d'accueillir de nouveaux logements sur cette emprise classée en zone « UB » au PLU adopté en 2020.



Extrait du rapport de présentation du PLU adopté présentant le plan de situation du secteur rue de la Malvoisine et de la rue Mathias

En soumettant l'aménagement de ce secteur à une ou plusieurs opérations d'ensemble, l'accueil de nouveaux logements permettra d'améliorer le fonctionnement urbain, puisque le ou les aménageur(s) pourront être tenus de participer au financement nécessaire à l'élargissement des rues Malvoisine et Gorelier afin de faciliter les circulations sur le secteur. Grâce à l'élargissement des rues, la rue Gorelier aujourd'hui à sens unique pourra être mise à double sens de circulation jusqu'à la rue du Jardin de la Tour, facilitant la mise en place d'un sens de circulation entre les deux rues. Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient également un traitement paysager des franges du secteur au contact de l'espace agricole.

Cependant, les enjeux d'élargissement des rues et les enjeux paysagers ne concernent que la parcelle cadastrée section H n°183 (anciennement numérotée n°66). En effet, il n'est pas prévu l'élargissement de la rue Mathias qui est considérée comme suffisamment dimensionnée à ce jour pour recevoir quelques nouvelles constructions en dents creuses. Contrairement à la rue Gorelier qui mène directement aux équipements, commerces et services de la place de l'Eglise, la rue Mathias est plutôt un axe secondaire dans la maille du réseau viaire du bourg de Wavignies. En outre, ces trois parcelles étant moins visibles depuis la RD23/rue de la Libération que le reste du secteur, les enjeux paysagers sont moins importants. De plus, les réseaux d'adduction en eau potable ont été aménagés rue Malvoisine. De ce fait, il est convenu de sortir

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°3 du PLU)

La notice écrite des orientations d'aménagement et de programmation est ajustée comme suit (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur les parcelles cadastrées section ZI n°182 et 183, ~~67 et 68, et section H n° 405, 406, 407, 413, 414 et 713~~, identifiées en zone UB et secteur UBj au plan de découpage en zones.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. A ce titre, une frange paysagère composée de haies taillées et d'essences locales et variées, suffisamment dense, ~~devra~~ pourra être prévue sur la propriété des terrains à bâtir, afin de faciliter l'insertion paysagère de la frange ouest visible dans le paysage ouvert.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'une quinzaine douzaine de logements afin de répondre aux objectifs du PADD.

Le schéma d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation est ajusté comme suit :

