



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

*Commune de
TILLÉ - Oise (60 000) -*

PROJET DE

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

Février 2024

***Dossier annexé à la délibération
du conseil communautaire en
date du ...***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Tillé a été approuvé le 4 juin 2008. Depuis, il a fait l'objet de 5 procédures de modification simplifiée, la dernière ayant été approuvée le 22 juin 2015.

La commune de Tillé n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale. La modification n°1 de droit commun du PLU envisagée ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains ; elle 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, il s'avère que plusieurs règles nécessitent des ajustements afin de mieux répondre aux objectifs visés. Il s'agit des règles relatives au stationnement des véhicules en zone urbaine et à urbaniser, du traitement des espaces restés libres de construction en zone urbaine et à urbaniser, du retrait maximal des constructions par rapport à la voie publique en zone urbaine, de l'emprise au sol des constructions en zone urbaine, du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UE, de l'aspect des constructions en ce qui concerne les ouvertures et les clôtures en zone urbaine. En outre, le règlement graphique est à actualiser en supprimant l'emplacement réservé n°8 suite à la modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le 23 décembre 2014.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°1 de droit commun du PLU de Tillé approuvé le 4 juin 2008.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Six types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement à l'article 6 du règlement des zones UA, UB, UC et UD portant sur l'implantation des constructions principales par rapport à la voie publique, à l'article 13 des zones UA, UB, UC, et UD concernant le traitement des espaces restés libres de construction, et à l'article 9 des zones UA et UB.
- 2 - Ajustement à l'article 7 du règlement de la zone UE (hors zone d'activités Écoparc) portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- 3 - Ajustement à l'article 10 de la zone UD en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions.
- 4 - Ajustement à l'article 11 du règlement de la zone UA et de la zone UB pour ce qui concerne le traitement des vitrages, les toitures en zones UA, UB, UC et UD, les couleurs et les matériaux en zones UA, UB, UC et UD, ainsi que le traitement des clôtures en zones UA, UB, UC et UD.
- 5 - Ajustement à l'article 12 du règlement des zones UA, UB, UC et UD en cas de création de nouvelle aire de stationnement de plus de 9 places.
- 6 - Mise à jour du règlement graphique (pièce n°2 du dossier PLU) en retirant l'emplacement réservé n°8 qui a été supprimé à l'issue de la modification simplifiée n°3 du PLU, et l'emplacement réservé n°9 (opération réalisée).

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 notables sur l'environnement et relevant d'une procédure de modification. En outre, la demande de dispense d'évaluation environnementale de la procédure de modification du PLU a été suivie d'effet par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 6 février 2024.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 6 ET À L'ARTICLE 13 DU RÈGLEMENT DES ZONES UA, UB, UC ET UD, AJUSTEMENT À L'ARTICLE 9 DES ZONES UA ET UB

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise, Elle présente les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'habitat, de ferme, de commerces et de services. Cette zone est constituée d'îlots fermés et peu densifiés, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue par brèves séquences de 2 à 3 constructions le long des voies. la continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.

La zone UB correspond au paysage urbain de type organique; elle correspond au faubourg à caractère commerçant.

La zone UC correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Elle présente les caractéristiques suivantes : la vocation est essentiellement l'habitat et des équipements publics. Cette Zone est constituée d'îlots fermés, moyennement densifiés. Le bâti est implanté en retrait de la voie, en milieu et en fond de parcelle. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée par les clôtures basses qui ne guident pas le regard.

La zone UD correspond au paysage urbain de type « Hameau ». La zone UD regroupe les hameaux de Morlaine et de Rieux. Les hameaux présentent les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'habitat et de fermes.

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

Il est notamment défini une bande constructible pour les habitations en fixant une profondeur maximale admise par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sachant que l'extension des constructions existantes n'est pas concernée par cette règle ; elle est donc admise sans condition particulière si ce n'est le respect des autres règles fixées dans la zone. Dans la zone UA, la profondeur constructible est fixée à 50 mètres. Dans la zone UB, la profondeur constructible est fixée à 25 mètres. Dans les zones UC et UD, il n'est fixé aucune règle quant à la profondeur maximale des habitations par rapport à la voie publique.

L'application de cette règle pose question car il est constaté que l'emprise de la bande constructible rend possible une densification significative du bâti pour l'habitat. En effet, il est de plus en plus observé aujourd'hui que des demandes de construction nouvelle (le plus souvent destinée à l'habitation) conduisent à la réalisation d'une nouvelle habitation, en plus de celle déjà existante, sur une unité foncière qui est divisée en au moins deux terrains. Cette forme de densification de la trame urbaine, notamment sur l'arrière des terrains déjà bâtis, pose des problèmes :

- d'accès par les réseaux publics (leur capacité peut être mise à mal par la multiplication des branchements du fait du dédoublement des habitations à l'échelle d'une même rue) ;
- de stationnement des véhicules avec un report de plus en plus fréquent des véhicules sur les emprises publiques qui peuvent être peu larges, ce qui complique la circulation des véhicules de services (secours, collecte des déchets ménagers, livraisons, etc.) et crée un danger pour les piétons (véhicules en stationnement sur les trottoirs notamment) ;
- de promiscuité entre voisins avec la création de vis-à-vis très marqué entre une nouvelle habitation implantée à l'arrière d'un terrain déjà urbanisé, donnant directement sur les jardins des terrains voisins où existent des espaces de détente jusqu'alors à l'abri des regards du voisinage, cette promiscuité n'est pas en phase avec la vie recherchée par les habitants dans un village comme Tillé ;

- de rapprochement des habitations des emprises cultivées ou naturelles faisant que les habitants peuvent venir se plaindre des gênes occasionnées par l'activité agricole (traitement des cultures, poussière, bruit, etc.) ou par la végétation spontanée des espaces naturels et les espèces animales associées, plus particulièrement en zones UB et UD.

Il convient donc de réduire la profondeur maximale d'implantation d'une construction nouvelle destinée au logement et d'encadrer les possibilités d'extension d'un logement existant situé au-delà de la bande constructible définie. Au regard de la profondeur d'implantation des habitations la plus courante sur le village, la bande constructible peut être ramenée à 20 mètres comptés depuis l'alignement sur la voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain dans la zone UA où la plupart des constructions sont alignées à la rue. La notion de « voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain » permet de s'affranchir du cas d'une nouvelle habitation qui viendrait s'implanter sur un terrain situé à l'angle de deux voies où, suivant la réglementation actuelle, le retrait maximal de 20 mètres s'appliquerait à chacune de ces voies. Il est proposé de fixer à 25 mètres la profondeur constructible dans la zone UC et dans la zone UD (comme en zone UB), actuellement dépourvues de réglementation à ce titre, dans un souci d'équité et d'harmonisation à l'échelle de l'ensemble de la trame urbaine de la commune. Il est précisé que ce retrait est porté à 30 mètres dans la mesure où la construction principale existante est implantée en retrait de rue d'au moins 5 mètres afin de le prendre en compte.

