

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE CIRES-LES-MELLO DÉPARTEMENT DE L'OISE (60)



Cires-les-Mello
EN PICARDIE

Notice explicative

Exposé des motifs des ajustements réglementaires apportés dans le cadre de la procédure de modification simplifiée

Modification Simplifiée n°2 *Dossier d'approbation*

HISTORIQUE DES PROCÉDURES

Plan local d'urbanisme (plu)	Approuvé le 04 décembre 2007
Déclaration de Projet (DP) valant mise en compatibilité	Adoptée le 11 février 2015 (exécutoire à compter du 19 mars 2015)
Modification simplifiée n°1 du règlement graphique	Approuvée le 02 février 2017 (exécutoire à compter du 22 mars 2017)
Modification simplifiée n°2 du règlement écrit et graphique	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :



PAE du Haut Villé
2, rue Jean Baptiste Godin
60000 Beauvais
Téléphone : 03.44.48.26.50

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE CIRES-LÈS-MELLO | NOTICE EXPLICATIVE

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cires-lès-Mello approuvé par délibération du Conseil Municipal en décembre 2015 est complété par la présente notice explicative et par le règlement (graphique et écrit).

SOMMAIRE

PARTIE 1 : RAPPEL DES MODALITÉS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	4
Cadre juridique de la modification simplifiée.....	5
Déroulement de la procédure.....	7
PARTIE 2 : OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2.....	9
Exposé des motifs de la modification simplifiée n°2.....	10
Présentation détaillée des modifications apportées au plu.....	12
PARTIE 3 : COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PADD ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	28

PARTIE 1 :
RAPPEL DES MODALITÉS DE LA PROCÉDURE
DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A - CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le choix de la procédure est dicté par le Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est créée par les articles 1^{er} et 2^{ème} de la loi n°2009-179 du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés modifiant ainsi le Code de l'Urbanisme qui précise les différentes procédures relatives au PLU.

Les modalités d'application de cette nouvelle procédure ont été précisées par décret n°2009-722 du 18 juin 2009 complété par le décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009.

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 vient ouvrir le champ d'application de la modification simplifiée.

Conformément à l'ordonnance précédemment citée, les articles L.153-41, L.153-45 du Code de l'Urbanisme et suivants, régissent le champ d'application de la modification simplifiée :

Article L153-45 :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, **la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.** Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Extraits du Code de l'Urbanisme

Article L.153-31 :

Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Article L.153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Article L.153-45 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L.153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La procédure de modification simplifiée est, en l'occurrence, parfaitement adaptée dans la mesure où il s'agit de rectifier/ améliorer l'écriture du règlement écrit et de mettre à jour le zonage du règlement graphique sans réduire à la surface d'une zone urbaine, ni consommer d'espaces agricole ou naturel.

B - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification simplifiée est engagée par Madame le Maire de Cires-lès-Mello.

La modification simplifiée n°2 sera adoptée par le Conseil Municipal par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs aient été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. Les modalités de mise à disposition du dossier au public ont été définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mai 2018.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme notamment aux articles L.132-7 et L. 132-9, la Commune doit notifier, avant la mise à disposition, le projet de modification aux **Personnes Publiques Associées** par courrier :

- Au Préfet et aux services de l'Etat ;
- Au Président du Conseil Régional Hauts de France, à la Présidente du Conseil Départemental de l'Oise ;
- Aux Présidents de l'Intercommunalité et autres Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ;
- Aux Présidents de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Syndicat de transports.

La commune établit **un avis à la population** précisant les modalités de la mise à disposition, et notamment l'objet de la modification simplifiée et le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sur le registre prévu à cet effet.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée auprès du public doit être :

- **Publié** en caractères apparents dans un journal habilité diffusé dans le département
- **Affiché** en mairie et dans tous les cadres officiels de la commune, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier est **mis à disposition du public** en mairie de Cires-lès-Mello pendant 1 mois, accompagné d'un registre. Il contient :

- Une notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées ;
- Les pièces du PLU impactées par la modification (pièces avant et après modification simplifiée) ;
- Les réponses des Personnes Publiques Associées, ou, à défaut, la preuve de leur saisine.

