

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

Commune de
DELINCOURT - Oise (60 240) -

PROJET DE

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

Novembre 2022

**Dossier annexé à la délibération
municipale du**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Delincourt a été approuvé le 5 mars 2018. Depuis, il n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision.

La commune de Delincourt est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. 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 la dimension des abris pour animaux autorisés et l'extension limitée des habitations existantes en zone naturelle, sur la dimension des abris de jardins et annexes isolées en zone urbaine, sur l'aspect des ouvertures des constructions admises en zone urbaine ou à urbaniser, sur la pente des toitures des annexes en zone urbaine ou à urbaniser, ou encore sur les possibilités de construction au-delà de la bande de 20 mètres comptés depuis la voie publique en zone urbaine. Il est également proposé d'ajouter un emplacement réservé le long de la voie communale vers Gisors (route des Glaises) pour sécuriser la circulation des piétons sur une portion très étroite et en virage.

La présente notice a pour objet de présenter cette première modification n°1 du PLU de Delincourt approuvé le 5 mars 2018.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Cinq types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement à la section I de la zone naturelle en ce qui concerne la règle autorisant les abris pour animaux et la règle portant sur la dimension de l'extension limitée des habitations existantes.
- 2 - Ajustement à la section I (sous-section 1) des zones urbaines et à la zone à urbaniser 1AUh1 et 1AUh2 en ce qui concerne la dimension maximale de l'abri de jardin et de l'annexe non accolée à la construction principale, et de la notion d'usage des constructions.
- 3 - Précision à la section II des zones urbaines et à la zone à urbaniser 1AUh2 portant sur la règle d'implantation des habitations par rapport à la voie publique.
- 4 - Ajustement à la sous-section II de la section II du règlement de la zone UA, de la zone UD, et de la zone 1AUh2 en ce qui concerne l'aspect des façades, des ouvertures, la toiture des constructions, l'implantation des installations visant à la valorisation des énergies renouvelables.
- 5 - Ajout d'un emplacement réservé sur une portion étroite et en courbe de la voie communale vers Gisors (route des Glaises) pour permettre un léger élargissement de l'emprise.

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 n'est pas 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). La commune considère que les rectifications envisagées du PLU ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. Cette position est partagée par l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) suite à sa décision en date du 6 septembre 2022 de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n°1 du PLU.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 – AJUSTEMENT À LA SECTION I DE LA ZONE NATURELLE (N)

La zone N correspond aux emprises qu'il convient de protéger de toute nouvelle construction exceptée celles nécessaires à des équipements collectifs ou encore celles nécessaires aux activités agricoles (secteur Na), ainsi que l'extension des habitations existantes. Dans le secteur Nch sont également admis les abris pour animaux, liés ou non à une activité agricole, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par unité foncière et fermés au maximum sur trois côtés. Dans le reste de la zone N (hors secteurs Na et Nch), les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole ainsi que l'extension des bâtiments d'habitation existants régulièrement édifiés sont autorisés sans limitation de superficie.

Cette dernière règle rend donc possible la réalisation d'abris pour animaux de plusieurs centaines de m² en zone naturelle, dès lors qu'ils seraient déclarés comme nécessaires à l'activité agricole, alors même que ces abris pourraient venir perturber par leur dimension, la sensibilité des milieux naturels dans lesquels ils s'inscrivent. C'est particulièrement le cas en frange ouest du village et au nord de ce dernier, dans le fond de vallée du Réveillon et de ses affluents. De même, la zone naturelle abrite trois habitations (situées à l'ouest de la route de Gisors) qui pourraient donc être agrandies sans limitation de surface offrant donc de nouvelles possibilités de se loger dans cette zone dont ce n'est pas la vocation.

Il convient de rappeler que la zone naturelle n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions et installations, si ce n'est pas de manière très limitée pour répondre à des besoins spécifiques relevant d'équipements d'intérêt collectif (exemple : point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine), ou encore liés à la nature du milieu naturel. Dans le cas du PLU de Délincourt, la présence de surfaces en herbes pour l'essentiel utilisées en pâtures a conduit les auteurs du PLU à autorisé les abris pour animaux dans l'esprit d'une installation légère, à l'échelle de l'unité foncière qui la reçoit, de permettre aux animaux en pâturage de s'héberger lors d'intempérie (grêle, orage, etc.). Cette petite installation, pouvant donc être nécessaire aux activités agricoles, doit rester discrète dans le paysage et ne pas porter atteinte aux milieux naturels.

Il est donc proposé de préciser la règle en fixant une emprise au sol maximale concernant l'abri pour animaux autorisé en zone naturelle, qu'il soit nécessaire ou non à l'activité agricole, et de préciser qu'il ne doit pas reposer sur une dalle de béton afin d'éviter tout risque d'artificialisation du sol.

Concernant la possibilité d'extension des bâtiments d'habitation existants, il est proposé de limiter l'emprise au sol à 30 m², ce qui paraît suffisant pour permettre l'ajout éventuel d'une pièce ou d'une véranda par exemple, pour répondre à des besoins de confort des occupants, sans que cette extension n'ait une incidence notable sur le milieu naturel ou encore ne conduise à voir apparaître un nouveau logement dans cette zone.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

- La section 1 du règlement est ajusté de la manière suivante en modifiant le premier alinéa des constructions et installations limitées dans la zone naturelle (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

Ne sont admis que :

(...)

