



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

*Commune de  
VINEUIL-SAINT-FIRMIN - Oise (60 500) -*

*PROJET DE*

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

Décembre 2024

***Dossier annexé à la délibération  
municipale du ....***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vineuil-Saint-Firmin a été approuvé le 12 juillet 2021. Depuis, il n'a pas fait l'objet d'une procédure de modification.

La commune de Vineuil-Saint-Firmin n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale. Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLU ne portent que sur le volet réglementaire ; elles ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser. Par ailleurs, elles ne posent pas de problème de compatibilité avec la charte du PNR Oise – Pays de France.

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 l'implantation des constructions, l'emprise au sol des constructions dans le secteur UBa, le traitement des espaces restés libres de construction à l'échelle d'une unité foncière, le renvoi au nuancier de couleurs annexé au règlement écrit, les possibilités de construction d'annexe dans le secteur B de l'étude de sols, les possibilités de division de terrain sur les grandes propriétés et leur parc arboré, sans faire évoluer notablement l'enveloppe constructible d'un terrain justifiant donc le recours à la procédure de modification simplifiée. Elles portent plus particulièrement sur la zone urbaine (UA) et la zone urbaine (UB).

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°1 du PLU de Vineuil-Saint-Firmin approuvé le 12 juillet 2021.

## CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Six types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement au paragraphe 2 de la section 1 du règlement de la zone urbaine UA quant à la possibilité d'autoriser une construction annexe dans le secteur B de l'étude INERIS sur la présence d'anciennes carrières.
- 2 - Ajustement au paragraphe 1 de la section 2 du règlement de la zone urbaine (UB) portant sur l'emprise au sol des constructions.
- 3 - Ajustement au paragraphe 2 de la section 2 du règlement de la zone urbaine (UA) portant sur la profondeur d'implantation des constructions.
- 4 - Ajustement au paragraphe 3 de la section 2 du règlement des zones urbaines (UA et UB) pour ce qui concerne le renvoi au nuancier de couleurs annexé au règlement écrit et l'interdiction de recours au matériau en PVC pour les menuiseries en zone UA.
- 5 - Ajustement au paragraphe 4 de la section 2 du règlement des zones urbaines (UA et UB) portant sur le traitement des espaces restés libres de construction.
- 6 - Ajustement au paragraphe 2 de la section 1 de la zone du règlement de la zone UA (secteur UAd) quant aux possibilités de division de terrain.

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 concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement. La commune considère que la rectification envisagée du PLU n'est 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) qui, en date du 22 novembre 2024, a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du PLU.***

# **CHAPITRE 1**

## **CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION**

# **1 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 2 DE LA ZONE UA PORTANT SUR UNE CONSTRUCTION ANNEXE DANS LE SECTEUR B DE L'ÉTUDE INÉRIS**

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise à usage mixte (habitat, équipements publics, petites activités). Le bâti est implanté majoritairement de manière continue à l'alignement de la voie. Les constructions présentent le plus souvent une architecture traditionnelle de qualité.

La zone UA est en concernée (partie Vineuil) par des secteurs touchés par des aléas de risques d'affaissement de terrain (voir le chapitre sur l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation), liés à la présence de cavités souterraines issues d'anciennes carrières, ayant conduit à la réalisation d'une étude (voir cahier des informations jugées utiles, pièce 7 du dossier PLU) permettant de cartographier les zones de carrières et de préciser si cette présence est avérée (secteur A) ou supposée (secteur B). Cette cartographie est reportée sur le règlement graphique (plan de découpage en zones) du PLU et les possibilités d'occupations et d'utilisations des sols fixées en section 1 du règlement écrit de la zone UA en tiennent compte.

Aussi, dans le secteur B (présence supposée d'anciennes carrières), les dispositions du paragraphe 2 de la section 1 du règlement écrit, indique qu'est possible uniquement :

- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans réalisation de logement supplémentaire, uniquement si une étude préalable du terrain permet de garantir la viabilité du projet.
- La reconstruction à l'identique des constructions.

Dans le même temps, dans le secteur A (présence avérée d'anciennes carrières), les dispositions du règlement écrit autorisent, par unité foncière, un abri de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Il est donc constaté que, dans le secteur B où le risque est moindre que dans le secteur A, aucune possibilité de construction annexe à une habitation n'est permise, alors qu'il est constaté des demandes dans ce sens de la part des propriétaires. Il est donc proposé d'ajouter la possibilité de réaliser, par unité foncière, une construction annexe à l'habitation (tenant compte de l'existant) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, uniquement si une étude préalable du terrain permet de garantir la viabilité du projet.

Cette superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> est légèrement supérieure à celle autorisée dans le secteur A, considérant que le niveau d'aléa face au risque est ici moindre que dans le secteur A. Cette superficie offre une capacité de rangement de matériel (de jardin, vélos, outillage, etc.) en mesure de répondre aux besoins des habitants, tout en limitant l'emprise au sol de terrain impactée par cette construction. Afin d'éviter l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque, il est précisé que cette construction annexe ne doit pas créer un nouveau logement. Par ailleurs, il est proposé d'ajouter que la construction sera nécessairement construite en matériau léger (bois, matériau composite, etc.) afin d'éviter d'alourdir le poids du bâtiment au regard des conséquences plausibles sur la stabilité du sol.