A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée, **éventuellement modifié à la marge** (après examen des retours des Personnes Publiques Associées et des observations formulées pendant la

mise à disposition), est **approuvé par délibération du Conseil Municipal**. La délibération doit également tirer le bilan de la mise à disposition du public sur la base des observations portées sur le registre.

Enfin, s'appliqueront les **mesures de publicité classiques** relatives aux délibérations :

- Affichage de la délibération d'approbation pendant un mois en mairie ;
- Mention de cet affichage publié en caractères apparents dans un journal habilité diffusé dans le département ;
- Notification de la délibération et du dossier de la modification simplifiée en Préfecture.

L'acte approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Cires-lès-Mello devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en Préfecture.

PARTIE 2 :
OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

A - EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

La commune de Cires-lès-Mello dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 04 décembre 2007, d'une Déclaration de Projet (DP) valant mise en compatibilité adoptée le 11 février 2015 (exécutoire à compter du 19 mars 2015) et d'une modification simplifiée n°1 du règlement graphique approuvée le 02 février 2017 (exécutoire à compter du 22 mars 2017).

Il convient **de procéder à une modification simplifiée n°2** du Plan Local d'Urbanisme (PLU), **pour ajuster quelques points mineurs du règlement écrit et graphique** notamment la suppression des secteurs 2 AUh (obsolète), 1AUd et 1AUm (urbanisés) pour répondre aux évolutions du territoire.

Modification N°	OBJECTIF DE LA MODIFICATION	Zone(s) concernée(s)	Documents modifiés
1	<p>Mises à jour :</p> <p>Faire évoluer le règlement écrit pour éviter de figer le développement du village. Ces modifications permettront aussi de répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme.</p>	<p>Secteurs UA, UC, UD, 1AUh</p>	<p>REGLEMENT ECRIT</p> <p>ARTICLES 2, 3, 6, 7, 10, 11</p>
2	<p>Mises à jour :</p> <p>La promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014- 366 du 24 Mars 2014, en modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme se traduit par la suppression de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel.</p> <p>La présente procédure prend en compte cette évolution en supprimant l'article 5 du règlement écrit du PLU.</p>	<p>Secteurs UA, UC, UD, UE, US, 1AUh, 1AUp, A, N</p>	<p>REGLEMENT ECRIT</p> <p>ARTICLE 5</p>
3	<p>Mises à jour :</p> <p>La zone 2AUh du PLU approuvé en 2007 est aujourd'hui caduque.</p> <p>Le 4° de l'article L. 123-13 prévoit l'obligation de réviser le PLU pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives. Hors, la commune de Cires-lès-Mello ne prévoit pas la révision de son PLU ni d'acquisitions foncières significatives des parcelles concernées par le secteur 2AUh (parcelle 000 ZD 70/ parcelle 000 AH 75 / parcelle 000 AH 74/ parcelle 000 ZD 37 /parcelle 000 ZD 45 / parcelle 000 AH 76).</p>	<p>Secteur 2AUh</p>	<p>REGLEMENT ECRIT</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE</p>

	La présente procédure prend en compte cette évolution en supprimant la zone 2AUh du règlement écrit et graphique du PLU. Ainsi, la zone sera reclassée en zone Agricole.		
4	<p>Mises à jour :</p> <p>Il s'agit de prendre en compte l'urbanisation de secteurs classés en zone d'urbanisation future (1AU) par leur reclassement en zone urbaine (U).</p> <p>En effet, l'aménagement des zones 1AUd et AUm est aujourd'hui réalisé. La commune souhaite donc leur reclassement en secteur UD « zone urbaine correspondant aux parties bâties les plus récentes du bourg ».</p> <p>La présente procédure prend en compte cette évolution en supprimant ces zones du règlement écrit et en ajustant le règlement graphique du PLU.</p>	<p>Secteurs</p> <p>1UAd et</p> <p>1UAm</p>	<p>REGLEMENT</p> <p>ECRIT</p> <p>REGLEMENT</p> <p>GRAPHIQUE</p>

Ces évolutions mineures du document d'urbanisme n'entraînent aucune modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU approuvé.