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE MATHIAS, LA RUE MALVOISINE ET LA RUE GORELIER

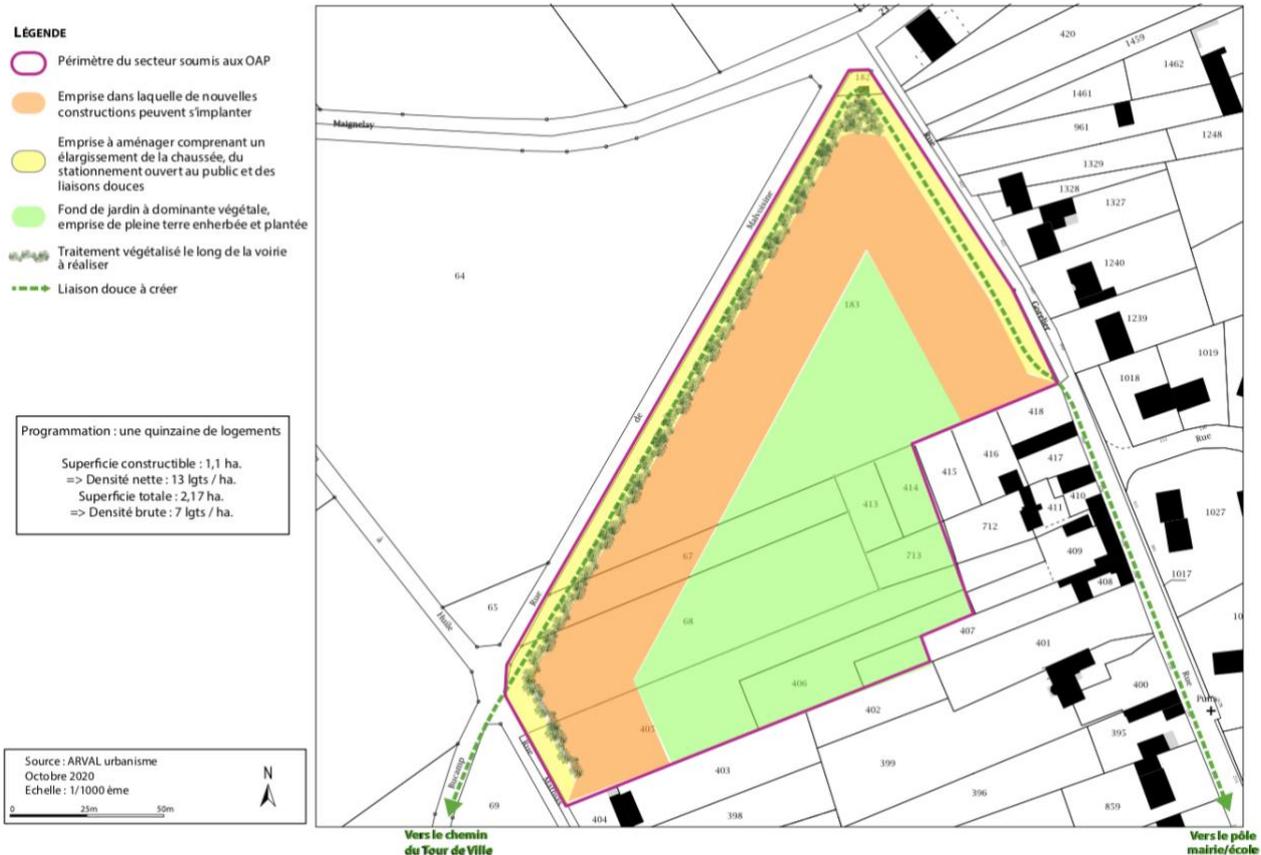


Schéma des OAP avant modification

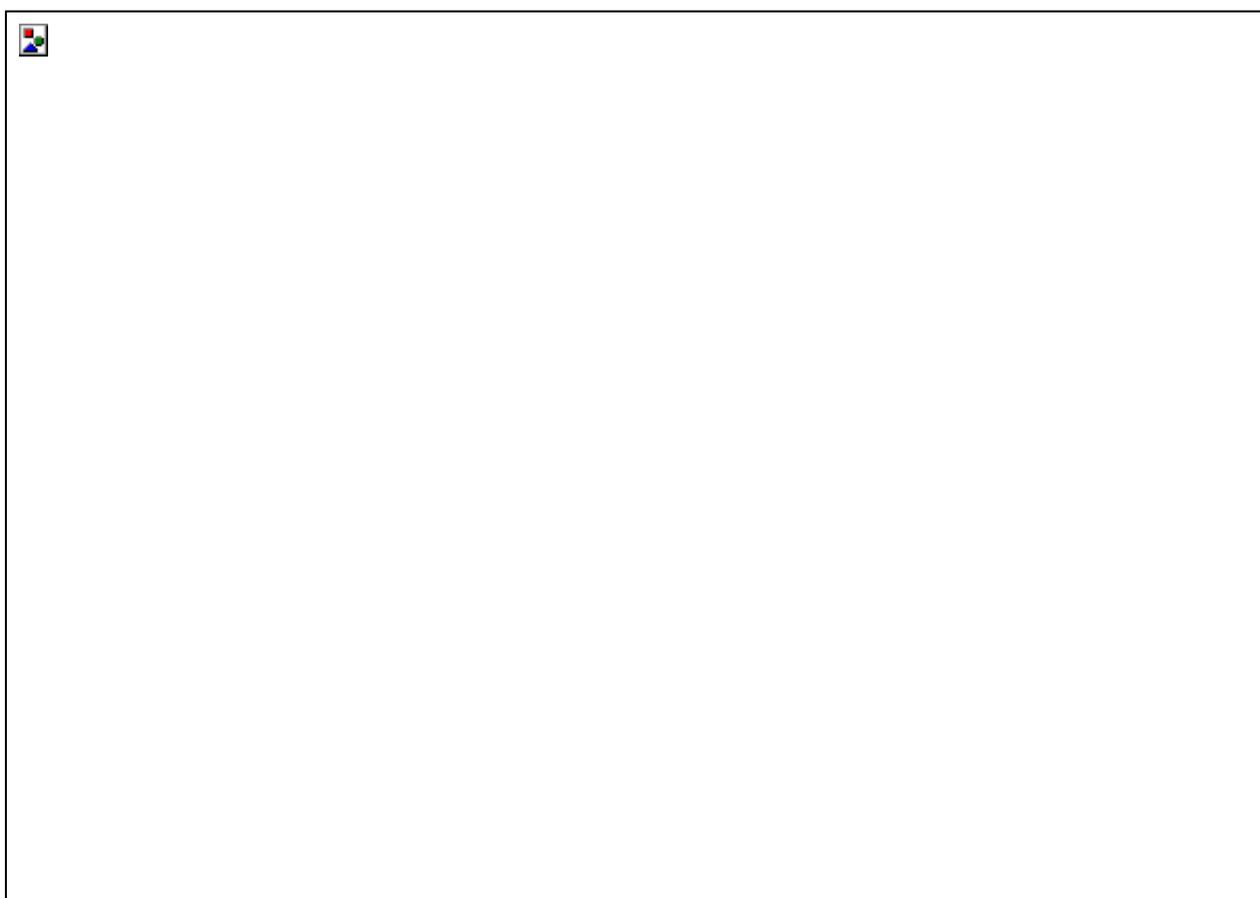


Schéma des OAP après modification

L'encart programmation sur le schéma est modifié comme suit :

Programmation : une quinzaine de logements

Superficie constructible : 1,1 ha.
=> Densité nette : 13 lgts / ha.
Superficie totale : 2,17 ha.
=> Densité brute : 7 lgts / ha.

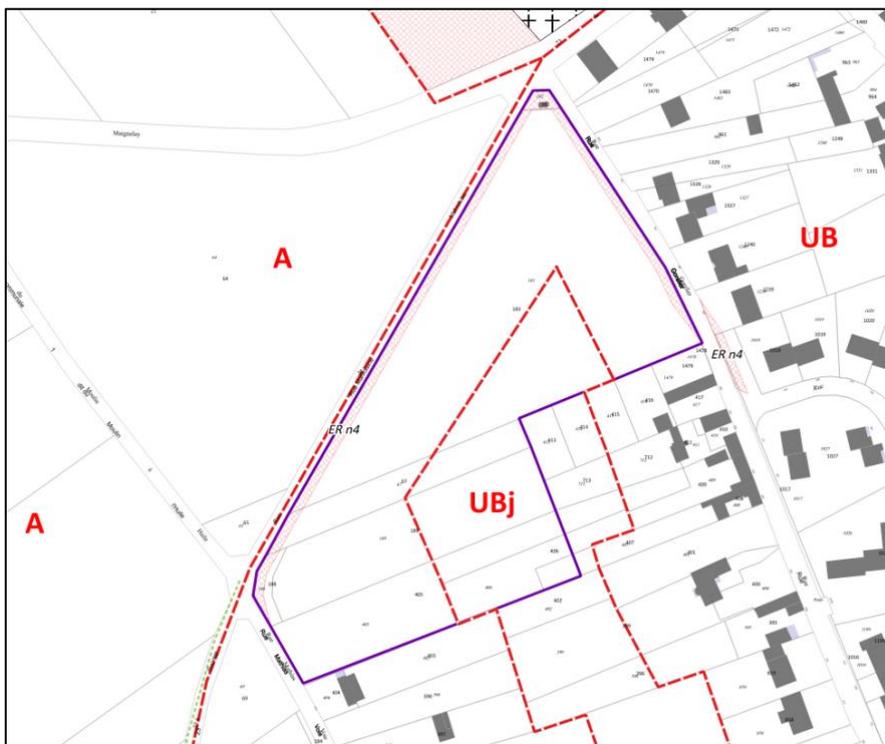
Programmation avant modification

Programmation : une douzaine de logements

Superficie constructible : 0,8 ha
=> Densité nette : 15 lgts / ha.
Superficie totale : 1,1 ha
=> Densité brute : 10 lgts / ha.

Programmation après modification

Modifications apportées au Plan de découpage en zones du secteur aggloméré (pièce n°4b du PLU)



Plan de découpage en zones avant modification



Plan de découpage en zones après modification

3 - AJUSTEMENT DES OAP CHEMIN DES MORTS (RUE JEAN-PIERRE BRAINE) EN PRIVILEGIANT L'AMENAGEMENT DU CHEMIN DES MORTS POUR DESSERVIR LES PARCELLES N°606 ET N°1177 ET AJUSTEMENT DU ZONAGE SUR LA PARCELLE N°107