## **MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA**

- La rédaction du paragraphe 2 de la section 1 du règlement de la zone UA est complétée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans les secteurs B soumis au risque lié à la présence supposée de cavités souterraines (suivant l'étude INERIS annexée au présent document) :

- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans réalisation de logement supplémentaire, uniquement si une étude préalable du terrain permet de garantir la viabilité du projet.

**- Par unité foncière, une construction annexe à l'habitation (abri de jardin, abri pour ranger le bois, garage, etc., sans création de logement), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, nécessairement réalisé en matériaux légers (bois, matériau composite, etc.), uniquement si une étude préalable du terrain permet de garantir la viabilité du projet.**

- La reconstruction à l'identique des constructions.

Dans le reste de la zone :

(...)

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

## 2 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 1 DE LA SECTION 2 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines de la commune, de la seconde moitié du XXème siècle à aujourd'hui, le plus souvent sous forme d'habitat pavillonnaire ou d'immeubles collectifs. Elle est principalement à vocation d'habitat, et compte quelques activités commerciales et de services, et des équipements publics. Un secteur UBa est délimité ; il regroupe les grandes propriétés bâties souvent avant la seconde moitié du XXème siècle, de type maison bourgeoise implantée en retrait de la voie publique. Le secteur UBa englobe également l'emprise de la mairie et de l'école.

Le paragraphe 1 de la section 2 du règlement fixe des règles relatives à la volumétrie des constructions, notamment une emprise au sol maximale. Dans le secteur UBa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain.

Il est précisé que cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme révisé, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Sur le site de l'école, la collectivité publique porte un projet d'équipement public pour la petite enfance (crèche) sur la parcelle cadastrée section AC n°9. Cette parcelle est inscrite dans le secteur UBa du PLU. Compte tenu des bâtiments déjà présents, il est constaté que la construction de la crèche conduira à dépasser l'emprise au sol maximale de 25%, remettant donc en cause la faisabilité de ce projet d'intérêt général pour les habitants.

Il est donc proposé de faire évoluer la règle, en précisant que pour les équipements publics, l'emprise au sol maximale est portée à 50% de la surface totale d'un terrain situé dans le secteur UBa.

### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction du paragraphe 1 de la section 2 du règlement de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

#### Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain. Elle peut être portée à 50% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées et pour les équipements publics ou équipements d'intérêt général.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain, ***portée à 50% pour les équipements publics***.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme révisé, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

### 3 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 2 DE LA SECTION 2 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise à usage mixte (habitat, équipements publics, petites activités). Le bâti est implanté majoritairement de manière continue à l'alignement de la voie. Les constructions présentent le plus souvent une architecture traditionnelle de qualité.

Le paragraphe 2 de la section 2 du règlement de cette zone fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En zone UA, une des règles définies par cet article précise que les constructions à usage d'habitation, d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services, ou encore la transformation de construction existante en habitation, en activité artisanale, commerciale, de bureaux ou services, ne peut être implantée à plus de 40 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

L'objectif de la règle est de limiter la densification de la trame urbaine à l'arrière des habitations existantes, pour une grande majorité d'entre elles, implantées entre l'alignement sur l'emprise publique (zone UA), et un retrait maximal d'environ 30 à 40 mètres, au regard des problématiques de desserte par les réseaux publics, d'accès et de stationnement, de promiscuité entre voisins, que cela peut provoquer et que la commune doit alors gérer.

Il est constaté que la profondeur de 40 mètres fixée en zone UA n'est pas toujours adaptée à l'objectif visé, en rendant possible la réalisation d'une nouvelle habitation ou encore un bâtiment destiné à une activité de bureaux ou de services, à l'arrière d'une construction existante qui est alignée à la rue ou implantée près de la voie publique.

Il est donc proposé de faire évoluer cette règle en indiquant qu'une nouvelle habitation (hors construction annexe qui reste rattaché à l'habitation, mais a plus sa place à l'arrière de l'habitation et donc dans la profondeur du terrain), une nouvelle construction à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services, ou encore la transformation de construction existante en habitation, en activité artisanale, commerciale, de bureaux ou services, doit être implantées dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction du paragraphe 2 de la section 2 du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

Les constructions, sur l'ensemble du front de rue doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Si une construction n'occupe pas la totalité de cet alignement et dans le cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité urbaine et visuelle sera assurée par une clôture (voir paragraphe 3, rubrique « Les clôtures ») continue et opaque elle-même implantée à l'alignement.

En cas de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la construction sera implantée avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les bâtiments existants déjà à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant sans réduction du retrait observé.