Au vue de ces éléments développés ci-avant, **cette évolution du PLU s'inscrit dans les champs d'application des articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme régissant la procédure de modification simplifiée.**

B - PRESENTATION DETAILLEE DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

B.1 - MODIFICATION SIMPLIFIEE : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

En complément de la présente notice, le règlement écrit avec les modifications apportées est transmis.

Le règlement écrit est modifié comme suit : les éléments ajoutés sont en **police verte** et les éléments supprimés sont en **police rouge barrée**.

Nature / objet de la modification	Ajout d'un lexique dans le règlement écrit
Objectif de la modification	Clarifier la compréhension de certains termes.
Zone concernée	Sans objet
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement écrit

En avant propos, page 3 du règlement écrit

« **LEXIQUE**

Annexe :

L'annexe ne peut-être occupée à titre d'habitation et sa superficie doit-être parfaitement identifiable par rapport au volume principal. Seront notamment considérés comme annexes, les locaux tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscine, etc.

Pièce principale :

Un logement comprend des pièces principales, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

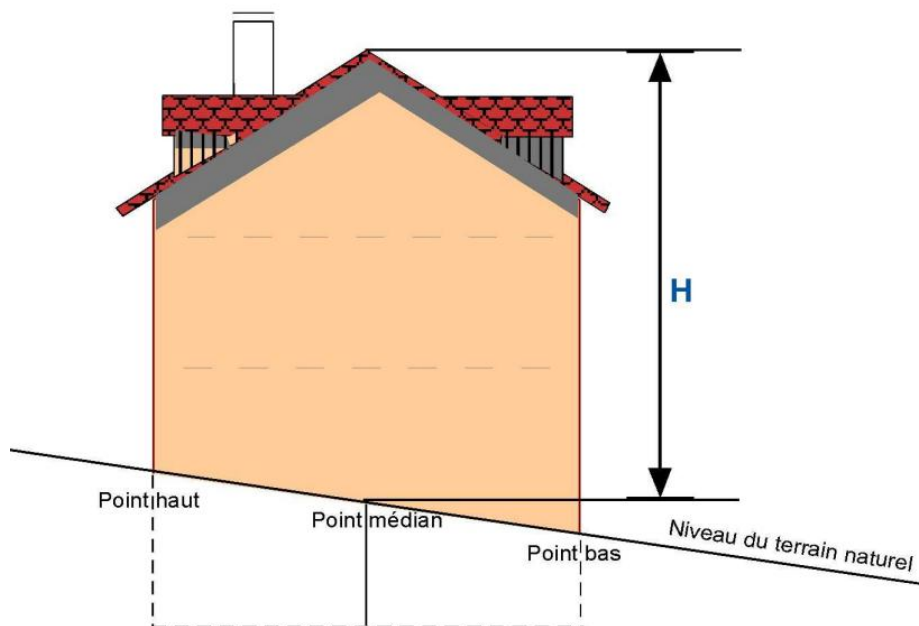
Une pièce principale est une pièce de séjour ou de sommeil (incluant les bureaux, salles de jeux, salon, chambre, etc.) avec une ouverture (= un ouvrant laissant passer la lumière et permettant d'aérer) donnant à l'air libre. La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins ; aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés. La hauteur sous-plafond d'une pièce principale est au moins égale à 2,30 mètres pour une surface au moins égale à 7 mètres carrés. »

Définition de la hauteur au faitage :

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point médian pris au niveau du terrain naturel bordant le bâti.