Le PLU adopté en décembre 2020 prévoit un secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des fonds de jardins situés entre le lotissement de la rue Jean-Pierre Braine et la place de l'Église. L'objectif de ces OAP est d'anticiper l'aménagement à long ou très long terme de ce cœur d'îlot, tout en ayant conscience que les propriétaires ne sont pas forcément tous vendeur aujourd'hui. Il s'agit d'éviter à long terme la multiplication de voie d'accès pour desservir quelques lots, alors qu'une desserte au sein du secteur permettant un bouclage entre la rue Jean-Pierre Braine (aujourd'hui en impasse) et la rue de l'Orme permettrait d'améliorer la lisibilité des déplacements et de fluidifier les circulations au sein du bourg, tout en veillant à ce que les voies soient adaptées au passage des véhicules de secours et d'enlèvement des déchets ménagers.



Secteur soumis aux OAP dans la continuité de la rue Jean-Pierre Braine (parcellaire cadastral)

Suite à l'enquête publique du PLU qui s'est tenue du 30 juin 2020 au 1^{er} août 2020, et pour tenir compte des demandes des différents propriétaires, les accès envisagés initialement sur le secteur ont été modifiés pour correspondre à la réalité du terrain et à la faisabilité foncière de

Sachant que la parcelle n°606 est directement accessible depuis le chemin des Morts qui relie la rue Jean-Pierre Braine à la place de l'église, pour desservir les parcelles n°606 et 1177 qui appartiennent au même propriétaire, la présente modification vise à rendre possible l'élargissement du chemin des Morts, sa viabilisation et l'aménagement d'une placette de retournement, plutôt que d'imposer au porteur de projet la création d'un nouvel accès pour desservir des terrains dont les propriétaires souhaitent les maintenir à usage de jardin.



*Jonction entre la rue Jean-Pierre Braine (à élargir)
et le chemin des Morts existant menant vers la place de l'Église*

La présente modification vise également à rendre possible l'aménagement de la parcelle n°107 sur sa totalité, en prévoyant le raccordement possible de l'arrière du terrain à la future voie à créer pour desservir les parcelles H n°255 et 256. Initialement, l'arrière du terrain était classé en secteur de jardin « UBj » voué uniquement au maintien d'un usage de jardin. La modification vise à reclasser l'arrière de la parcelle n°107 en zone UB, comme c'était le cas au PLU précédent.

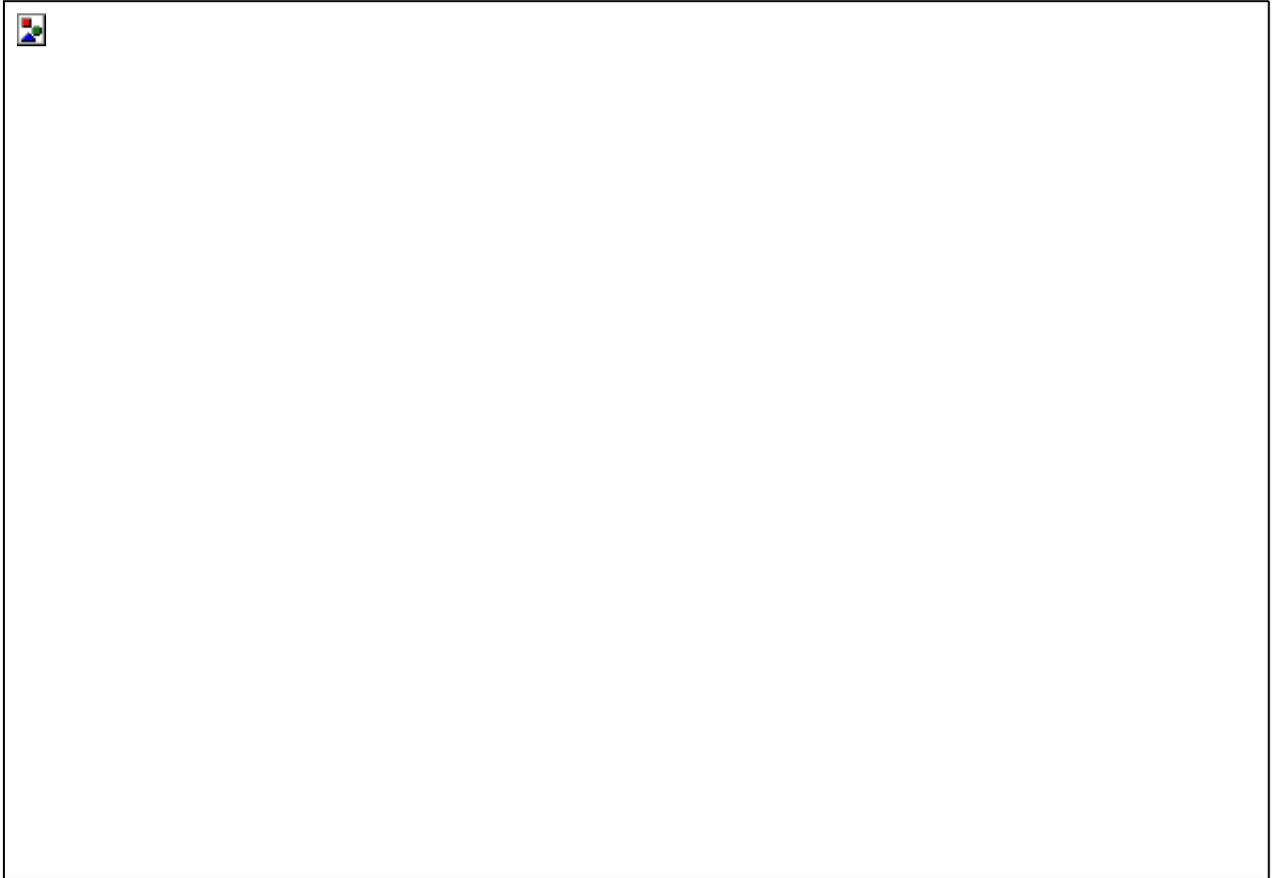
Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°3 du PLU)