Dans tous les cas, aucune construction nouvelle à usage d'habitation (***hors construction annexe***), d'activité artisanales, commerciales, de bureaux ou de services, ou transformation de construction existante en habitation, en activité artisanale, commerciale, de bureaux ou services, ne peut être implantée à plus de ~~40~~ **25 mètres** de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

L'extension d'une construction à usage d'habitation, de bureaux ou de services, existante avant

l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste autorisée au-delà de cette bande de ~~40~~ **25 mètres**, dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

## **4 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 3 DE LA SECTION 2 DU RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES UA ET UB**

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise à usage mixte (habitat, équipements publics, petites activités). Le bâti est implanté majoritairement de manière continue à l'alignement de la voie. Les constructions présentent le plus souvent une architecture traditionnelle de qualité.

La zone UB correspond aux extensions urbaines de la commune, de la seconde moitié du XXème siècle à aujourd'hui, le plus souvent sous forme d'habitat pavillonnaire ou d'immeubles collectifs. Elle est principalement à vocation d'habitat, et compte quelques activités commerciales et de services, et des équipements publics. Un secteur UBa est délimité ; il regroupe les grandes propriétés bâties souvent avant la seconde moitié du XXème siècle, de type maison bourgeoise implantée en retrait de la voie publique.

Le paragraphe 3 de la section 2 du règlement de chacune de ces zones définit des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions admises dans la zone.

Il est notamment indiqué que tout projet pourra utilement se référer au Cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement ainsi qu'au nuancier mis à disposition en Mairie. Il est rappelé pour les teintes des matériaux utilisés en façades ou encore des volets correspondront à celles figurant dans la palette de recommandations architecturales.

Il convient de reprendre la formulation de ces règles afin de clarifier le renvoi obligatoire au nuancier de couleurs (qui est ci-annexé) qui figurera en annexe du règlement et de supprimer le renvoi à la fiche « Couleurs » du cahier de recommandations architecturales également annexé au règlement, afin d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation des règles.

Par ailleurs, dans la zone UA qui regroupe l'essentiel des constructions les plus anciennes de la commune pour lesquelles les menuiseries sont historiquement réalisées en bois, il est proposé d'interdire le recours au matériau PVC qui, en raison de son aspect, ne s'harmonise pas correctement avec le bâti ancien. Est donc ajouté, à la rubrique « Les ouvertures », que les menuiseries en PVC ou autres matières plastiques sont interdites.

### **MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA**

- La rédaction du paragraphe 3 de la section 2 du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

~~Tout projet pourra utilement se référer~~ ***se référera au nuancier de couleurs*** ~~Cahier de recommandations architecturales annexé au présent Règlement ainsi qu'au nuancier mis à disposition en Mairie.~~

Tout projet pourra utilement se référer au courrier de l'Unité Territoriale d'Architecture et du Patrimoine (UTAP) Oise dans lequel sont exposés l'ensemble des prescriptions architecturales générales jointe en annexe n°6 du PLU.

(...)

Les façades :

(...)

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) le seront soit d'un enduit lisse, gratté ou taloché suivant les teintes définies dans ***le nuancier de couleurs annexé au présent Règlement*** ~~la plaque de~~

~~recommandations architecturales~~, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, soit de pierres naturelles de pays ou de briques rouges vieilles (le parement est autorisé).

(...)

Sur les façades des constructions non visibles des voies publiques, l'utilisation du bois apparent (hors rondins apparents) ou d'un matériau composite est admise dès lors qu'il est nécessairement peint suivant les teintes **du nuancier de couleurs annexé au présent Règlement** ~~figurant dans la palette de recommandations architecturales~~. Dans le cas contraire, le bois apparent conservera une teinte bois naturel foncée.

Il n'est admis qu'au plus deux teintes (hors menuiseries) sur l'ensemble des façades de la construction.

(...)

Les ouvertures :

Les baies principales visibles des voies publiques seront plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

**Les menuiseries en PVC ou autres matières plastiques sont interdites.**

(...)

Les menuiseries auront au plus deux teintes. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie) suivant les teintes proposées dans le nuancier **de couleurs annexé au présent Règlement** ~~la palette de recommandations architecturales~~ en étant en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés sur la façade et sur les constructions situées dans le voisinage. En cas de menuiserie claire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies dans **le nuancier de couleurs annexé au présent Règlement** ~~la palette de couleurs de la palette de recommandations architecturales~~.

.

(...)

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction du paragraphe 3 de la section 2 du règlement de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

Tout projet ~~pourra utilement se référer~~ **se référera au nuancier de couleurs** ~~Cahier de recommandations architecturales~~ annexé au présent Règlement ~~ainsi qu'au nuancier mis à disposition en Mairie.~~

Tout projet pourra utilement se référer au courrier de l'Unité Territoriale d'Architecture et du Patrimoine (UTAP) Oise dans lequel sont exposés l'ensemble des prescriptions architecturales générales jointe en annexe n°6 du PLU.

(...)

Les façades :

(...)

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) le seront soit d'un enduit lisse, gratté ou taloché suivant les teintes définies dans **le nuancier de couleurs annexé au présent Règlement** ~~la palette de recommandations architecturales~~, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

(...)