Mesure de la hauteur au faîtage



Nature / objet de la modification	Ajustement mineur de l'article 2 du règlement écrit
Objectif de la modification	Supprimer la règle d'occupation des sols autorisant sous condition l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU. Nécessiter de clarifier cette règle car les conditions d'autorisation ne sont pas précisées.
Zone concernée	Secteur UA du PLU approuvé en 2007 Secteur UC du PLU mis en compatibilité et approuvé en 2015
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement écrit

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Article 2 / Secteur UA / pages 14, 15 du règlement écrit

L'article 2 est modifié afin d'ajuster la réglementation de la zone UA applicable aux conditions d'occupations et d'utilisations du sol :

« - la réfection, l'adaptation, l'extension et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

~~-l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU. ».~~

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Article 2 / Secteur UC / pages 25 du règlement écrit

L'article 2 est modifié afin d'ajuster la réglementation de la zone UC applicable aux conditions d'occupations et d'utilisations du sol :

« - la réfection, l'adaptation, l'extension et l'aménagement des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

~~-l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du présent PLU. »~~

Nature / objet de la modification	Ajustement mineur de l'article 3 du règlement écrit
Objectif de la modification	Ajustement de la règle concernant les groupes de garages. En effet, les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération de construction à usage d'habitation sont interdits dans l'article 1. Afin de clarifier la lecture de l'article 3 cette précision sera apportée.
Zone concernée	Secteurs UA, UD du PLU approuvé en 2007 Secteur UC du PLU mis en compatibilité et approuvé en 2015
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement écrit

CHAPITRE I / II / III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Article3 / Secteur UA, UC, UD / pages 15, 25, 36 du règlement écrit

I - Accès

[...] « Les groupes de garages *liés à une opération de construction à usage d'habitation* doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique. » [...]

Article3 / Secteur UD / pages 25, 37 du règlement écrit

II – Voirie

[...] « Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tout ~~aux~~ véhicules de faire demi-tour (notamment à ceux des services publics : DECI, gestion des déchets) et de permettre une circulation ~~ne~~ en double sens. » [...]

Nature / objet de la modification	Suppression de l'article 5 du règlement écrit
Objectif de la modification	La promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014- 366 du 24 Mars 2014, en modifiant l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme se traduit par la suppression de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel. La présente procédure prend en compte cette évolution en supprimant l'article 5 du règlement écrit du PLU.
Zone concernée	Secteurs UA, UD, UE, US du PLU approuvé en 2007 Secteurs UC du PLU mis en compatibilité et approuvé en 2015 Secteur 1AUh, 1AUp du PLU approuvé en 2007 Zone A et N du PLU approuvé en 2007
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement écrit

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U, AU, A, N

Article 5/ Secteur UA, UC, UD, UE, US, 1AUh, 1AUp, Zone A et N / pages 16, 25, 37, 48, 54, 71, 90, 102, 114 du règlement écrit

~~« ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 400 m². La superficie minimale peut être revue à la baisse selon une marge de 5 %.~~

~~136A5a La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes dès lors qu'elle ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire. »~~

~~« ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Non réglementé. »~~

~~« ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Dans le secteur UDa~~

~~Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 200 m².~~

~~La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes dès lors qu'elle ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.~~

~~Dans le secteur UDe~~

~~Non réglementé.~~

~~Dans la zone UD, sauf les secteurs UDa et UDe~~

~~Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 600 m² avec un minimum de 300 m² par logement.~~

~~La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes dès lors qu'elle ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire. »~~

~~« ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Non réglementé. »~~

~~« ARTICLE US 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Non réglementé. »~~

~~« ARTICLE 1AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Dans le secteur 1 AUh1~~

~~En cas de lotissement, pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 000 m².~~

~~Dans les secteurs 1 AUh2 et 1 AUh3~~

~~En cas de lotissement, pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 600 m².~~