Dans le secteur Nch

- les abris pour animaux, liés ou non à l'activité agricole, à condition :
 - que leur surface au sol n'exécède pas 50 m² de chaque unité de propriété
 - qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum, ***et qu'ils ne reposent pas sur une dalle de béton***

De plus, dans toute la zone N

- **Par unité foncière**, un abri pour animaux ~~nécessaire à l'activité agricole~~, à condition qu'il soit fermé sur trois côtés au maximum, **qu'il ne repose pas sur une dalle de béton, que son emprise au sol soit limitée à 50 m².**

- L'extension des bâtiments d'habitation existants régulièrement édifiés, **dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par bâtiment.**

(...)

Le reste de la rédaction de la section I n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 5 mars 2018 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PLU.

2 - AJUSTEMENT À LA SECTION I (SOUS-SECTION I) DES ZONES URBAINES ET DE LA ZONE À URBANISER 1AUh1 ET 1AUh2 CONCERNANT LA DIMENSION DES ABRIS DE JARDIN ET DES ANNEXES NON ACCOLÉES ET LA NOTION D'USAGE DES CONSTRUCTIONS

La zone UA correspond aux tissus urbanisés de la partie ancienne du village. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone UD correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension le plus souvent de type pavillonnaire. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone 1AUh (1AUh1 et 1AUh2) correspond à un secteur en mesure d'accueillir de nouvelles constructions, à l'est de l'allée des Carrières et à l'est du chemin de la Messe.

La sous-section I de la section I du règlement définit les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Il s'avère que dans la zone UA, la zone UD et la zone 1AUh2, il n'est pas fixé de dimension maximale pour les abris de jardin et autres annexes non accolées à la construction principale, qui ne sont pas interdites.

Au regard de la pression foncière qui pourrait s'accroître sur la commune dans les années à venir, du fait de la raréfaction des possibilités de construire sur des emprises non urbanisées en lien avec la mise en œuvre progressive des objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à l'horizon 2050, mais aussi compte tenu de la qualité du cadre de vie à Délincourt qui contribue à l'attractivité de la commune pour les personnes à la recherche d'une implantation résidentielle, il n'est pas exclu de constater, dans le futur, des projets de transformation en logement d'annexes non accolées à la construction principale, voire d'un abri de jardin, dès lors que leur superficie serait suffisamment importante pour le permettre. Cela est constaté dans des secteurs où la pression urbaine est déjà forte (cas en Île-de-France, par exemple).

Le problème de ce type de transformation résulte d'une part de l'arrivée de nouveaux ménages sur l'unité foncière initiale (qui pourrait d'ailleurs être découpée) avec des besoins en stationnement non anticipés à l'échelle du terrain, conduisant à un report sur l'emprise publique qui est souvent dans l'incapacité à y répondre (les rues du village sont particulièrement étroites). D'autre part, les logements qui pourraient ainsi être aménagés impliqueraient de nouveaux besoins en alimentation d'eau destinée à la consommation humaine et d'électricité, au sujet desquels la capacité des réseaux actuels n'est pas nécessairement en mesure de répondre de manière suffisante. De sérieux dysfonctionnements pourraient donc être constatés dans le village, avec des effets sur l'ensemble des habitants.

Pour remédier à ces risques de multiplication de la création de logements par transformation d'annexes ou d'abri de jardin aux grandes dimensions, il convient d'encadrer, dès à présent, leurs dimensions. Il est proposé de rendre possible, à l'échelle de l'unité foncière, un abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol. Cette surface offre une capacité déjà conséquente pour le rangement de matériel de jardinage, qui est sensé être l'unique vocation de ce type de construction. Pour l'annexe non accolée à la construction principale, il est proposé de la limiter à 40 m² d'emprise au sol, surface qui permet notamment de pouvoir stationner aisément deux véhicules (correspondant souvent au nombre moyen de véhicules observé par foyer) ou encore d'offrir un volume de stockage intéressant pour ranger du matériel attaché à la destination d'habitation. Il est rappelé qu'un bâtiment d'activité (bureau, services, artisanat) venant en complément d'une habitation sur une même unité foncière n'est pas interdit par le règlement ; il

n'est pas fixé de surface maximale pour les bâtiments d'activité afin de ne pas créer de contrainte au fonctionnement de l'entreprise qui l'exploiterait.

Il est entendu qu'à l'échelle d'une même unité foncière, l'implantation d'un abri de jardin se cumule avec celle de l'annexe non accolée à la construction principale. L'emprise au sol totale de ces deux constructions pourrait donc atteindre 55 m², ce qui permet de rester dans des proportions raisonnables par rapport à la superficie de la construction principale (l'habitation) qui doit rester plus importante.

Par ailleurs, afin d'éviter la confusion au sujet de l'interprétation de la notion « d'usage » d'une construction interdite ou autorisée dans la zone, il est proposé de remplacer ce terme par « à destination » qui est plus fidèle au terme repris dans le code de l'urbanisme. Ce remplacement de mot concerne donc la sous-section I de la section I, ainsi que la sous-section I de la section II en ce qui concerne les règles d'emprise au sol et d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Il est également proposé de préciser que les règles applicables à la sous-section I de la section II du règlement ne s'appliquent dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante afin de pouvoir tenir compte des caractéristiques de cette construction en ce qui concerne son gabarit ou encore son implantation sans avoir à respecter les règles fixées qui pourraient empêcher le réemploi de la construction.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction de la sous-section I de la section I du règlement de la zone UA est rectifiée et complétée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

Sont interdits :

Dans toute la zone UA

- les constructions et installations à ~~usage~~ **destination** d'industrie ou d'entrepôt.
- les constructions à ~~usage~~ **destination** de commerce dont la surface de vente est supérieure à 500 m².
- ***par unité foncière, un abri de jardin dont l'emprise au sol est supérieure à 15 m².***
- ***par unité foncière, l'annexe non accolée à la construction principale dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².***
- les constructions et installations à ~~usage~~ **destination** d'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

(...)