Les façades des constructions réalisées en bois apparent (hors rondins apparents) ou en matériau composite, seront nécessairement peintes suivant les teintes figurant **dans le nuancier de couleurs annexé au présent Règlement** ~~la palette de recommandations architecturales~~. Dans le cas contraire, le bois apparent conservera une teinte bois naturel foncée.

Il n'est admis qu'au plus deux teintes (hors menuiseries) sur l'ensemble des façades de la construction.

(...)

Les ouvertures :

(...)

Les menuiseries auront au plus deux teintes. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie) suivant les teintes proposées dans le nuancier **de couleurs annexé au présent Règlement** ~~la palette de recommandations architecturales~~. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

(...)

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

## **5 - AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 4 DE LA SECTION 2 DU RÈGLEMENT DES ZONES UA ET UB**

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise à usage mixte (habitat, équipements publics, petites activités). Le bâti est implanté majoritairement de manière continue à l'alignement de la voie. Les constructions présentent le plus souvent une architecture traditionnelle de qualité.

La zone UB correspond aux extensions urbaines de la commune, de la seconde moitié du XXème siècle à aujourd'hui, le plus souvent sous forme d'habitat pavillonnaire ou d'immeubles collectifs. Elle est principalement à vocation d'habitat, et compte quelques activités commerciales et de services, et des équipements publics. Un secteur UBa est délimité ; il regroupe les grandes propriétés bâties souvent avant la seconde moitié du XXème siècle, de type maison bourgeoise implantée en retrait de la voie publique.

Le paragraphe 4 de la section 2 du règlement d'un PLU définit les conditions du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, notamment en précisant les plantations qui pourraient y être réalisées ou encore en fixant un coefficient de non imperméabilisation des sols.

En zone UA, c'est actuellement le cas puisqu'il est demandé sur les unités foncières inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>, qu'au moins 30% de la superficie de l'unité foncière soient traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Pour les unités foncières supérieures à 500 m<sup>2</sup> : 50% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Il est rappelé que cette règle vise à garantir, sur chaque terrain construit ou aménagé, le maintien de surfaces perméables en mesure de gérer les eaux pluviales et éviter ainsi leur excédent sur les emprises publiques et les terrains voisins.

Il est constaté que la superficie minimale demandée (au moins 30%) pose problème en zone UA, pour les terrains de moins de 400 m<sup>2</sup>. En effet, la trame bâtie de la zone UA se caractérise (notamment par rapport à la zone UB) par son aspect à forte dominante minérale, faisant qu'il n'est pas rare de compter déjà sur une petite unité foncière, la construction principales et plusieurs bâtiments annexes, conduisant à ce que le maintien d'au moins 30% d'emprise non imperméabilisée est difficile à respecter. Il est donc proposé de réduire cette emprise non imperméabilisée à au moins 10% de la superficie d'un terrain inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

En zone UB, il est actuellement demandé sur les unités foncières inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>, qu'au moins 30% de la superficie de l'unité foncière soient traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Pour les unités foncières supérieures à 500 m<sup>2</sup> : 40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Il est rappelé que cette règle vise à garantir, sur chaque terrain construit ou aménagé, le maintien de surfaces perméables en mesure de gérer les eaux pluviales et éviter ainsi leur excédent sur les emprises publiques et les terrains voisins.

Il est constaté que la superficie minimale demandée pourrait être augmentée, du fait que l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 35% (25% dans le secteur UBa), faisant donc que sur un terrain de plus de 500 m<sup>2</sup>, jusqu'à 25% de la surface totale libre de construction pourraient être imperméabilisés. Face aux dérèglements climatiques et aux désordres déjà observés sur la commune liés à de fortes pluies, il est souhaitable d'accroître l'emprise minimale devant rester non imperméabilisée sur chaque unité foncière de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Il est donc proposé de porter à au moins 50%, l'emprise devant rester non imperméabilisée, traitée en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.),

hors circulation et stationnement, comme c'est le cas dans la zone UA.

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction du paragraphe 4 de la section 2 du règlement de la zone UA est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour les ***unités foncières inférieures à 400 m<sup>2</sup> : 10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement.*** Pour les ***unités foncières entre 400 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> : 30% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement.*** Pour les unités foncières supérieures à 500 m<sup>2</sup> : 50% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement.

(...)

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction du paragraphe 4 de la section 2 du règlement de la zone UB est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 400 m<sup>2</sup> de surface libre de construction. Au moins ~~40%~~ ***50%*** de l'emprise totale d'une unité foncière supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations. Au moins 30% de l'emprise totale d'une unité foncière inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

## **6 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 2 DE LA SECTION 1 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA**

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise à usage mixte (habitat, équipements publics, petites activités). Le bâti est implanté majoritairement de manière continue à l'alignement de la voie. Les constructions présentent le plus souvent une architecture traditionnelle de qualité. La zone UA comporte un secteur UAd correspondant à des grandes propriétés construites sur un parc arboré, présentant un fort intérêt patrimonial qui pourrait être remis en cause par une division foncière. Les emprises concernées sont identifiées dans la charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France en tant que grandes propriétés ou encore comme espace éco-paysagers (parc arboré) visant au maintien du caractère identitaire de ces tissus bâtis, ce qui implique d'encadrer les conditions de densification éventuelle du bâti.