~~Dans toute la zone 1 AUh~~

~~Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes »~~

~~« ARTICLE 1AU_p 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Non réglementé. »~~

~~« ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Non réglementé »~~

~~« ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Non réglementé. »~~

Nature / objet de la modification	Ajustement mineur de l'article 6 du règlement écrit
Objectif de la modification	Besoin de clarification des règles d'urbanisme
Zone concernée	Secteurs UA, UD, du PLU approuvé en 2007 et UC du PLU mis en compatibilité et approuvé en 2015
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement écrit

CHAPITRE I / II / III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Article 6 / Secteur UA/ pages 17 du règlement écrit

« **Dans tous les cas**

[...]

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante d'une surface maximale de 15 m² dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

-aux abris de jardin inférieur à 12m² de surface de plancher. »

Article 6 / Secteur UC / pages 26 du règlement écrit

« ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES **ET PRIVÉES** »

Article6 / Secteur UD / pages 38 du règlement écrit

« Dans toute la zone

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie **publique** qui dessert le terrain. »

« Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

[...]

*Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante **avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.** »*

Nature / objet de la modification	Ajustement mineur de l'article 7 du règlement écrit
Objectif de la modification	Besoin de clarification des règles d'urbanisme
Zone concernée	Secteurs UA du PLU approuvé en 2007
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement écrit

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Article 7 / Secteur UA / pages 17 du règlement écrit

« Si la construction est implantée sur une limite séparative alors une marge minimale d'isolement de 3 m par rapport à l'autre limite doit être respectée. »

Nature / objet de la modification	Ajustement mineur de l'article 10 du règlement écrit
Objectif de la modification	Besoin de clarification des règles d'urbanisme
Zone concernée	Secteurs UA, UD, 1AUh du PLU approuvé en 2007 Secteur UC du PLU mis en compatibilité et approuvé en 2015
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement écrit

CHAPITRE I / II / III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U et AU

Article 10 / Secteur UA, UC, UD, 1AUh / pages 19, 28, 40,74 du règlement écrit

« Définition de la hauteur au faîtage :

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

~~Dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.~~

~~Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.~~

~~Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines, etc.).»~~

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point médian pris au niveau du terrain naturel bordant le bâti.»

Nature / objet de la modification	Ajustement mineur de l'article 11 du règlement écrit
Objectif de la modification	Besoin de clarification des règles d'urbanisme
Zone concernée	Secteurs UA, UD, 1AUH, du PLU approuvé en 2007 Secteur UC du PLU mis en compatibilité et approuvé en 2015
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement écrit

CHAPITRE I / II / III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Article 11 / Secteur UA / pages 19, 20 du règlement écrit

« BAIES

Les baies seront plus hautes que larges à l'exception des baies coulissantes.»

« MENUISERIES

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes (gammes de gris, blanc cassé, vert, rouge bordeaux, marron, bleu marine).

Les volets ~~à barres, sans écharpes,~~ seront peints dans les gammes de gris, blanc cassé, vert, rouge bordeaux, marron, bleu marine.

Les volets battants seront en bois peint, en aluminium ou en PVC ~~à barres et sans écharpes.~~ Les volets roulants sont interdits sauf si le coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et se place en tableau dans l'épaisseur du mur (coffre non visible). »

« TOITURES

[...]

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées :

Soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m2) ou synthétiques ;

Soit en tuiles mécaniques en terre cuite ou synthétiques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et ou flammée (15,5 à 22 environ au m2) ;

Soit d'ardoises naturelles ou synthétiques (32 ou 34 x 22) en pose droite.

[...]

Le remplacement à l'identique est autorisé sur les constructions existantes avant l'approbation du PLU en vigueur.»

« VERANDAS

~~Les vérandas sont autorisées à condition d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.~~

Les ~~matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des~~ vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade. »

« ANNEXES

[...]