Il est rappelé que cette profondeur constructible limitée à 25 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain ne concerne que la construction destinée au logement (ce terme sera utilisé), excluant donc les annexes à l'habitation (abri de jardin, garages, piscines, etc.) ainsi que toutes les autres destinations (équipements publics, bâtiments à usage de commerces et d'activités autorisées dans la zone, bâtiments agricoles, etc.) autorisées dans la zone.

Il convient de préciser enfin qu'une construction existante destinée au logement qui serait située au-delà de cette profondeur de 25 mètres comptés depuis la voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain peut être agrandie dans la limite de 40 m² d'emprise au sol pour répondre aux besoins de confort des occupants (ajout de pièces supplémentaires dès lors que la famille s'agrandit, ou encore ajout d'une extension de type véranda par exemple).

- L'article 9 du règlement de la zone UA et de la zone UB n'est pas réglementé, si ce n'est en fixant une emprise au sol maximale de l'abri de jardin autorisé par propriété. Cette absence de règle, couplée au fait qu'il n'est fixée aucune règle à l'article 13 en mesure de préserver une emprise non construite à l'échelle d'un terrain, fait donc qu'un projet de construction pourrait occuper la quasi-totalité de la surface du terrain (seulement la règle de recul par rapport à la voie publique et aux limites séparatives vient à limiter l'emprise du bâti). Ce genre de dispositions réglementaires peut s'entendre en milieu urbain dense d'une ville, mais paraît difficilement conciliable à l'échelle d'une commune périurbaine à dominante villageoise comme Tillé. À titre d'exemple, le règlement actuel rend possible sur une parcelle de 500 m² de superficie, 500 m² d'emprise de bâtiment jusqu'à 3 niveaux, soit près de 1 300 m² de surface de plancher de la construction (2 x 500 m² + 300 m² au niveau des combles compte tenu des pentes de toiture à respecter), les places de stationnement pouvant être aménagées en souterrain.

Il est proposé de fixer une emprise au sol maximale des constructions en zone UA et en zone UB, correspondant à 50% de la superficie totale du terrain, ce qui laisse donc au moins autant de surface disponible pour répondre aux besoins en stationnement de surface, aux espaces de circulations et prévoir un minimum d'emprise faisant l'objet d'un traitement paysager (voir ci-après les modifications proposées à l'article 13). Une emprise au sol maximale du bâti limitée à 50 % de la superficie totale du terrain est en phase à ce qui peut être observé, dans une très large majorité des cas, des terrains déjà urbanisés en zone UA et en zone UB. Pour autant, pour un terrain qui aurait déjà atteint, voire dépassé cette emprise au sol maximale, il est proposé d'autoriser uniquement une extension limitée de la construction à 40 m² d'emprise au sol supplémentaire, pour répondre à un besoin ponctuel, tout en garantissant le maintien

d'emprises non bâties suffisantes pour répondre à la gestion des eaux de ruissellement, aux besoins de stationnement ainsi qu'au maintien d'espaces de verdure.

Compte tenu de la présence de constructions à usage d'activités (agricole, commerciale, artisanale) en zone UA et en zone UB, il est proposé de préciser que l'emprise au sol maximale des constructions fixée précédemment ne s'applique pas afin de prendre en compte les besoins spécifiques de construction et d'installation qui peuvent être liés au bon fonctionnement de ces activités économiques.

- L'article 13 du règlement de la zone UA, de la zone UB, de la zone UC et de la zone UD, définit les conditions de traitement des espaces restés libres de construction, notamment en précisant les plantations qui pourraient y être réalisées. Actuellement cet article est très peu réglementé, en demandant seulement aux espaces restés libres après implantation des constructions de faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).

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

Il est donc proposé d'introduire une règle demandant, sur un terrain dont la destination principale est l'habitat, à ce qu'au moins 35% de l'emprise d'un terrain soit traitée en espace vert (engazonnement, jardin d'agrément, potager, verger, etc.), emprise restant non imperméabilisée, dans la zone UA et dans la zone UB.

En zone UC et en zone UD où l'emprise au sol maximale des constructions ne peut pas excéder 30% (zone UC) et 35% (zone UD) de la superficie totale de l'unité foncière, et où ces terrains (zone UD) viennent le plus souvent au contact des espaces agricoles ou naturels avec lesquels il est souhaitable de maintenir un espace tampon non bâti pour concourir à préserver la biodiversité ou à limiter les risques de conflits entre les pratiques agricoles et les habitants riverains, il est proposé de porter à au moins 55% l'emprise au sol minimale devant rester en pleine terre (engazonnement, jardin d'agrément, potager, verger, etc.), emprise non imperméabilisée.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

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

Les constructions à usage d'habitation seront implantées à l'alignement de la voie publique, soit par leur mur pignon, soit par leur mur gouttereau, ~~dans une bande de 50m à compter de l'alignement.~~ Cette mesure ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions existantes pour leurs extensions.

Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement ne pourra être édifée au delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain.

Pour une construction existante destinée au logement qui serait située au-delà de cette profondeur de 20 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

- La rédaction de l'article 9 est ajustée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

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

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

Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

- L'article 13 du règlement est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en barré) :

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

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

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

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction de l'article 9 est ajustée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

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

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

Dans la mesure où il aurait déjà atteint ou dépassé l'emprise au sol fixée, un immeuble existant avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié, peut être réparé, aménagé ou agrandi dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

- L'article 13 du règlement est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en barré) :

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

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

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

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

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

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de 6 m maximum par rapport à la limite de la voie. La ligne de faitage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.

Toute construction est interdite dans une bande de 35 mètres de part et d'autre de la RD 1001 (article L 147-5 du code de l'Urbanisme).

Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement ne pourra être édiflée au delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain, bande portée à 30 mètres dès lors que la construction principale existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU est implantée en retrait d'au 5 mètres de la voie publique.

Pour une construction existante destinée au logement qui serait située au-delà de cette profondeur de 25 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

- L'article 13 du règlement est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en barré) :

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

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

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

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

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

(...)

Les constructions à usage d'habitation seront implantées soit à l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou leur mur gouttereau, soit avec un retrait de 6 mètres maximum par rapport à la voie publique.

Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement ne pourra être édiflée au delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain, bande portée à 30 mètres dès lors que la construction principale existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU est implantée en retrait d'au 5 mètres de la voie publique.

Pour une construction existante destinée au logement qui serait située au-delà de cette profondeur de 25 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

- L'article 13 du règlement est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en barré) :

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

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

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

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 4 juin 2008 et ayant fait l'objet de 5 procédures de modification simplifiée depuis, restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PLU.

2 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 7 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

La zone UE correspond au paysage urbain de type « zone d'activités », Elle présente les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'activités industrielles, artisanales et de services. Cette zone est assez densifiée, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions. Le bâti est implanté généralement en milieu de parcelle.

La zone UE comprend quatre secteurs :

- UEa qui correspond à la zone d'activités ;
- UEb qui correspond au prolongement Sud-Est de la zone d'activités en dehors du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire ;
- UEc qui correspond au secteur d'activités proche du bourg, chemin de calvaire ;
- UE Écoparc qui correspond à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), créée le 30 mars 2010 et qui est destinée à la réalisation du futur écoparc communautaire.

L'article 7 du règlement de la zone UE fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans la zone UE, excepté le secteur UE Écoparc, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport à ces limites. Dans le secteur UEa, ce retrait est porté à 19 mètres pour les constructions relevant des installations classées.

Dans le secteur UE Écoparc, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives. Cette marge minimale est réduite à 3 mètres pour les postes de gardien avec ou sans logement.

Compte tenu que la zones d'activités Écoparc répond à un projet d'ensemble traduit dans une Zone d'Aménagement Concerté qui définit un parti d'aménagement global à partir duquel ont été établies les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur la zone, il convient de ne pas les modifier.

En revanche, dans les trois autres secteurs, les terrains sont aujourd'hui largement urbanisés. Les possibilités d'extension sur place des entreprises déjà implantées sont limitées du fait des règles d'implantation fixées par le PLU, en soulignant que l'évolution récente de la législation nationale conduit à encourager la densification des secteurs déjà urbanisés avant d'envisager une ouverture à l'urbanisation de nouvelles emprises vouées aux activités économiques, dans le but de lutter contre une trop forte artificialisation des sols.

Il n'est pas souhaitable de faire évoluer la règle d'implantation des constructions par rapport à la voie publique, celle-ci demandant un retrait minimal de 5 mètres, notamment pour des raisons de sécurité routière afin que les véhicules de livraison puissent manœuvrer dans l'emprise de la propriété qui reçoit l'entreprise et pas sur l'emprise publique dès lors que le bâtiment d'activité viendrait à l'alignement sur la voie publique.

Il est, en revanche, possible de faire évoluer la règle d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, en admettant que la construction puisse venir sur une des limites séparatives. Il paraît important pour des raisons de fonctionnalité, mais aussi de sécurité (accès pompiers par exemple) qu'un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives soit conservé pour accéder à l'arrière des bâtiments.

L'implantation d'un bâtiment sur une des limites séparatives interroge alors que le maintien d'une harmonie urbaine globale entre deux bâtiments voisins qui pourraient avoir des gabarits (emprise au sol ou encore hauteur) sensiblement différents.

Dans le secteur UEa qui correspond à la zone d'activités hors Écoparc déjà en grande partie urbanisée, il est donc proposé d'ajuster la règle actuelle obligeant à un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives, en autorisant un retrait minimal réduit à 3 mètres des limites séparatives pour toutes les constructions, et la possibilité de venir sur une des limites séparatives pour les constructions dont la hauteur maximale ne dépasse 7 mètres qui

correspond à une hauteur minimale largement observée sur les sites d'activités de la commune concernés.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

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

Dans la zone UE excepté en secteur UE Ecoparc **et dans le secteur UEa** :

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport à ces limites.

Dans ~~la zone~~ **le secteur UEa** :

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites. Les constructions (y compris les extensions d'un bâtiment existant) dont la hauteur maximale ne dépasse 7 mètres pourront venir sur une des limites séparatives latérales en respectant le retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux autres limites.

Les constructions relevant des installations classées devront être implantées à une distance de 19 mètres des limites séparatives.

(...)

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 4 juin 2008 et ayant fait l'objet de 5 procédures de modification simplifiée depuis, restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PLU.

3 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 10 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

La zone UD correspond au paysage urbain de type « Hameau ». La zone UD regroupe les hameaux de Morlaine et de Rieux. Les hameaux présentent les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'habitat et de fermes.

L'article 10 du règlement fixe la hauteur maximale des constructions. La règle actuelle la limite à trois niveaux (Rez-de-Chaussée plus un étage et un seul niveau de combles), la hauteur maximale étant fixée à 15 mètres au faîtage.

Il s'avère que cette règle rend possible des immeubles de grande hauteur (jusqu'à 15 mètres) en zone UD qui regroupe une trame urbaine de village où à l'exception des constructions et installations agricoles existantes, la hauteur maximale observée des constructions est d'environ 10 mètres au faîtage.

Il est donc proposé de rectifier la règle en précisant que la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à trois niveaux (Rez-de-Chaussée plus un étage et un seul niveau de combles) sans pouvoir dépasser 10 mètres au faîtage, tout en pouvant atteindre 15 mètres uniquement pour les constructions et installations destinées à l'activité agricole.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

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

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

La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, R + 1 + un seul niveau de combles, ***sans dépasser 10 mètres au faîtage***. La hauteur maximale ***des constructions et installations destinées à l'activité agricole est portée*** à 15 mètres au faîtage.

Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue.

La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 4 juin 2008 et ayant fait l'objet de 5 procédures de modification simplifiée depuis, restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PLU.

4 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT DES ZONES UA, UB, UC ET UD EN CE QUI CONCERNE LES OUVERTURES, LA TOITURE, LES MATÉRIAUX ET COULEURS, LES CLÔTURES

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise, Elle présente les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'habitat, de ferme, de commerces et de services. Cette zone est constituée d'îlots fermés et peu densifiés, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue par brèves séquences de 2 à 3 constructions le long des voies. La continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.

La zone UB correspond au paysage urbain de type organique; elle correspond au faubourg à caractère commerçant.

La zone UC correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Elle présente les caractéristiques suivantes : la vocation est essentiellement l'habitat et des équipements publics. Cette Zone est constituée d'îlots fermés, moyennement densifiés. Le bâti est implanté en retrait de la voie, en milieu et en fond de parcelle. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée par les clôtures basses qui ne guident pas le regard.

La zone UD correspond au paysage urbain de type « Hameau ». La zone UD regroupe les hameaux de Morlaine et de Rieux. Les hameaux présentent les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'habitat et de fermes.