Le reste de la rédaction de la section I n'est pas modifié.

- La rédaction de la sous-section I de la section II du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient, **et dans le cas de changement de destination d'une construction existante.**

(...)

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à **usage destination** d'activités agricoles ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

(...)

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement

(...)

Aucune construction à **usage destination** d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

(...)

Le reste de la rédaction de la section II n'est pas modifié.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

- La rédaction de la sous-section I de la section I du règlement de la zone UD est rectifiée et complétée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

Sont interdits :

Dans toute la zone UD

- les constructions et installations à **usage destination** d'industrie, d'entrepôt ou d'exploitation agricole.

- les constructions à **usage destination** de commerce dont la surface de vente est supérieure à 500 m².

- ***par unité foncière, un abri de jardin dont l'emprise au sol est supérieure à 15 m².***

- ***par unité foncière, l'annexe non accolée à la construction principale dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².***

(...)

Le reste de la rédaction de la section I n'est pas modifié.

- La rédaction de la sous-section I de la section II du règlement de la zone UD est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient, ***et dans le cas de changement de destination d'une construction existante.***

(...)

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à **usage destination** d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à **usage destination** d'activités ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions peuvent être implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

(...)

Aucune construction à **usage destination** d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

(...)

Le reste de la rédaction de la section II n'est pas modifié.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUh1 ET DE LA ZONE 1AUh2

- La rédaction de la sous-section I de la section I du règlement de la zone 1AUh1 et de la zone 1AUh2 est rectifiée et complétée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

Sont interdits :

- les constructions et installations à **usage destination** d'industrie, d'entrepôt ou d'exploitation agricole.

- les constructions à **usage destination** de commerce dont la surface de vente est supérieure à 500 m².

- ***par unité foncière, un abri de jardin dont l'emprise au sol est supérieure à 15 m2.***

- ***par unité foncière, l'annexe non accolée à la construction principale dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m2.***

(...)

Le reste de la rédaction de la section I n'est pas modifié.

- La rédaction de la sous-section I de la section II du règlement de la zone 1AUh2 est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions peuvent être implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

(...)

Aucune construction à ~~usage~~ **destination** d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

(...)

Le reste de la rédaction de la section II n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 5 mars 2018 restent inchangées dans le cadre du second point de cette modification n°1 du PLU.

3 - PRÉCISION À LA SOUS-SECTION I DE LA SECTION I DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA, DE LA ZONE UD ET DE LA ZONE 1AUh2 CONCERNANT L'IMPLANTATION DES HABITATIONS PAR RAPPORT À LA VOIE PUBLIQUE

La zone UA correspond aux tissus urbanisés de la partie ancienne du village. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone UD correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension le plus souvent de type pavillonnaire. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone 1AUh2 correspond à un secteur en mesure d'accueillir de nouvelles constructions, à l'est du chemin de la Messe.

La sous-section I de la section II du règlement définit des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique. Il est notamment demandé qu'aucune construction à usage d'habitation ne soit implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierres ou en briques), lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Ce dernier point pose problème puisqu'il empêche, par exemple, de réaliser une annexe isolée entre 20 et 40 m² ou encore une piscine de plus de 20 m² à plus de 30 m de profondeur alors même que plusieurs terrains présentant une profondeur importante pourrait l'accepter sans que cela ne pose de problème, en rappelant que ces annexes isolées sont bien rattachées à la destination de l'habitation.

Il est donc proposé de préciser que la règle limitant la construction à usage d'habitation au-delà de 30 mètres de profondeur depuis l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, ne s'applique pas aux annexes ayant la même destination que la construction principale sans que celles-ci ne puissent être transformées en logement. Il est rappelé que, dans le cadre de cette modification n°1 du PLU (voir point précédent), il est proposé de limiter la dimension de l'annexe non accolée à la construction principale à 40 m² d'emprise au sol.

Par ailleurs, dans la zone UA, il est bien indiqué que des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...), sans préciser de limite métrique à ce débord sur l'emprise publique.

Afin d'éviter un débord trop important qui pourrait porter atteinte à la circulation sur l'emprise publique, il est proposé de limiter ce débord à 0,30 mètre correspondant à ce qui est le plus souvent observé dans le village.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction de la sous-section I de la section II du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) à la rubrique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique » :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique :

(...)

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...), **dans la limite de 0,30 m.**

Aucune construction à usage **destination** d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre ou en brique),
- **lorsqu'il s'agit d'une annexe non accolée à la construction principale et ayant la même destination que la construction principale, sans que cette annexe ne puisse être transformée en logement dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².**

Le reste de la rédaction de cette sous-section I n'est pas modifié.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

- La rédaction de la sous-section I de la section II du règlement de la zone UD est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) à la rubrique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique » :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique :

(...)

Aucune construction à usage **destination** d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre ou en brique),
- **lorsqu'il s'agit d'une annexe non accolée à la construction principale et ayant la même destination que la construction principale, sans que cette annexe ne puisse être transformée en logement dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².**

Le reste de la rédaction de cette sous-section I n'est pas modifié.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUh2

- La rédaction de la sous-section I de la section II du règlement de la zone 1AUh2 est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) à la rubrique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique » :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique :

(...)