Les annexes (hors abris de jardin) doivent être construites en harmonie de couleur de matériaux avec le bâtiment principal. »

« CLOTURES

[...]

Le muret sera surmonté d'un barreaudage ~~droit~~ vertical en fer, ou en bois, ou en PVC ou en aluminium.

[...]

En limite séparative sont autorisés :

- Les sous-bassements inférieur ou égal à 0.50cm qui peuvent être en plaques de béton armé ;
- Les claustras non visibles de la rue. »

Article 11 / Secteur UC / pages 28 du règlement écrit

« MENUISERIES

[...]

Les menuiseries doivent être de couleur ~~dénuée d'agressivité~~, en harmonie avec la coloration de la façade de la construction (gammes de gris, blanc cassé, vert, rouge bordeaux, marron, bleu marine).

Les menuiseries en bois seront peintes (gammes de gris, blanc cassé, vert, rouge bordeaux, marron, bleu marine), lasurées ou vernis. [...]

»

« TOITURES

[...]

Les relevés de toitures dits "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits. [...]

« ANNEXES

[...]

Les annexes (hors abris de jardin) doivent être construites en en harmonie ~~de matériaux, ou à défaut~~ de couleur, avec le bâtiment principal. [...]

« CLOTURES

[...]

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale. [...]

Article 11 / Secteur UD / pages 40 du règlement écrit

« BAIES

Les baies seront plus hautes que larges à l'exception des baies coulissantes. [...]

« VERANDAS

~~Les vérandas sont autorisées à condition d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.~~

Les ~~matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des~~ vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade. [...]

MENUISERIES

[...] «Les volets ~~à barres seront sans écharpes~~, seront peints dans les gammes de gris, blanc cassé, vert, rouge bordeaux, marron, bleu marine. [...]

« ANNEXES

[...]Les annexes (hors abris de jardin) doivent être construites en harmonie de couleur ~~de matériaux~~ avec le bâtiment principal. [...]

« CLOTURES

[...]

Les clôtures sur rue auront une hauteur de 1,50 m.

[...]

Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale (gammes de gris, blanc cassé, vert, rouge bordeaux, marron, bleu marine). [...]

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Article11 / Secteur 1AUh / pages 75, 76 du règlement écrit

MENUISERIES

[...] « Les volets ~~à barres seront sans écharpes~~, peints dans les gammes de gris, blanc cassé, vert, rouge bordeaux, marron, bleu marine. » [...]

TOITURES

[...] « A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie ~~et~~ ou flammée. » [...]

VERANDAS

[...] « ~~Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.~~ » [...]

CLOTURES

[...] « Les clôtures sur rue auront une hauteur de 1,50 m. » [...]

[...] « Les portails seront en bois, en métal ou en PVC, peints dans la même gamme de couleurs que les menuiseries de la construction principale. » [...]

Nature / objet de la modification	Ajout d'annexe dans le règlement écrit
Objectif de la modification	Compléter la compréhension et l'application du règlement
Zone concernée	Sans objet
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement écrit

Page 120 du règlement écrit

« [Document Arbre et Usage du CAUE.](#) »