L'article 11 du règlement de la zone UA, de la zone UB, de la zone UC et de la zone UD fixe les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions admises dans la zone. Il contient une rubrique relative aux ouvertures sur les constructions. En zones UA et UB, il est notamment demandé que les fenêtres soient en bois peintes ou encore en PVC blanc ou aluminium teinté. En outre, elles comporteront 3 carreaux par vantail ; en zone UC, il est précisé que ces carreaux seront plus hauts que larges, et que ces 3 carreaux ne concernent pas les très petites ouvertures. En zone UD, il n'est pas demandé 3 carreaux par vantail considérant qu'il s'agit ici de constructions plus contemporaines.

Il s'avère que ces dispositions posent problème en ce qui concerne la teinte des matériaux, obligeant notamment à ce que les fenêtres en PVC soient nécessairement blanches, et en ce qui concerne les 3 carreaux par vantail qui, certes s'inscrivent dans le respect des caractéristiques de l'architecture ancienne du village, mais peuvent difficilement être appliqués sur les grandes ouvertures, type baie vitrée, aujourd'hui préconisées par rapport au respect des normes thermiques du bâtiment.

Il est donc proposé de faire simplifier la règle en indiquant que les fenêtres seront en bois, en PCV ou en aluminium, de teinte unique claire et mate. Ainsi, la règle visant à imposer 3 carreaux par vantail en zone UC est supprimée comme c'est le cas en zone UA et en zone UB, cette règle empêchant notamment de réaliser une ouverture de type baie vitrée.

L'article 11 du règlement de la zone UA, de la zone UB, de la zone UC et de la zone UD fixe les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions admises dans la zone. Il contient une rubrique relative aux couvertures. La réglementation rend obligatoire les toitures à deux pentes ou à croupe pour les constructions implantées à l'alignement sur la rue et pour toutes les constructions principales. Il est constaté que cette disposition est restrictive du fait qu'il est possible d'accepter une construction principale à 4 pentes dès lors qu'elle adopte une forme rectangulaire, c'est-à-dire que la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade, et que la construction n'est pas implantée à l'alignement sur la rue du fait que ces

constructions accolées les unes aux autres forment généralement un front bâti continu qui ne serait plus possible avec une construction à 4 pentes.

Il est donc proposé d'ajouter que la toiture à 4 pentes est tolérée, sur une construction principale implantée en retrait de rue, dans la mesure où la longueur du faitage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

L'article 11 du règlement de la zone UA, de la zone UB, de la zone UC et de la zone UD fixe les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions admises dans la zone. Il contient une rubrique relative aux clôtures. En zone UA, les clôtures sur rue seront nécessairement constituées d'un mur entre 1,80 mètre et 2 mètres de hauteur d'aspect briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge. Cette règle est contraignante du fait qu'elle engendre un coût significatif pour les propriétaires. Il est proposé d'ajouter la possibilité de réaliser d'une part un mur plein en enduit taloché lisse rappelant la teinte de la pierre calcaire régionale avec appareillage en briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, d'autre part une clôture de type mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 mètre en zone UA, surmonté d'une grille à barreaudage simple, comme c'est le cas en zone UC.

Par ailleurs, dans les 4 zones, la hauteur maximale des clôtures en limites séparatives n'est pas réglementée. Il est proposé de la fixer à 2 mètres en concordance avec la hauteur maximale autorisée pour la clôture donnant sur la voie publique. En outre, il est utile de préciser qu'en cas de recours à une plaque de béton en soubassement de la clôture sur la limite séparative, la plaque sera nécessairement teintée dans la masse de teinte pierre naturelle de pays ou brique rouge vieillie au moins pour les clôtures donnant directement sur un champ ouvert. Le principe de cette règle est d'éviter les vues directes depuis l'extérieur du village, sur des linéaires de clôtures en plaques de béton gris, assez disgracieuses dans le paysage local.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction de l'article 11 du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après ou barré), à la rubrique « Couvertures », à la rubrique « Ouvertures » et à la rubrique « Clôtures » :

- COUVERTURES

1) Forme

Pour toutes les constructions implantées à l'alignement et pour toutes les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faitage), ***en tolérant la toiture à 4 pentes, uniquement sur une construction principale implantée en retrait de la rue et dès lors que la longueur du faitage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade***; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.

- OUVERTURES

(...)

2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

~~Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC blanc ou aluminium teinté. Elles adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail.~~ ***Les fenêtres seront en bois, en PVC ou en aluminium, de teinte unique claire et mate.***

(...)

- CLÔTURES

Les clôtures sur rue doivent être soit en maçonnerie d'aspect briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge, **soit en enduit taloché lisse rappelant la teinte de la pierre calcaire régionale avec appareillage en briques artisanales apparentes de teinte nuancée rouge.**

La clôture est, soit un mur d'une hauteur totale comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres, **soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage simple.**

(...)

En limite latérale, les clôtures végétales peuvent être constituées soit d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètre, surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales, soit d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales. **Dès lors que le muret est réalisé avec une plaque de béton, cette dernière sera nécessairement teintée dans la masse de teinte pierre naturelle de pays ou brique rouge vieillie, au moins pour les clôtures donnant directement sur un champ ouvert. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.**

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction de l'article 11 du règlement de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après ou barré), à la rubrique « Couvertures », à la rubrique « Ouvertures » et à la rubrique « Clôtures » :

- COUVERTURES

1) Forme

Pour toutes les constructions implantées à l'alignement et pour toutes les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faitage), **en tolérant la toiture à 4 pentes, uniquement sur une construction principale implantée en retrait de la rue et dès lors que la longueur du faitage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade**; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.

- OUVERTURES

(...)

2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être en bois et peintes.
Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

~~Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC blanc ou aluminium teinté. Elles adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail.~~ **Les fenêtres seront en bois, en PVC ou en aluminium, de teinte unique claire et mate.**

(...)

- CLÔTURES

(...)

En limite latérale, les clôtures végétales peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales, ou d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie. **Dès lors que le muret est réalisé avec une plaque de béton, cette dernière sera nécessairement teintée dans la masse de teinte pierre naturelle de pays ou brique rouge vieillie, au moins pour les clôtures donnant directement sur un champ ouvert. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.**

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

- La rédaction de l'article 11 du règlement de la zone UC est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après ou barré), à la rubrique « Couvertures », à la rubrique « Ouvertures » et à la rubrique « Clôtures » :

- COUVERTURES

1) Forme

Pour toutes les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes, **en tolérant la toiture à 4 pentes, uniquement sur une construction principale implantée en retrait de la rue et dès lors que la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade** ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.