Aucune construction à ~~usage~~ **destination** d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas ***lorsqu'il s'agit d'une annexe non accolée à la construction principale et ayant la même destination que la construction principale, sans que cette annexe ne puisse être transformée en logement*** dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Le reste de la rédaction de cette sous-section I n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 5 mars 2018 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification n°1.

4 - AJUSTEMENT À LA SOUS-SECTION II DE LA SECTION II DU RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES (UA ET UD) ET DE LA ZONE À URBANISER (1AUh2)

La zone UA correspond aux tissus urbanisés de la partie ancienne du village. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et jointives entre elles pour former un front bâti continu.

La zone UD correspond aux tissus urbanisés accueillant les zones d'extension le plus souvent de type pavillonnaire. La vocation est majoritairement l'habitat. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont, pour une grande majorité d'entre elles, implantées en retrait de la voie.

La zone 1AUh2 correspond à un secteur en mesure d'accueillir de nouvelles constructions, à l'est du chemin de la Messe.

La sous-section II de la section II du règlement définit des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. Dans la rubrique « Façades », il n'est pas précisé que les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) peuvent l'être de pierres naturelles de pays (en acceptant la pierre de parement) alors qu'il s'agit du matériau traditionnel du secteur. Il est donc proposé d'ajouter cette possibilité.

Il est demandé ensuite que les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitation soient plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,5$). La notion de « façade avant » mérite d'être précisée pour éviter tout problème d'interprétation, notamment lorsque c'est le pignon de la construction qui est tourné vers la rue.

Il est donc proposé de remplacer la notion de « façade avant » par la notion suivante : partie de la construction visibles depuis la rue qui dessert le terrain.

En outre, une règle suivante indique que les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes. Le terme « respecter les proportions des menuiseries traditionnelles » pose des difficultés d'interprétation, notamment dans le cas des baies vitrées de plus en plus demandées aujourd'hui, notamment par rapport à l'évolution de la réglementation thermique.

Il est proposé de supprimer cette référence aux proportions des menuiseries traditionnelles, en rappelant que la règle modifiée précédemment qui demande à ce que les ouvertures vitrées des parties de la construction visibles depuis la rue qui dessert le terrain soient plus hautes que large ($H \geq L \times 1,5$) ne rend pas possible la pose de baie vitrée qui n'ont d'intérêt que si elles sont plus larges que hautes.

Il paraît utile de compléter la règle sur les abris de jardin en précisant qu'ils seront nécessairement installés à l'arrière de la construction principale afin de rester peu perceptibles depuis la voie publique du fait que ces petites constructions peuvent adopter un aspect différent de celui de la construction principale.

Ces quatre changements de règles sont donc proposées pour la zone UA, la zone UD et la zone 1AUh2.

Par ailleurs, uniquement dans la zone UA, il est indiqué que les volets des habitations seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois dans les teintes du nuancier de couleur de la charte architecturale du Vexin-Thelle. Il paraît utile de préciser cette règle pour les habitations nouvelles en indiquant qu'elles ne concernent que les fenêtres des pièces principales à l'exception des baies vitrées qui ne sont pas adaptées à la pose de volets battants.

De plus, dans la zone UA, la règle relative aux ouvertures en toitures (rubrique « Toitures ») situées côté rue pose un problème d'interprétation, en particulier lorsque c'est le pignon de la construction qui est tourné vers la rue. La règle actuelle demande que les ouvertures en toiture situées côté rue des habitations, soient de type lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Néanmoins, en cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit basculant pourra être autorisé côté rue, à condition d'être plus haut que large.

Cette dernière partie de la règle limite fortement la possibilité d'aménager des ouvertures en toiture côté rue. Il est donc proposé de préciser qu'en cas d'impossibilité technique (pouvant correspondre à la présence d'une panne qui ne peut être coupée) à réaliser des lucarnes côté rue, il est possible d'installer des châssis de toit basculant à condition d'être plus hauts que larges, sans qu'ils soient superposés et dans la limite du nombre d'ouvertures existantes sur la façade de la construction étant alignés sur ces ouvertures.

Dans la zone UA, la zone UD et la zone 1AUh2, les règles relatives aux pentes des toitures (rubrique « Toitures ») méritent d'être simplifiées en ce qui concerne les petits appendices (type bûcher, abri de voiture non fermé) accolés à la construction principale. En effet, il convient de ne pas obliger à ce que ces appendices aient une toiture à deux versants : ils viennent le plus souvent s'accoler au pignon de la construction principale sur une faible largeur qui ne permet pas toujours techniquement d'avoir une toiture à deux versants.

Il en est de même pour la toiture d'une extension d'une construction d'habitation en retirant l'obligation de comporter 2 versants avec une pente comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

Il convient aussi d'assouplir la règle demandant à l'abri de jardin d'avoir une toiture à deux pentes alors qu'il pourrait opter pour une toiture à une pente, voire un toit plat afin de rester discret et éviter de constituer une gêne pour les voisins par rapport à une toiture à deux pentes qui impliquent une hauteur plus importante.

Enfin, concernant les tuiles mécaniques admises, il est proposé de préciser qu'elles seront sans cote apparente afin d'avoir un aspect proche à celui de la tuile plate en terre cuite qui caractérise l'architecture du Vexin.

Dans la zone UA, la zone UD et la zone 1AUh2, les règles relatives aux pentes des toitures (rubrique « Clôtures »), il convient d'apporter une précision au mot grillage autorisé. En effet, celui-ci peut-être rigide ou souple pour répondre aux modèles aujourd'hui commercialisés.