La notice écrite des orientations d'aménagement et de programmation est ajustée comme suit (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte de l'emprise en zone urbaine UB sera assurée par un accès unique depuis la rue Jean Pierre Braine, prolongé pour desservir le secteur. ~~Les accès directs depuis les futurs lots à bâtir sur le chemin rural dit Chemin des Morts reliant la place de l'Église à la rue Jean-Pierre Braine sont interdits, ce chemin rural devant rester non carrossable, à destination des piétons et des cycles.~~ Ce chemin devra être élargi et rendu carrossable. Une aire de retournement à la charge de l'aménageur devra être créée sur ce chemin.

Le schéma d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation est ajusté comme suit :



L'accès à la zone UB sur le schéma est modifié comme suit :

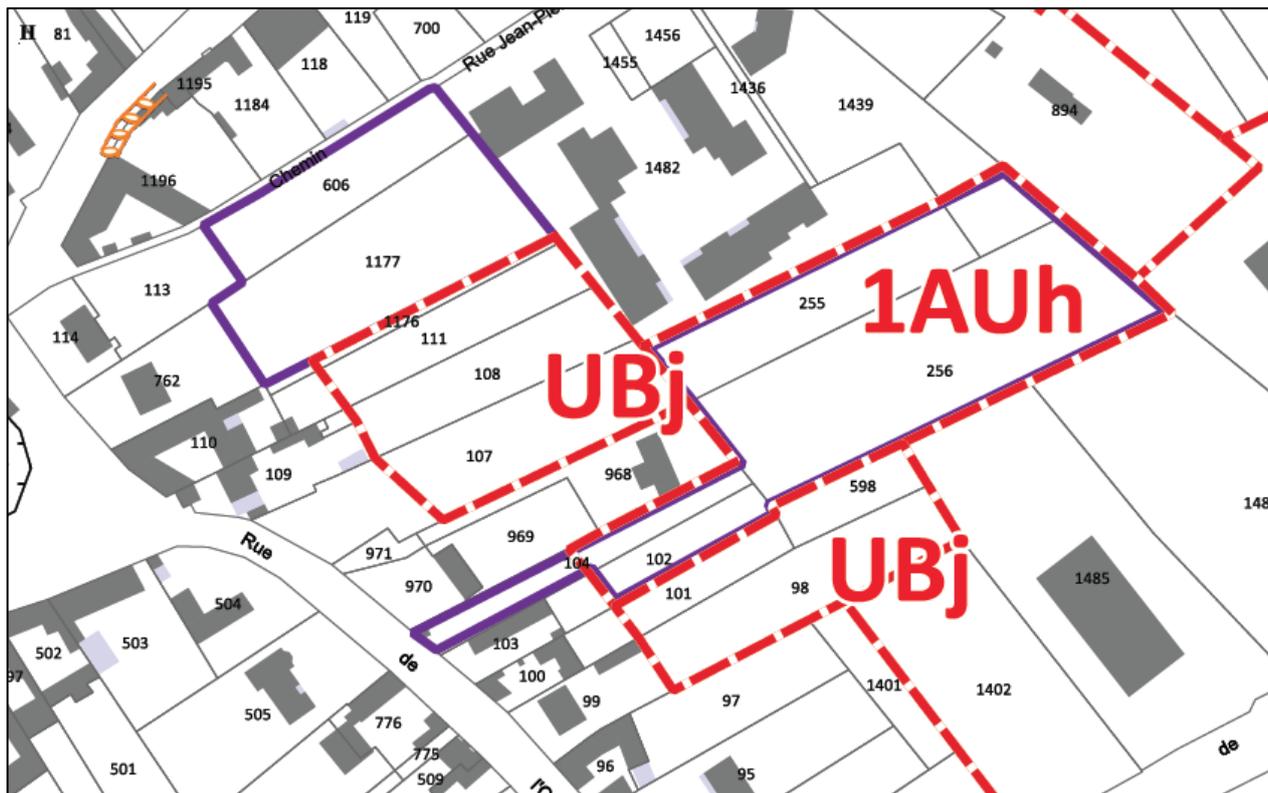


Extrait du schéma avant modification

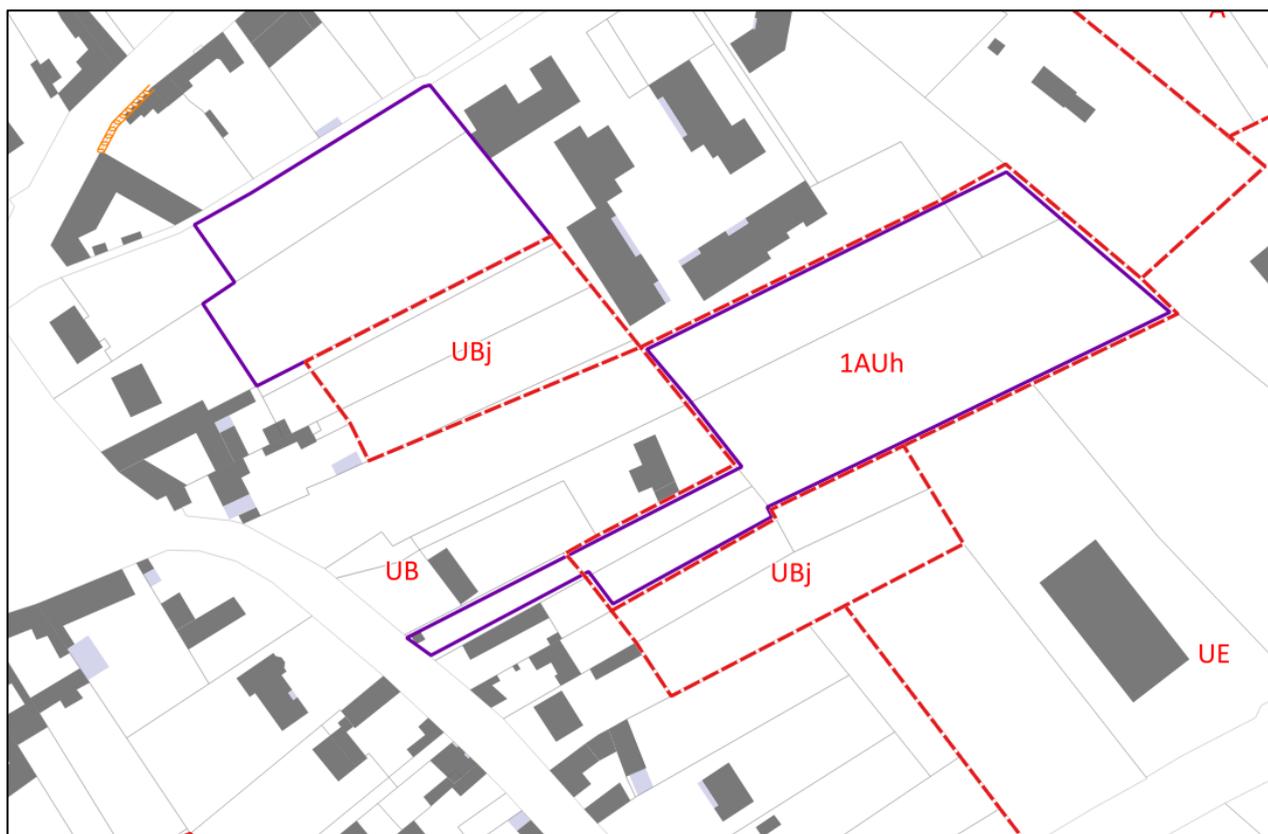


Extrait du schéma après modification

Modifications apportées au zonage (pièce n°4b du PLU)