- OUVERTURES

(...)

2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être d'aspect bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. ~~Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC blanc ou aluminium teinté. Elles adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail, plus hauts que larges, hormis pour les très petites ouvertures.~~ **Les fenêtres seront en bois, en PVC ou en aluminium, de teinte unique claire et mate.**

(...)

- CLÔTURES

(...)

En limite latérale les clôtures peuvent être végétale, avec ou non un muret d'une hauteur de 0.40 à 0.60 surmonté d'un grillage. **Dès lors que le muret est réalisé avec une plaque de béton, cette dernière sera nécessairement teintée dans la masse de teinte pierre naturelle de pays ou brique rouge vieillie, au moins pour les clôtures donnant directement sur un champ ouvert. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.**

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

- La rédaction de l'article 11 du règlement de la zone UD est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après ou barré), à la rubrique « Couvertures », à la rubrique « Ouvertures » et à la rubrique « Clôtures » :

- COUVERTURES

1) Forme

Pour toutes les constructions, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être à 2 pentes, **en tolérant la toiture à 4 pentes, uniquement sur une construction principale implantée en retrait de la rue et dès lors que la longueur du faîtage est au moins égale au 1/3 de la longueur de la façade** ; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.

- OUVERTURES

(...)

2) Matériaux et couleurs

Les portes peuvent être en bois et peintes, en PVC ou en métal. Le bois apparent vernis ou lazuré est interdit.

~~Les fenêtres doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC blanc ou métal peint.~~ **Les fenêtres seront en bois, en PVC ou en aluminium, de teinte unique claire et mate.**

(...)

- CLÔTURES

(...)

En limite latérale, les clôtures devront être constituées d'une haie avec ou sans muret d'une hauteur située entre 0,40 m et 0,80 m, doublé ou non d'un grillage. **Dès lors que le muret est réalisé avec une plaque de béton, cette dernière sera nécessairement teintée dans la masse de teinte pierre naturelle de pays ou brique rouge vieillie, au moins pour les clôtures donnant directement sur un champ ouvert. Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.**

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 4 juin 2008 et ayant fait l'objet de 5 procédures de modification simplifiée depuis, restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PLU.

5 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 1 ET À L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT DES ZONES UA, UB, UC ET UD

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise, Elle présente les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'habitat, de ferme, de commerces et de services. Cette zone est constituée d'îlots fermés et peu densifiés, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue par brèves séquences de 2 à 3 constructions le long des voies. la continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.

La zone UB correspond au paysage urbain de type organique; elle correspond au faubourg à caractère commerçant.

La zone UC correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Elle présente les caractéristiques suivantes : la vocation est essentiellement l'habitat et des équipements publics. Cette Zone est constituée d'îlots fermés, moyennement densifiés. Le bâti est implanté en retrait de la voie, en milieu et en fond de parcelle. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée par les clôtures basses qui ne guident pas le regard.

La zone UD correspond au paysage urbain de type « Hameau ». La zone UD regroupe les hameaux de Morlaine et de Rieux. Les hameaux présentent les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'habitat et de fermes.

L'article 1 du règlement de la zone UA, de la zone UB, de la zone UC et de la zone UD définit les occupations et utilisations du sol interdites. En ce qui concerne le stationnement, il n'est fixé aucune interdiction ou limitation à l'aménagement d'aire de stationnement sur une emprise privée alors qu'il est constatée dans la commune, une multiplication de ce type de projet liée à la proximité de l'aéroport qui génère des besoins en stationnement de véhicules des usages qui s'absentent plusieurs jours notamment.

Il est donc constaté la transformation de plus en plus fréquente en aire de stationnement de jardin autour d'une construction dans les quartiers habités de la commune, créant une gêne pour le voisinage, et un afflux de circulations dans le village.

Il est donc proposé d'interdire toute création d'aire de stationnement de plus de 9 places, excepté lorsqu'il s'agit d'un aménagement porté par la collectivité publique, ou encore d'un besoin lié à un équipement d'intérêt général qui peut générer une aire de stationnement de plus de 9 places, ainsi que d'un besoin lié à un bâtiment d'activité (stationnement du personnel notamment).

L'article 12 du règlement de la zone UA, de la zone UB, de la zone UC et de la zone UD fixe les règles relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

La règle actuelle est la suivante :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :

1- Deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.

2- Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 35m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, feront l'objet d'un traitement paysager adapté, permettant que le développement dans le voisinage des zones habitées des parcs de stationnement des véhicules ne soit pas la source de risques ou de nuisances, de nature à porter atteinte à la sécurité publique, au cadre de vie, au paysage urbain ou naturel et à l'environnement. Ces places devront être distantes du logement, des habitations voisines et des limites de propriétés respectives d'au moins 3 mètres.

Les places créées, hormis les deux places obligatoires et les deux places facultatives, devront être entourées de haies d'une hauteur minimale d'1,50m.

- Stationnement lié aux bâtiments à usage d'activités présentes sur le site (bureaux, commerces, entreprises, ...).

Les places créées devront être :

- Strictement liées à l'activité présente sur le terrain.
- Matérialisées.
- Végétalisées.
- Pour toute création ou construction à usage de bureau :
 - Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction
- Pour les établissements à usage d'activités artisanales :
 - Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100m² :
 - Une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre de construction.
- Pour les hôtels et restaurants :
 - Une place de stationnement par tranche de 10 m² de plancher hors œuvre pour les restaurants et une place de stationnement par chambre pour les hôtels.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est constaté qu'en ce qui concerne l'habitat, la règle actuelle n'oblige à accroître le nombre de places de stationnement à aménager proportionnellement à la surface du logement, faisant que les grands logements pouvant être occupés par plusieurs personnes en âge d'avoir un véhicule n'ont qu'à prévoir deux places de stationnement alors qu'il en faudrait plus. La conséquence directe est le renvoi sur l'espace public du stationnement des véhicules en question, créant une gêne à la circulation des véhicules et des piétons.

Il est donc proposé de préciser que pour le stationnement lié à l'habitation, il est demandé au moins une place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum deux places par logement.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction de l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites », est ajustée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en texte barré) :

(...)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,

- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure, au delà de 100 m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- les étangs à usage privé,
- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² et le stockage lié directement à cette surface de vente,
- les bâtiments à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux qui constitueraient une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les boxes à chevaux,
- ~~les places de stationnement matérialisées ou non par un aménagement spécifique, au delà de 49 par propriété,~~ **les aires de stationnement de plus de 9 places, excepté lorsqu'il s'agit d'un aménagement porté par la collectivité publique, ou lorsqu'il s'agit d'un besoin lié à un équipement d'intérêt général ou résultant des dispositions de l'article 12 en ce qui concerne un bâtiment d'activité,**
- toute nouvelle création de parking devra obtenir l'accord préalable des services instructeurs.