Enfin, à la rubrique « Performances énergétiques et environnementales », il convient d'encadrer la pose des panneaux photovoltaïques en demandant à ce qu'ils soient au sol et non visibles depuis la rue, afin de ne pas porter atteinte au caractère urbain et à l'architecture du village.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction de la sous-section II de la section II du règlement de la zone UA est ajustée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) à la rubrique « Façades » et à la rubrique « Toitures » :

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe, ***ou encore de pierres naturelles de pays (la pierre de parement est admise).***

(...)

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...) ou réalisés en pierre calcaire (naturelle ou de parement). **Ils seront nécessairement installés à l'arrière de la construction principale.**

Sur les parties de la construction destinées à l'habitation visibles depuis la rue qui dessert le terrain, les ouvertures vitrées situées ~~sur la façade avant des constructions à usage d'habitations~~ seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,5$).

(...)

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition ~~de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles~~ et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

En cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,5$), celles-ci présenteront 2 vantaux et au moins 6 carreaux.

Les volets des constructions à usage ~~destination~~ d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe, **au moins pour les fenêtres des pièces principales (hors baie vitrée). Sur les habitations nouvelles, les volets des fenêtres des pièces principales (hors baie vitrée) seront nécessairement de la sorte.**

(...)

Toitures :

À l'exception des abris de jardin, ou encore des vérandas et **des appendices (type bûcher, abri pour véhicules non fermé, etc.) accolés à la construction principale**, les toitures des habitations comporteront 2 versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, ~~des toitures existantes~~ **la toiture des extensions d'une construction existante** avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas et des abris de jardin, les couvertures des habitations seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite de couleur brun, de tuiles mécaniques (**sans cote apparente**) imitation tuiles plates de couleur brun, ou d'ardoises.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques (**sans cote apparente**) de teinte brunie ou de teinte ardoise, soit en ardoise naturelle, soit en profilés divers de teinte rappelant la tuile plate en terre cuite ou l'ardoise naturelle.

(...)

La couverture des abris de jardin doit être ~~composée de deux pentes~~ et réalisée en tuiles ou en tôle galvanisée imitation tuiles.

Les ouvertures en toiture situées côté rue des habitations devront être de type lucarne à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Néanmoins, en cas d'impossibilité **technique** de réaliser des lucarnes, ~~un seul châssis de toit basculant pourra être autorisé côté rue, à condition d'être plus haut que large,~~ **il est possible d'installer des châssis de toit basculant à condition d'être plus hauts que larges, sans qu'ils soient superposés et dans la limite du nombre d'ouvertures existantes sur la façade de la construction, les châssis de toiture seront alignés sur ces ouvertures en façade.**

(...)

Clôtures :

(...)

En limites de fonds de parcelles et en limites des zones agricoles (A) ou naturelles (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de

consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise. annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage **souple ou rigide**.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur. **Les panneaux photovoltaïques ne sont admis qu'au sol et seront non visibles depuis la rue.**

Le reste de la rédaction de cette sous-section II n'est pas modifié.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

- La rédaction de la sous-section II de la section II du règlement de la zone UD est ajustée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) à la rubrique « Façades » et à la rubrique « Toitures » :

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe, **ou encore de pierres naturelles de pays (la pierre de parement est admise).**

(...)

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...) ou réalisés en pierre calcaire (naturelle ou de parement). **Ils seront nécessairement installés à l'arrière de la construction principale.**

Sur les parties de la construction destinées à l'habitation visibles depuis la rue qui dessert le terrain, les ouvertures vitrées ~~situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitations~~ seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,5$).

(...)

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition ~~de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles~~ et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

(...)

Toitures :

À l'exception des abris de jardin, ou encore des vérandas et **des appendices (type bûcher, abri pour véhicules non fermé, etc.) accolés à la construction principale**, les toitures des habitations comporteront 2 versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

La disposition ci-avant ne concerne pas ~~l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes~~ **la toiture des extensions d'une construction existante** avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas et des abris de jardin, les couvertures des habitations seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite de couleur brun, de tuiles mécaniques (**sans cote apparente**) imitation tuiles plates de couleur brun, ou d'ardoises.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles mécaniques (**sans cote apparente**) de teinte brunie ou de teinte ardoise, soit en ardoise naturelle, soit en profilés divers de teinte rappelant la tuile plate en terre cuite ou l'ardoise naturelle.

(...)

La couverture des abris de jardin doit être ~~composée de deux pentes~~ et réalisée en tuiles ou en tôle galvanisée imitation tuiles.

(...)

Clôtures :

(...)

En limites de fonds de parcelles et en limites des zones agricoles (A) ou naturelles (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage **souple ou rigide**.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur. **Les panneaux photovoltaïques ne sont admis qu'au sol et seront non visibles depuis la rue.**

Le reste de la rédaction de cette sous-section II n'est pas modifié.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUh2

- La rédaction de la sous-section II de la section II du règlement de la zone 1AUh2 est ajustée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) à la rubrique « Façades » et à la rubrique « Toitures » :

Façades :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle qui figure en annexe, **ou encore de pierres naturelles de pays (la pierre de parement est admise)**.

(...)

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...) ou réalisés en pierre calcaire (naturelle ou de parement). **Ils seront nécessairement installés à l'arrière de la construction principale.**

Sur les parties de la construction destinées à l'habitation visibles depuis la rue qui dessert le terrain, les ouvertures vitrées ~~situées sur la façade avant des constructions à usage d'habitations~~ seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,5$).

(...)

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition ~~de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles~~ et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

(...)