Plan de découpage en zones avant modification



Plan de découpage en zones après modification

4 – ALLEGEMENT DES DISPOSITIONS PORTANT SUR LE STATIONNEMENT ET LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la réalisation de places de stationnement le long des emprises publiques, sur l'emprise de la plupart des secteurs à enjeu, de façon à éviter que le stationnement n'entrave le bon fonctionnement des circulations sur les voiries. Cependant, dans certains cas, la matérialisation de places de stationnement de part et d'autre de la chaussée permet de réduire la vitesse de circulation des véhicules et de sécuriser les déplacements. De ce fait, la présente modification vise à rendre possible ce type de stationnement en allégeant les dispositions qui imposaient la réalisation de places de stationnement en dehors de l'emprise publique.

Le parc de stationnement à prévoir sur le site de la Sucrierie pourrait être aménagé de façon à être ouvert au public sans qu'il ne soit nécessairement visible depuis la rue Lucien Sueur (comme par exemple sur le secteur de la rue Henri Vincenot où le parc de stationnement a été aménagé au fond de l'impasse et n'est donc pas visible depuis l'espace public).

Il est rappelé que le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser prévoit à minima 2 places de stationnement par logement sur l'emprise des propriétés, et au moins une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs : ces places supplémentaires devront donc être prévues sur l'emprise publique, et pas nécessairement sur l'emprise des secteurs soumis aux OAP.

La programmation de logements est légèrement ajustée pour ne pas pénaliser un projet si il prévoit 1 en plus ou en moins que ceux prévus dans la fourchette initialement prévue sur le secteur de la rue du Tortillard (chemin des Saules en particulier) et au nord de la rue Lucien Sueur. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont adaptées en ajoutant le terme « environ » devant la programmation de logements fixée. Cette modification ne remet pas en cause les objectifs chiffrés du développement prévu à horizon 2035 sur la commune dans le sens où ces modifications ne concernent que 1 ou 2 logements en plus ou en moins par rapport à l'objectif fixé.

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°3 du PLU)

La notice écrite des orientations d'aménagement et de programmation est ajustée comme suit (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

- Pour le secteur situé entre la rue Mathias, la rue de Malvoisine et la rue Gorelier :

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété, et des places supplémentaires devront être prévues sur l'emprise publique conformément au règlement écrit. ~~Afin de ne pas entraver la circulation des véhicules sur les voies existantes, des emplacements de stationnement, venant en limite entre l'emprise privée du terrain et l'emprise publique, sont demandés sur une bande d'au moins 3 mètres d'épaisseur.~~

- Pour le secteur situé rue du Tortillard :

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions qui seraient réalisées doivent conduire à la réalisation ~~de~~ d'environ 6 à 8 logements sur la partie située au sud de la rue des Saules, et entre 14 et 18 logements sur la partie au nord de la rue des Saules.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété, et des places supplémentaires devront être prévues sur l'emprise publique conformément au règlement écrit. ~~En outre, sur une bande d'au moins 4 mètres d'épaisseur le long de la future rue du Tortillard prolongée, seront aménagés un trottoir et des emprises vouées au stationnement, ouverts au public.~~

- Pour le secteur situé au nord de la rue Lucien Sueur :

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur le secteur doit conduire à la réalisation ~~de 8 à~~ d'environ 10 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété, et des places supplémentaires devront être prévues sur l'emprise publique conformément au règlement écrit. ~~En outre, sur une bande d'au moins 4 mètres d'épaisseur le long de la rue Lucien Sueur, seront aménagés un trottoir et des emprises vouées au stationnement, ouverts au public.~~

- Pour le secteur situé au nord de la rue de la Sucrierie :

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété, et des places supplémentaires devront être prévues sur l'emprise publique conformément au règlement écrit. ~~En outre, sur une bande d'au moins 4 mètres d'épaisseur le long de la rue Lucien Sueur, seront aménagés un trottoir et des emprises vouées au stationnement, ouverts au public.~~
- De plus, un espace voué au stationnement devra être directement accessible depuis la future voie à créer ~~et devra être directement visible depuis la rue Lucien Sueur.~~ Ce parc de stationnement devra être ouvert au public.