- La rédaction de l'article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement », est ajustée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :

1- **Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destiné au logement, avec au minimum** deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.

2- Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation, **réglementées précédemment**, et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 35m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues.

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction de l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites », est ajustée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en texte barré) :

(...)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,

- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure, au delà de 100 m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- les étangs à usage privé,
- les bâtiments à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux,
- les boxes à chevaux,
- ~~les places de stationnement matérialisées ou non par un aménagement spécifique, au delà de 49 par propriété,~~ **les aires de stationnement de plus de 9 places, excepté lorsqu'il s'agit d'un aménagement porté par la collectivité publique, ou lorsqu'il s'agit d'un besoin lié à un équipement d'intérêt général ou résultant des dispositions de l'article 12 en ce qui concerne un bâtiment d'activité,**
- toute nouvelle création de parking devra obtenir l'accord préalable des services instructeurs.

- La rédaction de l'article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement », est ajustée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :

1- **Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destiné au logement, avec au minimum** deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.

2- Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation, **réglementées précédemment**, et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 35m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues.

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

- La rédaction de l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites », est ajustée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en texte barré) :

(...)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure, au delà de 40 m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les étangs à usage privé,
- les établissements hippiques, équestres boxes à chevaux individuels,
- les bâtiments à usage industriel, commercial, d'hôtel et d'entrepôts de toute nature,

~~- les places de stationnement matérialisées ou non par un aménagement spécifique, au-delà de 49 par propriété, **les aires de stationnement de plus de 9 places, excepté lorsqu'il s'agit d'un aménagement porté par la collectivité publique, ou lorsqu'il s'agit d'un besoin lié à un équipement d'intérêt général ou résultant des dispositions de l'article 12 en ce qui concerne un bâtiment d'activité,**~~

- toute nouvelle création de parking devra obtenir l'accord préalable des services instructeurs.

- La rédaction de l'article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement », est ajustée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :

1- **Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destiné au logement, avec au minimum** deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.

2- Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation, **réglementées précédemment**, et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 35m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues.

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

- La rédaction de l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites », est ajustée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en texte barré) :

(...)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,

- les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,

- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure, au delà de 40 m²,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,

- les étangs à usage privé,

- les boxes à chevaux,

- les bâtiments à usage d'activités : entrepôts industriels et commerciaux, industrie, commerces et services,

~~- les places de stationnement matérialisées ou non par un aménagement spécifique, au-delà de 49 par propriété, **les aires de stationnement de plus de 9 places, excepté lorsqu'il s'agit d'un aménagement porté par la collectivité publique, ou lorsqu'il s'agit d'un besoin lié à un équipement d'intérêt général ou résultant des dispositions de l'article 12 en ce qui concerne un bâtiment d'activité**~~

- toute nouvelle création de parking devra obtenir l'accord préalable des services instructeurs.

- La rédaction de l'article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement », est ajustée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent respecter les conditions réglementaires, sauf le cas de stationnement nécessaire à l'habitation et à l'activité présente sur le site (commerces, bureaux, ...).

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété deux places de stationnement et deux places facultatives.

- Stationnement lié à l'usage de l'habitation :

1- ***Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destiné au logement, avec au minimum*** deux places obligatoires et deux places facultatives de stationnement accolées ou incorporées à la propriété (garage, sous-sol, extérieur, plein air) sont autorisées pour l'usage exclusif de l'habitation.

2- Au-delà des deux places obligatoires et des deux places facultatives liées à l'usage de l'habitation, ***réglémentées précédemment***, et jusqu'au seuil de 49 places :

Le nombre de places est déterminé en fonction de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces bâties, soit une place pour 35m² de terrain en tenant compte des deux places obligatoires et des deux places facultatives déjà prévues.

(...)

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 4 juin 2008 et ayant fait l'objet de 5 procédures de modification simplifiée depuis, restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PLU.

6 – MISE À JOUR DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE AVEC LA SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°8 ET N°9

Le règlement graphique du dossier PLU (pièce n°5) contient toujours l'emplacement réservé n°8 alors que ce dernier a été supprimé lors de la modification simplifiée n°3 approuvée le 23 décembre 2014.

Il est donc proposé de mettre à jour le document graphique en supprimant du plan cet emplacement réservé n°8.

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°9 voué à la réalisation d'une opération de logement visant à la mixité sociale (rue des Magnolias) n'est plus nécessaire puisque cette opération a été réalisée depuis l'entrée en vigueur du PLU.

Il est donc proposé de mettre à jour le document graphique en supprimant du plan cet emplacement réservé n°9 et d'actualiser le tableau des emplacements réservés en supprimant l'emplacement réservé n°9.

MODIFICATION APPORTÉE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (pièce n°5 du dossier)

L'emplacement réservé n°8 et l'emplacement réservé n°9 figurant au plan sont supprimés.

MODIFICATION APPORTÉE AU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'emplacement réservé n°9 est supprimé du tableau listant les emplacements réservés identifiés au règlement graphique du PLU.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 4 juin 2008 et ayant fait l'objet de 5 procédures de modification simplifiée depuis, restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PLU.