Les dispositions réglementaires actuelles fixées au paragraphe 2 de la section 1 du règlement, obligent à ce que tout projet engendrant une division soit soumis aux dispositions de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme. Dès lors, toute division est soumise à une autorisation d'urbanisme préalable, la commune pouvant s'opposer au projet de division présenté si, par son importance, le nombre de lots ou les travaux impliqués, sont de nature à compromettre gravement le caractère des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Il s'avère que le renvoi à cet article du code de l'urbanisme est opérant pour les propriétés situées en zone naturelle. L'application en zone urbaine d'un PLU de cet article est plus discutable. Il est donc proposé de le supprimer.

Il est rappelé qu'étant situé dans un site d'intérêt patrimonial (site inscrit, abords d'un Monument Historique), toute division parcellaire est soumise à un permis d'aménager suivant les dispositions de l'article R421-19 du code de l'urbanisme. L'Architecte des Bâtiments de France aura à émettre un avis sur ce permis d'aménager, au regard de la prise en compte des enjeux patrimoniaux.

Cela dit, il est constaté que les unités foncières inscrites en secteur UAd au PLU, correspondent à des ensembles bâtis issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XX<sup>e</sup> siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, faisant qu'il est possible d'appliquer les dispositions de l'article L151-20 du code de l'urbanisme qui permettent de fixer des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie.

En conséquence, compte tenu de l'intérêt patrimonial des unités foncières largement arborées, antérieures au XX<sup>e</sup> siècle, délimitées en secteur UAd au PLU, il est proposé de réglementer la surface de plancher des constructions afin d'éviter de nouveaux bâtiments qui pourraient porter atteinte à la qualité des lieux.

Ainsi, la surface de plancher des constructions ne pourra pas dépasser celle existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU modifié, en admettant en plus un construction annexe dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA**

- La rédaction du paragraphe 2 de la section 1 du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

(...)

En outre, dans le secteur UAd :

~~Tout projet engendrant une division est soumis aux dispositions de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.~~

***La surface de plancher des constructions principales ne pourra pas dépasser celles déjà existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU après modification simplifiée n°1, suivant les dispositions de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme. Par unité foncière, reste admise une construction annexe dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol.***