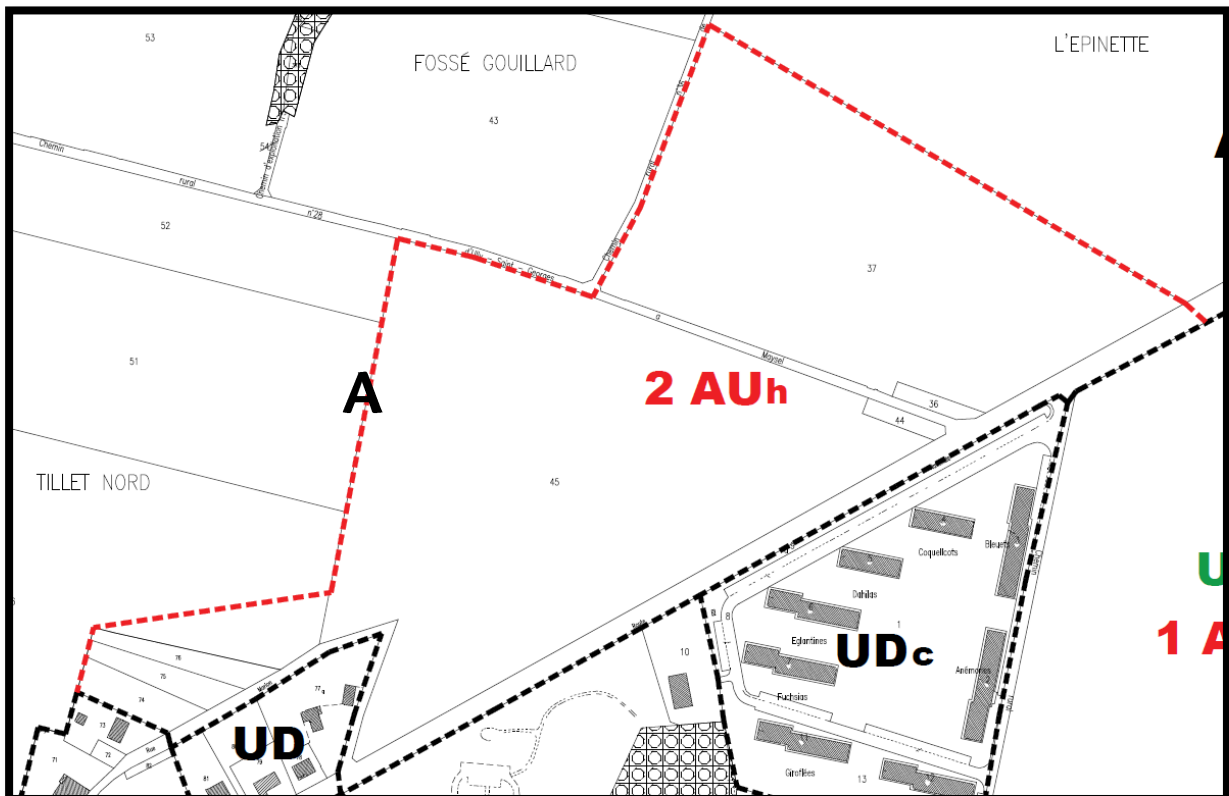
B.2 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE : ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Nature / objet de la modification	Suppression du périmètre du secteur 2AUh du règlement graphique
Objectif de la modification	<p>Le 4° de l'article L. 123-13 prévoit l'obligation de réviser le PLU pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans.</p> <p>La commune du Cire-lès-Mello ne prévoit pas la révision de son PLU ni d'acquisitions foncières significatives des parcelles concernée par le secteur 2AUh (parcelle 000 ZD 70/ parcelle 000 AH 75 / parcelle 000 AH 74/ parcelle 000 ZD 37 /parcelle 000 ZD 45 / parcelle 000 AH 76).</p> <p>La présente procédure prend en compte la caducité de cette zone en supprimant la supprimant du règlement écrit et graphique du PLU. Ainsi, la zone sera reclassée en zone Agricole.</p>
Zone concernée	Zone 2AUh du PLU approuvé en 2007
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement graphique – Plan n°6c du hameau

Voir en complément de ce dossier, le règlement graphique du village (plan n°6c) avec les modifications apportées qui figurent **en rouge** pour les éléments supprimés et **en vert** pour les éléments ajoutés/modifiés.