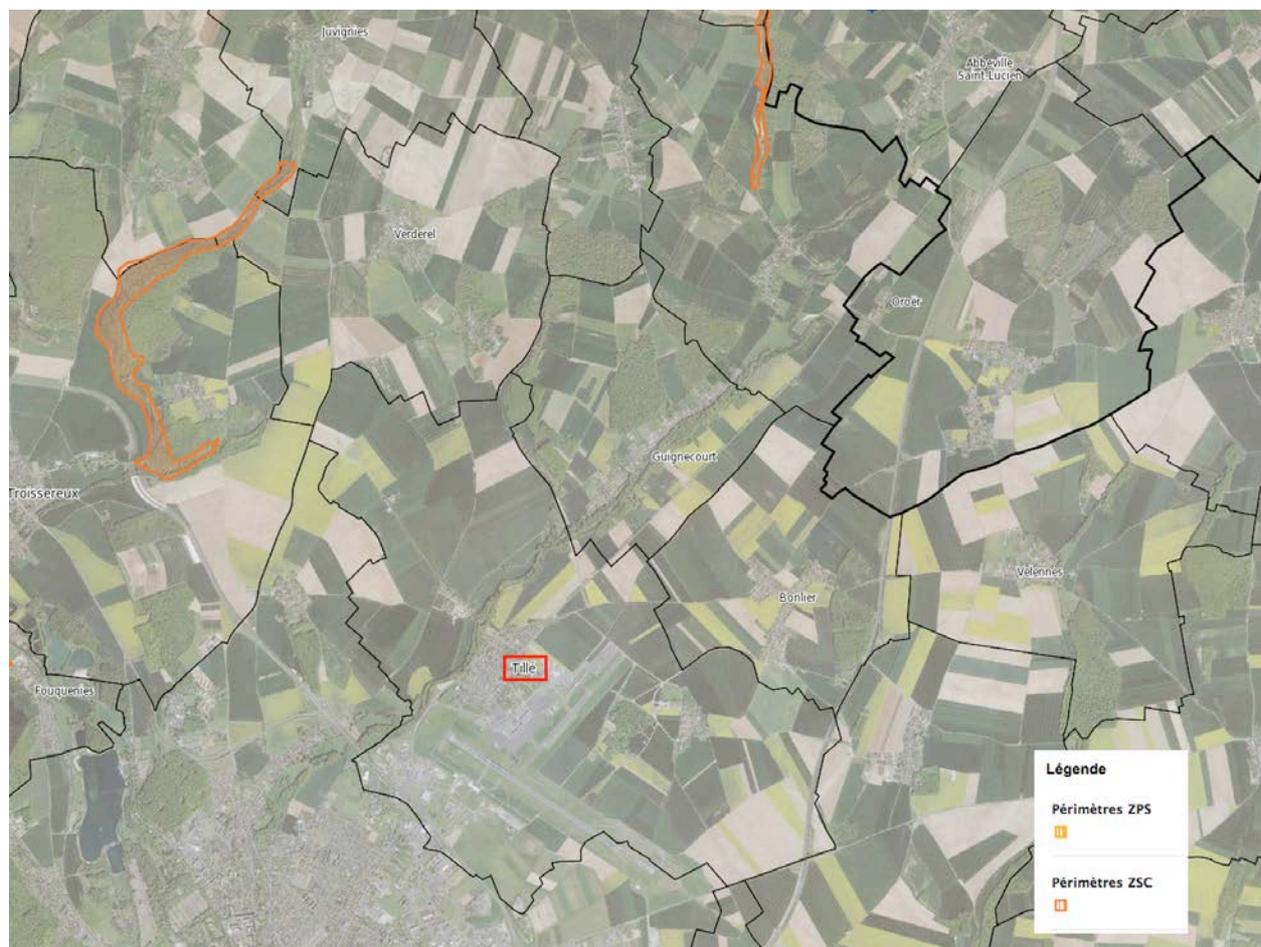
CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune de Tillé n'est pas directement concernée par un site Natura 2000, ainsi que par d'autres secteurs de sensibilités au titre de la biodiversité. Le site Natura 2000 le plus proche (FR2200369, Réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval (Beauvaisis)) se situe à 5 km à l'ouest de la commune.

La modification n°1 du PLU ne porte aucunement atteinte au contenu du projet communal, au découpage en zones qui en découle, à l'essentiel des règles d'urbanisme définies et du contenu des Orientations d'Aménagement sur les zones à urbaniser.



Périmètre des sites Natura 2000 à proximité du territoire communal.

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

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

- à rappeler en préambule de toutes les zones délimitées au plan, les nouvelles dispositions relatives à la prise en compte des sols argileux et à ajuster la rédaction de l'article 4 des zones constructibles en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ;
- à ajuster des dispositions réglementaires uniquement dans les zones urbaines (UA, UB, UC et UD) visant à mieux encadrer les possibilités de construction :
 - implantation des constructions par rapport aux voies publiques (article 6) ;
 - traitement des emprises restées non construites à l'échelle d'un terrain urbanisé (article 13) et emprise au sol des constructions (article 9) dans le but de maintenir des emprises restant non imperméabilisées à l'échelle d'un terrain aménagé ;
 - aspect extérieur des constructions (article 11 rubriques couverture, ouvertures, clôtures) ;
 - conditions de stationnement des véhicules (article 1 et article 12) ;
- à ajuster une disposition réglementaire relative au retrait des limites séparatives en zone urbaine (UE) ;
- à mettre à jour le règlement graphique du PLU (plan de zonage) suite à la suppression de l'emplacement réservé n°8 lors de la modification simplifiée n°3 du PLU.

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

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

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

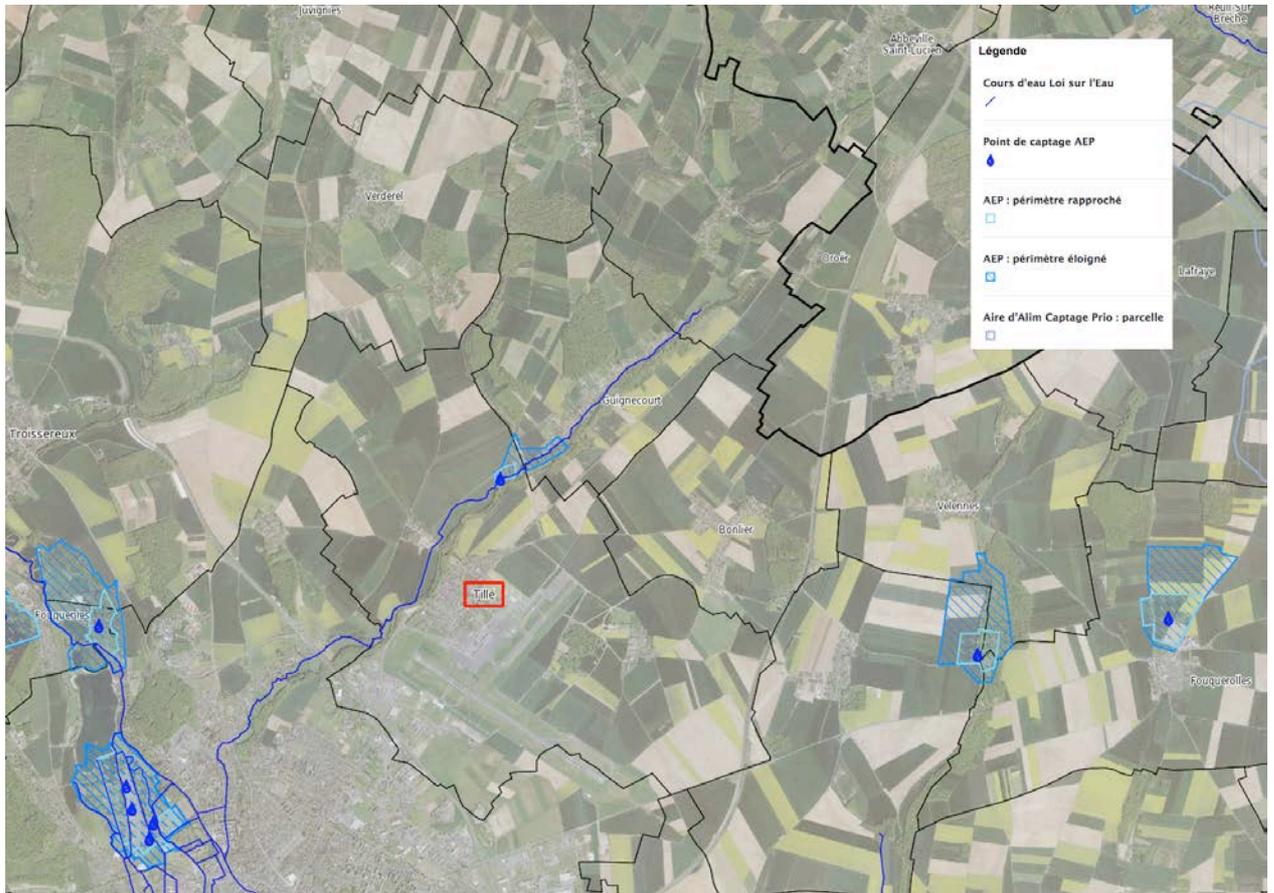
Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines, ne concernant que les principes d'implantation, d'aspect des constructions existantes ou à venir, de stationnement, ou encore la mise à jour du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

• Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Le territoire communal est concerné par une sensibilité environnementale concernant la gestion de l'eau. En effet, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) identifie une zone à dominante humide sur le territoire communal, à l'ouest du bourg, dans un périmètre qui n'est pas concerné par les modifications proposées au PLU.

Il convient de rappeler que l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, sont correctement assurées sur le territoire communal (pas de problèmes de quantité, de qualité ou de risque engendré).

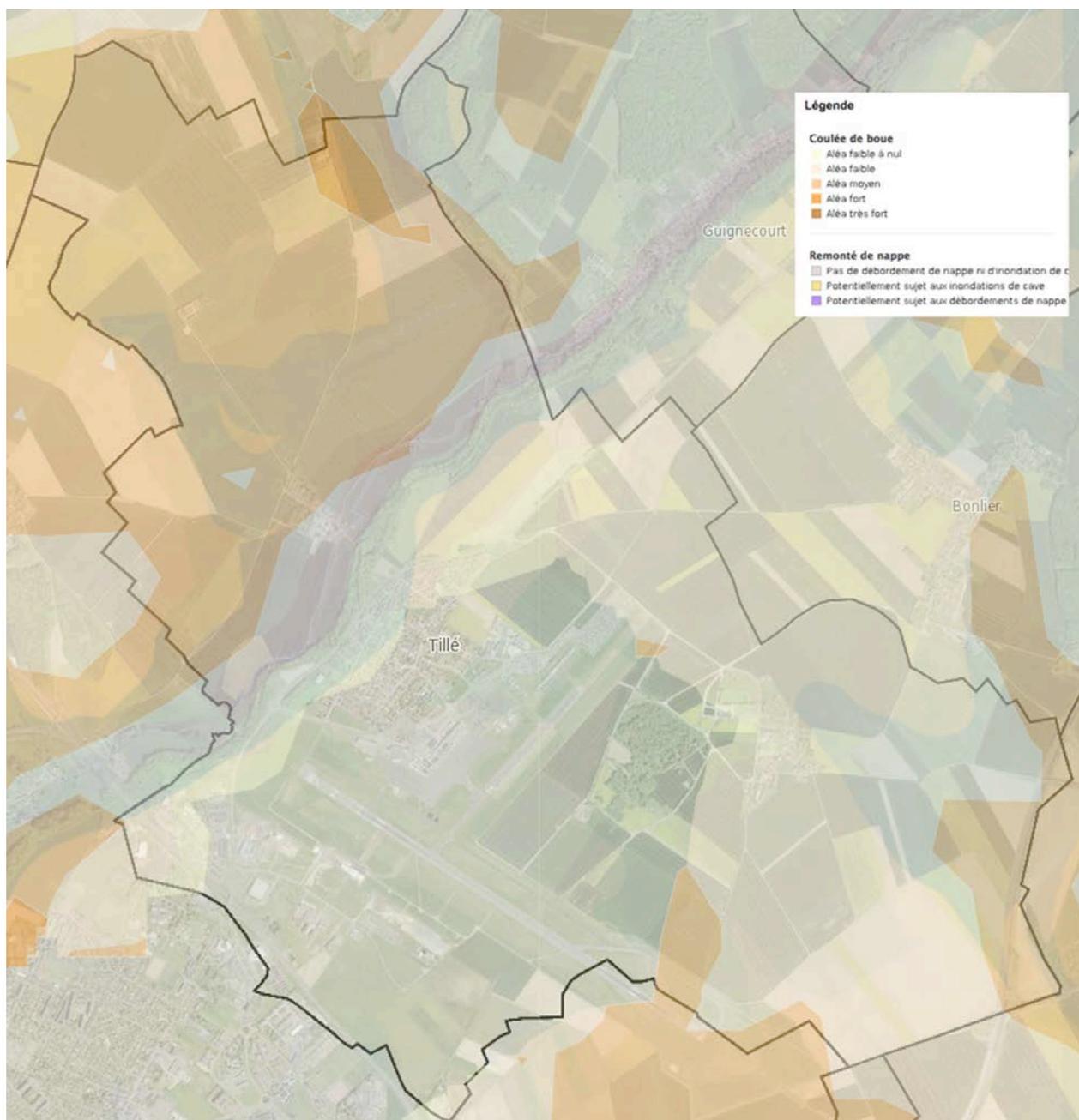
Aucun périmètre de ZNIEFF, de périmètre d'Espaces Naturels Sensibles, ainsi que de continuités écologiques, ne sont recensés sur le territoire communal.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la gestion de l'eau sur le territoire communal.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la biodiversité sur le territoire communal.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant les risques sur le territoire communal.

Le territoire communal n'est, par ailleurs, pas concerné par les enjeux environnementaux significatifs concernant les risques naturels ou les risques technologiques (les aléas de risques identifiés sont nuls à faibles sauf pour les aléas de remontée de nappes, les aléas de coulée de boue sont forts à l'extérieur du secteur urbanisé), ni en ce qui concerne la qualité de l'air, ou encore la santé. Il est, en revanche, concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Beauvais-Tillé.

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

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

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

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