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

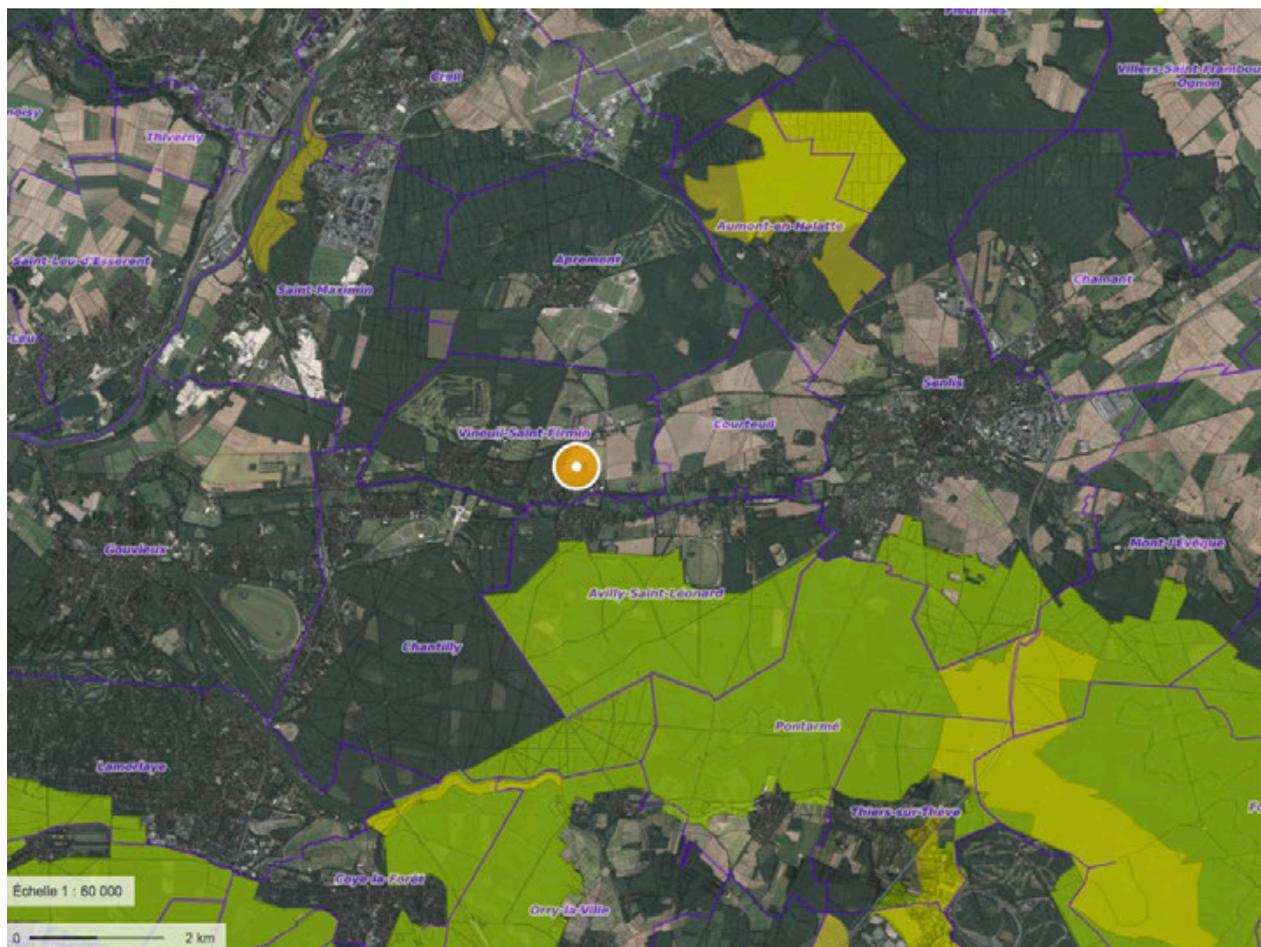
## **CHAPITRE 2**

# **ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES**

## 1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Vineuil-Saint-Firmin s'inscrit dans le cadre d'une demande de dispense d'évaluation environnementale. Il convient de rappeler que la procédure de révision générale du PLU approuvée en juillet 2021 n'a pas été soumise à évaluation environnementale suivant la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 22 janvier 2019.

En effet, le territoire communal de Vineuil-Saint-Firmin n'est pas directement concerné par un site Natura 2000 (le plus proche étant le site FR2212005 des Forêts picardes, massif des trois forêts et du bois du Roi à 0,8 km au sud, sur la commune voisine d'Avilly-Saint-Léonard) et est moyennement concerné par d'autres sensibilités environnementales notables (présence d'un périmètre de ZNIEFF de type 1 au nord et en frange ouest du territoire communal).



Vineuil-Saint-Firmin et les sites Natura 2000 les plus proches.

L'objet de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU ne porte que sur des ajustements réglementaires en zones urbaines, qui ne sont pas concernées par une sensibilité environnementale notable au titre de la biodiversité, de la ressource en eau, des risques, des nuisances, etc.

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

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

- à ajuster des dispositions réglementaires uniquement dans les zones urbaines (UA et UB) à mieux encadrer les possibilités de construction :
  - Ajustement au paragraphe 2 de la section 1 du règlement de la zone urbaine UA quant à la possibilité d'autoriser une construction annexe dans le secteur B de l'étude INERIS sur la présence d'anciennes carrières ;
  - Ajustement au paragraphe 1 de la section 2 du règlement de la zone urbaine (UB) portant sur l'emprise au sol des constructions ;
  - Ajustement au paragraphe 2 de la section 2 du règlement de la zone urbaine (UA) portant sur la profondeur d'implantation des constructions ;
  - Ajustement au paragraphe 3 de la section 2 du règlement des zones urbaines (UA et UB) pour ce qui concerne le renvoi au nuancier de couleurs annexé au règlement écrit et l'interdiction de recours au matériau en PVC pour les menuiseries en zone UA ;
  - Ajustement au paragraphe 4 de la section 2 du règlement des zones urbaines (UA et UB) portant sur le traitement des espaces restés libres de construction ;
  - Ajustement au paragraphe 2 de la section 1 de la zone du règlement de la zone UA (secteur UAd) quant aux possibilités de division de terrain.

### Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLU** de Vineuil-Saint-Firmin dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1.

Les ajustements apportés au PLU en étant contenus au périmètre déjà urbanisé de la commune et en n'accentuant pas les possibilités d'urbanisation ou d'aménagement dans les emprises constructibles, font que le principe d'évitement est retenu.