Toitures :

À l'exception des abris de jardin, ou encore des vérandas et **des appendices (type bûcher, abri pour véhicules non fermé, etc.) accolés à la construction principale**, les toitures des habitations comporteront 2 versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des abris de jardin, les couvertures des habitations seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite de couleur brun, de tuiles mécaniques (**sans cote apparente**) imitation tuiles plates de couleur brun, ou d'ardoises.

(...)

La couverture des abris de jardin doit être ~~composée de deux pentes et~~ réalisée en tuiles ou en tôle galvanisée imitation tuiles.

(...)

Clôtures :

(...)

En limites de fonds de parcelles et en limites des zones agricoles (A) ou naturelles (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise. annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage **souple ou rigide**.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur. **Les panneaux photovoltaïques ne sont admis qu'au sol et seront non visibles depuis la rue.**

Le reste de la rédaction de cette sous-section II n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 5 mars 2018 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification n°1.

5 – AJOUT D’UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ LE LONG DE LA ROUTE DE GISORS

Le PLU prévoit quatre emplacements réservés permettant de mettre en œuvre les orientations du projet communal (aménagement d’une réserve incendie, extension du cimetière, aménagement d’une sente piétonne, aménagement d’une réserve incendie).

Depuis l’entrée en vigueur du PLU en mars 2018, il est constaté la présence de plus en plus fréquente de piétons ou de deux roues, le long de la route conduisant à Gisors qui constitue le pôle urbain de proximité (présence des commerces et services, des grands équipements, d’emplois, etc.).

La configuration de cette route est particulièrement étroite de la sortie du village au nord-ouest jusqu’à la limite communale avec Lattainville. Le croisement de deux véhicules est dangereux tandis que le bas-côté de la chaussée n’est pas aménagé et pas suffisamment large pour le faire.



Vue sur la route de Gisors à l’est du point de franchissement de la rivière.



Vue sur la route de Gisors à l’ouest du point de franchissement de la rivière.

Par conséquence, les piétons circulent directement sur la chaussée ce qui les rend particulièrement vulnérables au regard des véhicules qui y passent d'autant que cette portion de la route est en courbe faisant que la visibilité est très faible. Le dépassement d'un cycliste est également problématique sur cette portion de route.

Il est donc proposé d'inscrire un emplacement réservé n°5 au PLU afin de permettre à la commune d'élargir la voie sur 1,50 mètre environ afin d'aménager une bande sécurisée pour la circulation des piétons et des 2 roues. À l'est du point de franchissement de la rivière, cette bande est positionnée sur les parcelles cadastrées section F n°41 et n°37 pour partie sur un linéaire d'environ 160 m, en précisant que de l'autre côté de la rue se trouve un mur en pierres d'une propriété bâtie qu'il convient de préserver. À l'ouest du point de franchissement de la rivière, la bande est positionnée sur la parcelle cadastrée F n°13, sur un linéaire d'environ 130 mètres, la présence d'un talus de l'autre côté de la route rendant plus difficile l'aménagement envisagé.

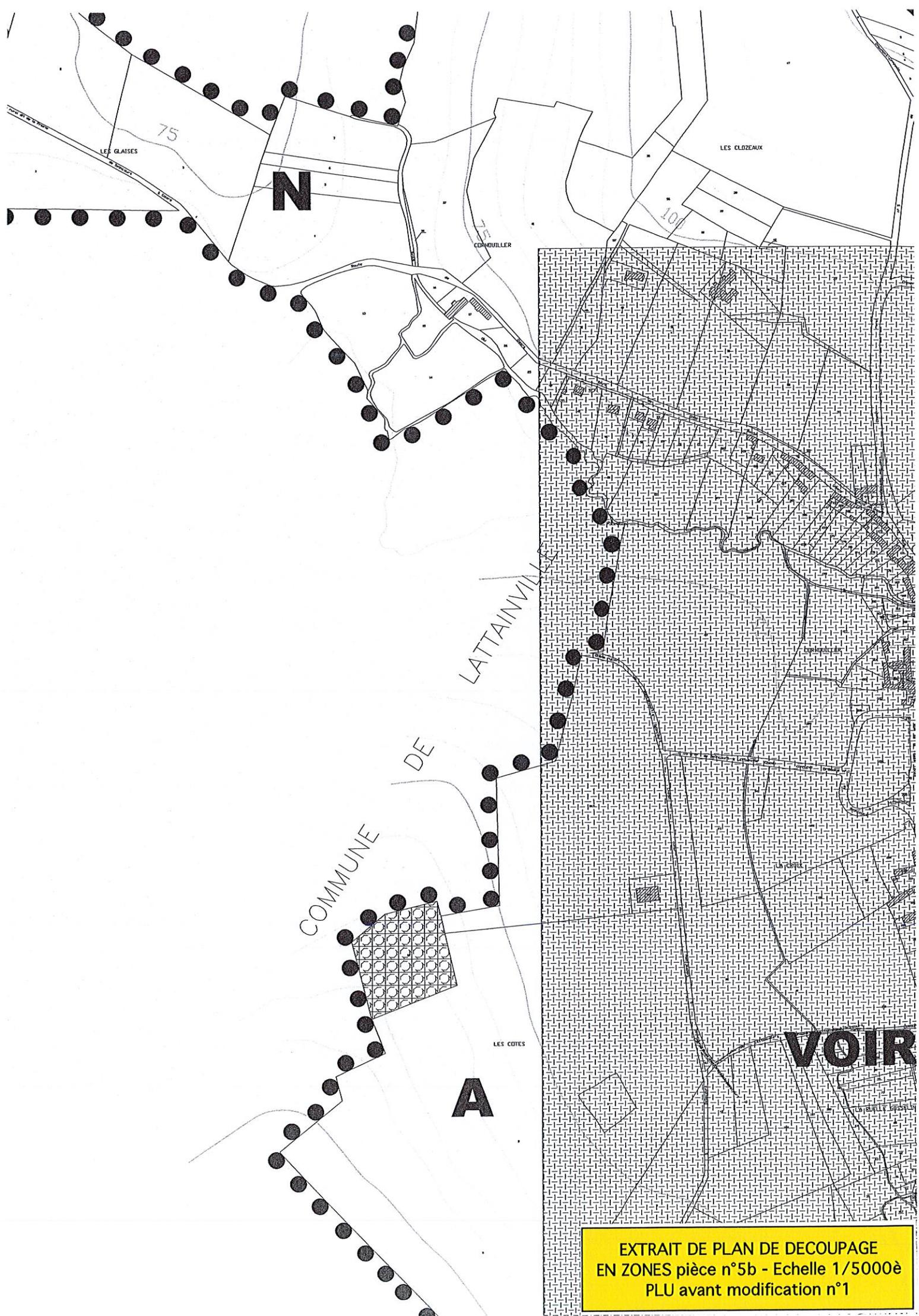
MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 5c du dossier PLU)