5 - AJUSTEMENT DU REGLEMENT DE LA ZONE UB EN CE QUI CONCERNE L'EMPRISE AU SOL ET LA HAUTEUR DES ANNEXES NON ACCOLEES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE ET AJUSTEMENT DU REGLEMENT DE LA ZONE UB ET 1AU CONCERNANT LES MATERIAUX DES VERANDAS

Le règlement écrit du PLU adopté en 2020 encadre la taille des annexes isolées en zone urbaine de façon à maîtriser les éventuels changements de destination de ces annexes vers du logement. Les dispositions réglementaires limitent ainsi la taille de la ou des annexe(s) isolée(s) à 40 m² d'emprise au sol (au total cumulé dans le cas de plusieurs annexes), par unité foncière. A cela s'ajoute la possibilité de construire un ou plusieurs abris de jardin, jusqu'à 25 m² d'emprise au sol (au total cumulé dans le cas de plusieurs abris de jardin), par unité foncière.

Après quelques mois d'instruction du règlement écrit, il s'avère que ces dispositions sont trop limitatives dans la zone UB, dans le cas, par exemple, d'un projet d'atelier lié à une construction principale en plus des besoins en garage. Il est donc proposé d'augmenter de 10 m² les possibilités de construction d'annexes isolées, portant ainsi la taille cumulée des annexes isolées à 50 m² cumulée d'emprise au sol. Cette disposition rend possible la réalisation d'un garage pour 2 voitures (30 m² en moyenne) et d'un atelier supplémentaire (de 20 m² par exemple) sur l'emprise de l'unité foncière.

De plus, le PLU adopté en 2020 encadre l'aspect extérieur des vérandas et verrières de façon à ce qu'elles s'intègrent au patrimoine bâti existant, et prévoit que les parties pleines des vérandas et verrières respectent les mêmes matériaux et teintes que le bâtiment d'origine. Depuis l'entrée en vigueur du PLU, cette disposition apparaît relativement contraignante par rapport aux nouveaux matériaux utilisés pour la réalisation de vérandas, fréquemment en aluminium, qui peuvent être adaptés avec des teintes identiques ou proches de celles des bâtiments existants. Il est donc proposé d'assouplir cette disposition réglementaire, en zone UB et en zone 1AU.

Modifications apportées au règlement écrit (pièce n°4c du PLU)

La règlement écrit est ajusté comme suit (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

Zone UB, Section I, Paragraphe 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions annexes isolées limitées à 50 m² à ~~40 m²~~ cumulés d'emprise au sol par unité foncière.

Zone UB, Section II, Paragraphe 1 - Volumétrie des constructions

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales, des abris pour animaux et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faitage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres. Si l'annexe vient s'adosser à un mur existant (sans fenêtre), sa hauteur pourra atteindre au maximum celle du mur.

Zones UB et 1AU, Section II, paragraphe 3

(...)

- Vérandas et abris de jardin :

Les parties pleines des vérandas et des verrières de plus de 3 m² respecteront les mêmes matériaux et teintes que le bâtiment d'origine (hors parties composées d'éléments verriers). La pente minimale des toitures des vérandas sera de 10°.

6 - AJUSTEMENT DE LA ZONE UE EN CE QUI CONCERNE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'EMPRISE PUBLIQUE ET AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement écrit du PLU adopté en 2020 impose dans la zone d'activité de la rue de la sucrerie un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie qui dessert le terrain. Cette disposition permettait de prévoir la manœuvre des véhicules, notamment des poids-lourds au sein de l'emprise foncière, et d'éviter la manœuvre sur l'emprise publique de la rue de la Sucrerie pour des raisons de sécurité.

Après quelques mois d'instruction du règlement écrit, il s'avère que ces dispositions présentent une contrainte non justifiée pour les bâtiments d'activités qui souhaiteraient s'implanter sur le secteur, sachant que la rue de la Sucrerie n'est pas un axe très fréquenté en dehors de la desserte de la zone d'activités.

Modifications apportées au règlement écrit (pièce n°4c du PLU)

La règlement écrit est ajusté comme suit (ajouts soulignés, suppressions barrées) :

Section II, Paragraphe 2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins ~~10 mètres~~ 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie qui dessert le terrain. L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste admise avec un retrait identique à l'existant.

Les autres pièces du dossier P.L.U., approuvé le 14 décembre 2020, restent inchangées.