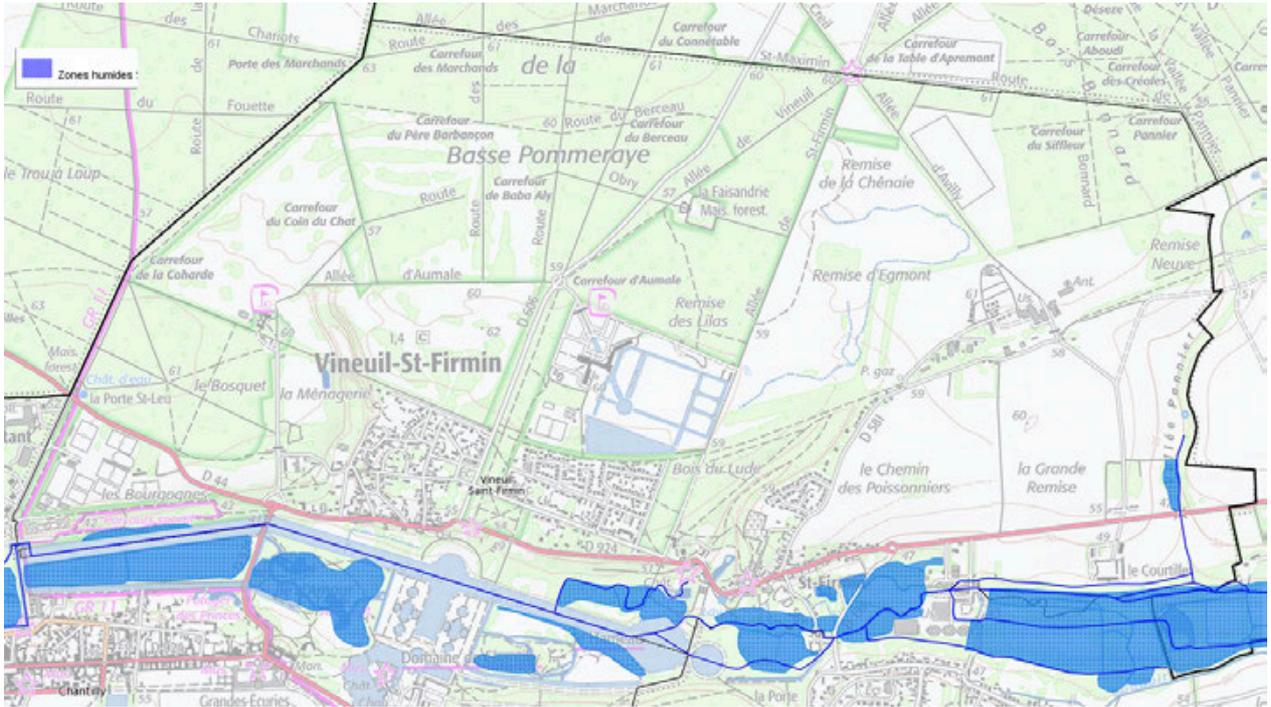
### Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

**Sans objet** dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines, ne concernant que l'emprise au sol des constructions, les principes d'implantation des constructions, d'aspect des constructions existantes ou à venir, de traitement des espaces restés libres de construction, la possibilité de réaliser une annexe isolée à la construction en zone UA et à mieux encadrer la division de terrain dans le secteur UAd, n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

### • Incidences éventuelles sur l'environnement au titre de la biodiversité et de la ressource en eau :

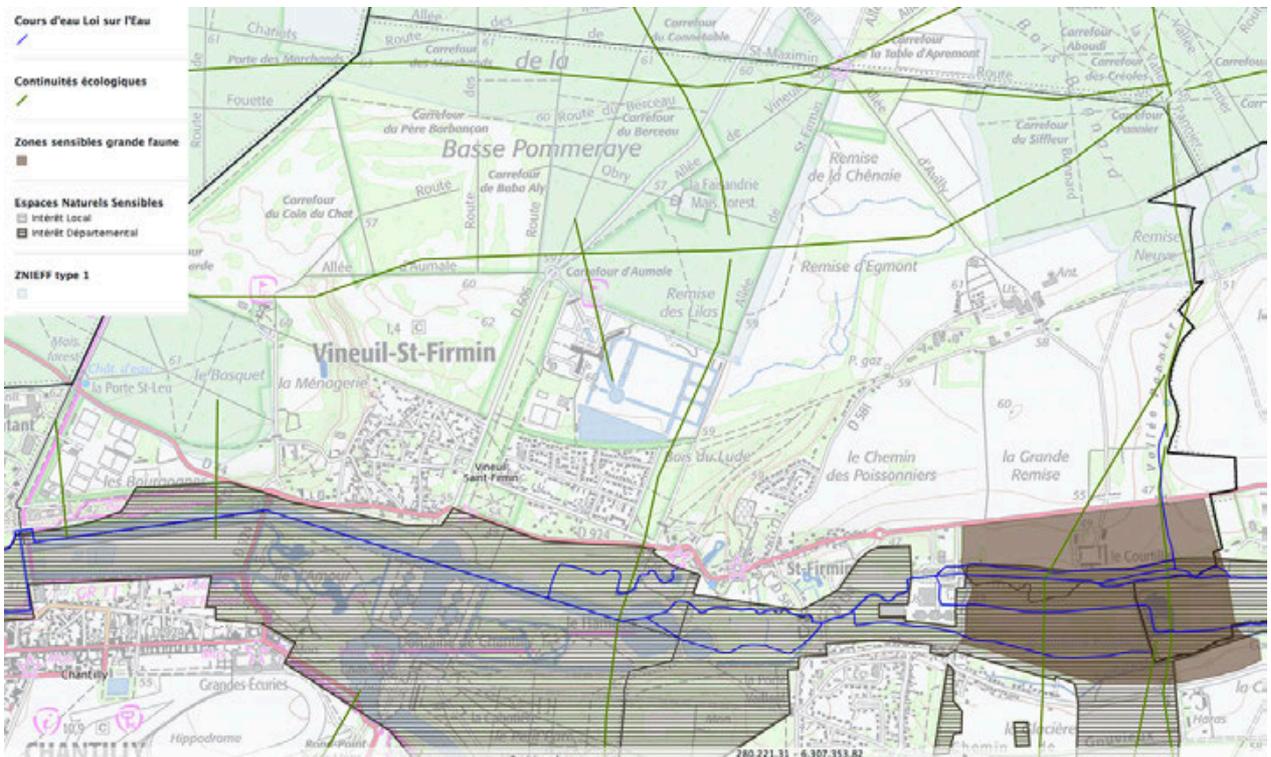
Le territoire communal est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la gestion de l'eau et la biodiversité. En effet, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la Nonette identifie des zones humides avérées sur le territoire communal, en limite sud dans le parc du château de Chantilly, à l'écart des zones urbaines délimitées 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).