Il est créé un emplacement réservé n°5 situé sur une partie des parcelles cadastrées section F n°13, n°37 et n°41 le long de la route de Gisors (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones au 1/2000^{ème} avant modification n°1 et après modification n°1). Cet emplacement réservé est voué à l'élargissement de l'emprise de la voie afin d'aménager une bande sécurisée pour les piétons et les cyclistes. Cet emplacement réservé est au bénéfice de la commune. Sa superficie totale est de 435 m².

MODIFICATION APPORTÉE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (pièce 5e du dossier PLU)

Il est ajouté au tableau des emplacements réservés, un emplacement réservé n°5 au bénéfice de la commune, pour l'élargissement de l'emprise de la voie afin d'aménager une bande sécurisée pour les piétons et les cyclistes. Sa superficie totale est de 435 m². Il concerne pour partie les parcelles cadastrées section F n°13, n°37 et n°41.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 28 octobre 2013 restent inchangées.



75

LES GLAISES

N

LES CLOZEUX

101

CONDUILLER

COMMUNE DE LATTAINVILLE

LES COTES

A

VOIR

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°5b - Echelle 1/5000è
PLU avant modification n°1



BOIS DE CHAMBORS

LES CLAISES

75

N

LES CLOZEUX

100

CONDOILLER

5

5

COMMUNE DE LATTAINVILLE

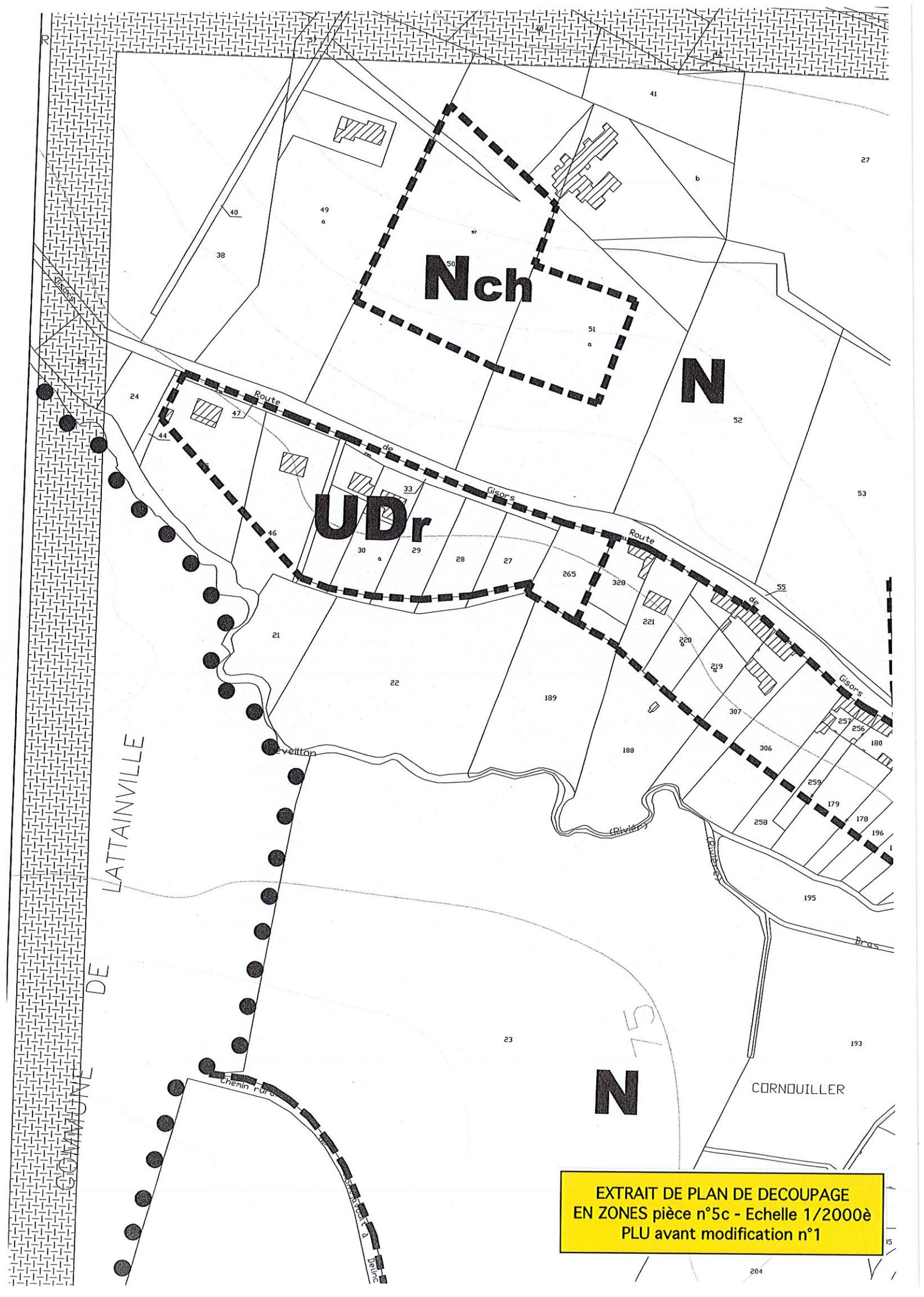
COMMUNE DE LATTAINVILLE

LES COTES

A

VOIR

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°5b - Echelle 1/5000è
PLU après modification n°1



Nch

N

UDr

N

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°5c - Echelle 1/2000è
PLU avant modification n°1

LATTAINVILLE

CORNOUILLER

COMMUNE DE

Chemin rural

veillon

(Dive)

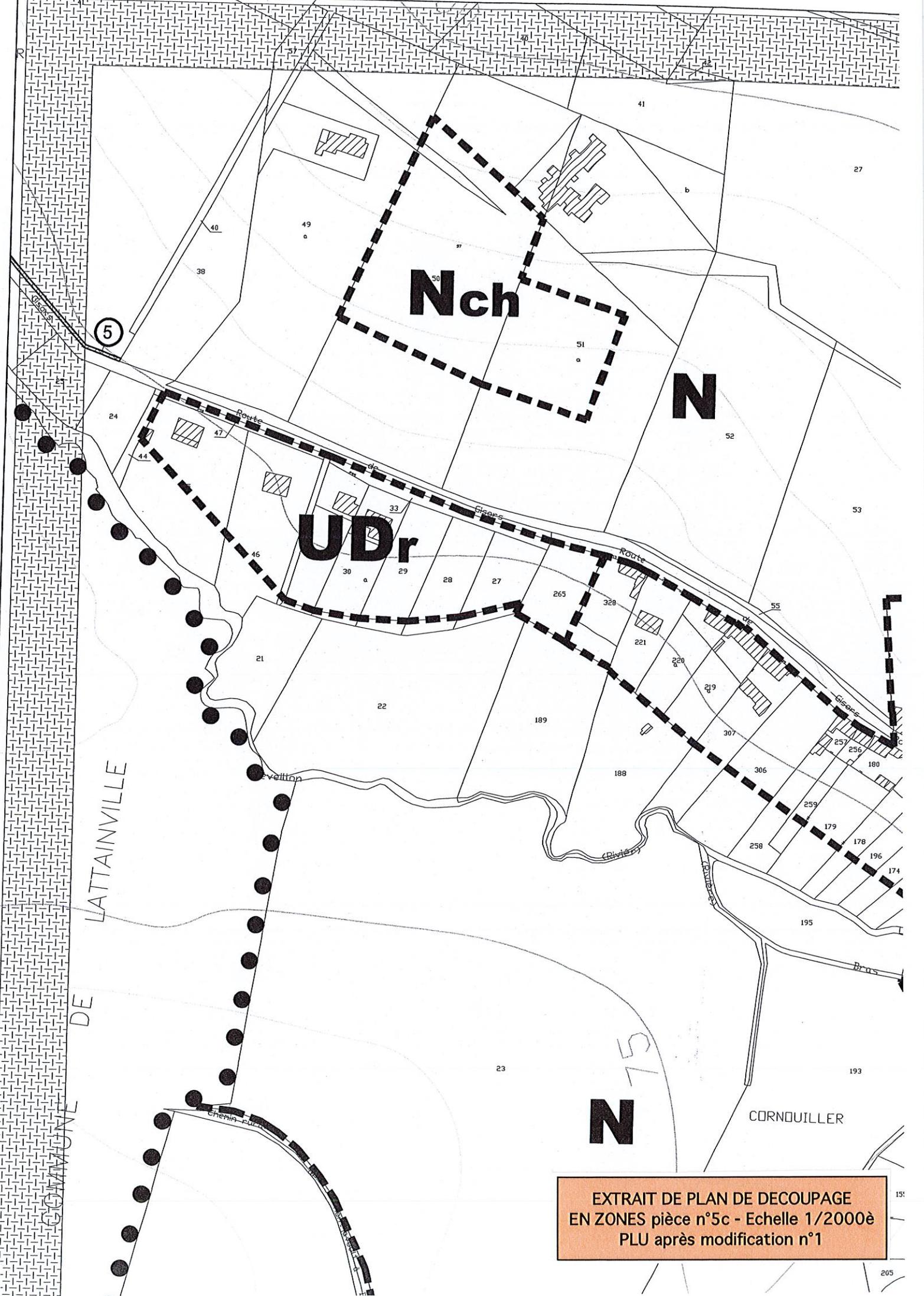
Bras

Route

Gisors

Route

Gisors



COMMUNE DE LATTAINVILLE

COMMUNE DE CORNOUILLER

N

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°5c - Echelle 1/2000è
PLU après modification n°1

Nch

N

UDr

5

vallion

Chemin-Fur

Route

Route

Route

Route

Route

Route

Bras

CORNOUILLER

151

205