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la gestion de l'eau sur le territoire communal, à l'écart des zones urbaines concernées par la modification simplifiée n°1.

Un périmètre de ZNIEFF, un périmètre d'Espace Naturel Sensible, ainsi que des continuités écologiques inter ou intra forestier et une zone sensible pour les déplacements de la grande faune sont recensés sur le territoire communal. Aucun ne recoupe les zones urbaines (UA et UB) délimitées au PLU.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la biodiversité sur le territoire communal, à l'écart des zones urbaines concernées par la 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 simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines, ne concernant que l'emprise au sol des constructions, les principes d'implantation des constructions, d'aspect des constructions existantes ou à venir, de traitement des espaces restés libres de construction, la possibilité de réaliser une annexe isolée à la construction en zone UA et à mieux encadrer la division de terrain dans le secteur UAd, n'a aucune incidence sur les secteurs présentant un intérêt pour la biodiversité ou encore sur la ressource en eau.

### • Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Le territoire communal n'est, en revanche, pas concerné par les enjeux environnementaux significatifs concernant les risques technologiques, ni en ce qui concerne les nuisances et la qualité de l'air, ou encore la santé. Les alés de risques naturels par rapport aux ruissellements et aux coulées boues sont faible à moyen sur les tissus urbanisés de la commune. L'aléa de remontée de nappes est fort à très fort, sur la frange sud du territoire communal, correspondant globalement au parc du château de Chantilly situé en dehors des zones urbaines du PLU de Vineuil-Saint-Firmin.

Les aléas de risques par rapport au phénomène de retrait – gonflement des argiles sont déjà pris en compte au PLU (règlement écrit).



Secteurs à enjeux environnementaux concernant les risques naturels sur le territoire communal, à l'écart des zones urbaines concernées par la modification simplifiée n°1.

Il n'est **pas constaté d'incidences notables sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Vineuil-Saint-Firmin**, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification simplifiée 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 simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines, ne concernant l'emprise au sol des constructions, les principes d'implantation des constructions, d'aspect des constructions existantes ou à venir, de traitement des espaces restés libres de construction, la possibilité de réaliser une annexe isolée à la construction en zone UA et à mieux encadrer la division de terrain dans le secteur UAd, n'a aucune incidence sur l'environnement.

# ***ANNEXE***

1 – Nuancier de couleurs annexé au règlement après modification simplifiée n°1.

NUANCIER A INTEGRER DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE -  
PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

**VOLETS ET PORTES**

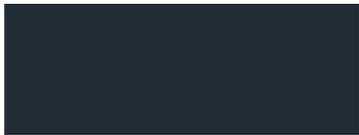


NOIR RAL 9005



BLANC RAL 9010

Teintes de gris :



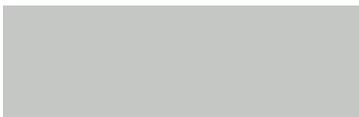
GRIS ANTHRACITE RAL 7016



GRIS MOYEN RAL 7042



GRIS MOYEN RAL 7030



GRIS CLAIR RAL 7035

Teintes taupe :



TAUPE FONCÉ RAL 7006



TAUPE CLAIR RAL 7044

Teintes de vert :



VERT FONCÉ RAL 6009



VERT MOYEN RAL 6011



VERT MOYEN RAL 6021



VERT DE GRIS

Teintes de bleu :



BLEU FONCÉ RAL 5026



BLEU MOYEN RAL 5014



BLEU CLAIR RAL 240 80 10

## **MENUISERIES**



BLANC RAL 9010

Ou de la même couleur que les volets

## FERRONNERIES



NOIR RAL 9005



BLANC RAL 9010

## PLUS LES COULEURS AUTORISEES POUR LES VOLETS

Les peintures seront uniformes (un seul coloris utilisé sur une même surface).

Le festonnage est autorisé et doit être de la même couleur que les ferronneries.

## FACADES



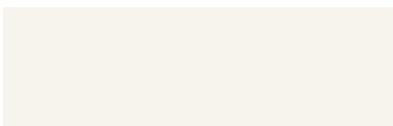
BLANC CREME RAL 9001



BLANC PERLE RAL 1013



GRIS CLAIR RAL 9002



F2.03.84 (marque sikkens)



E4.05.75 (marque sikkens)



G0.10.80 (marque sikkens)