Suppression du périmètre du secteur 2AUh

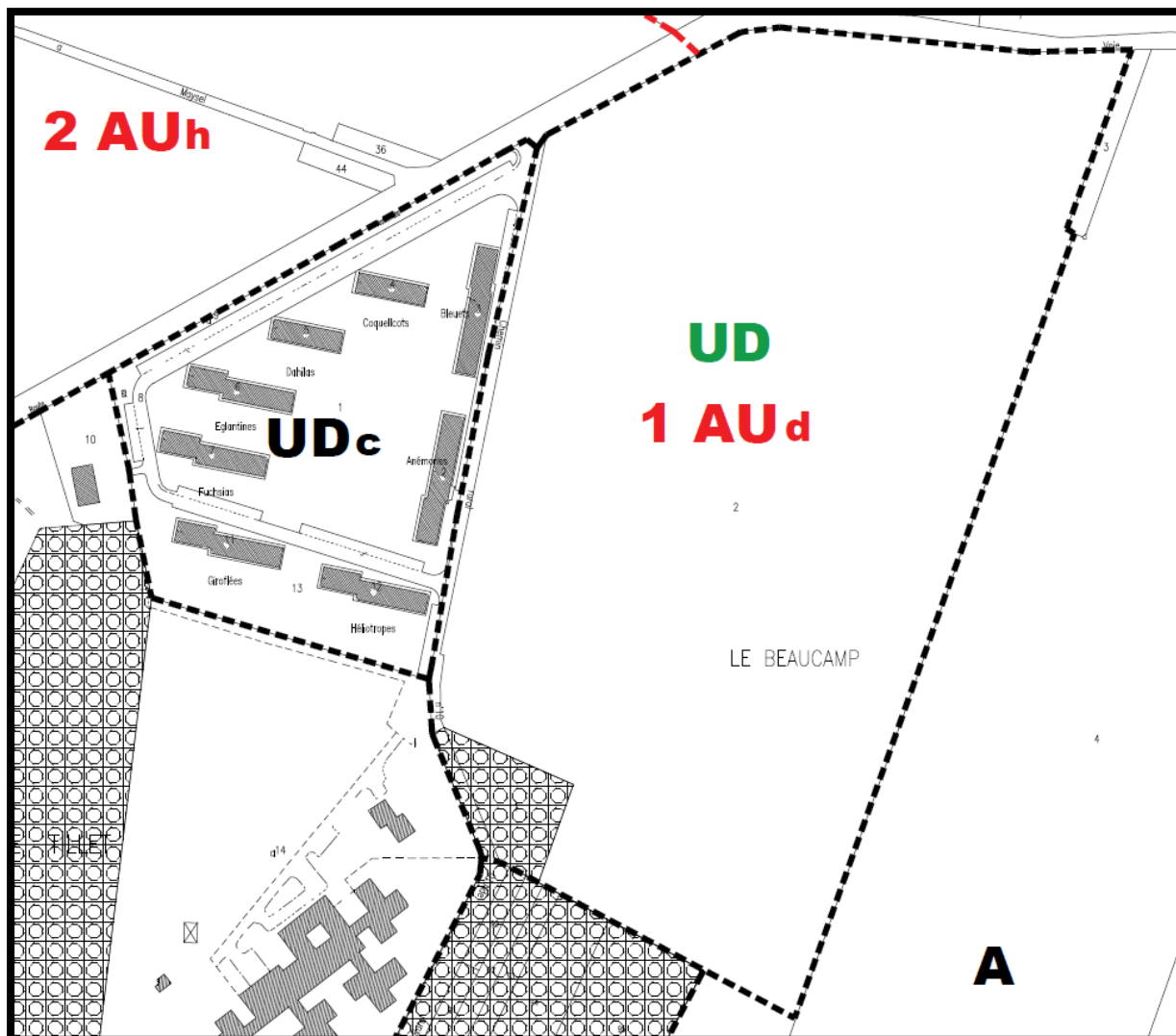
La modification consiste à supprimer le périmètre 2AUh au niveau des parcelles : 000 ZD 70/ 000 AH 75 / 000 AH 74/ 000 ZD 37 / 000 ZD 45 / 000 AH 76 pour les reclasser en zone A.



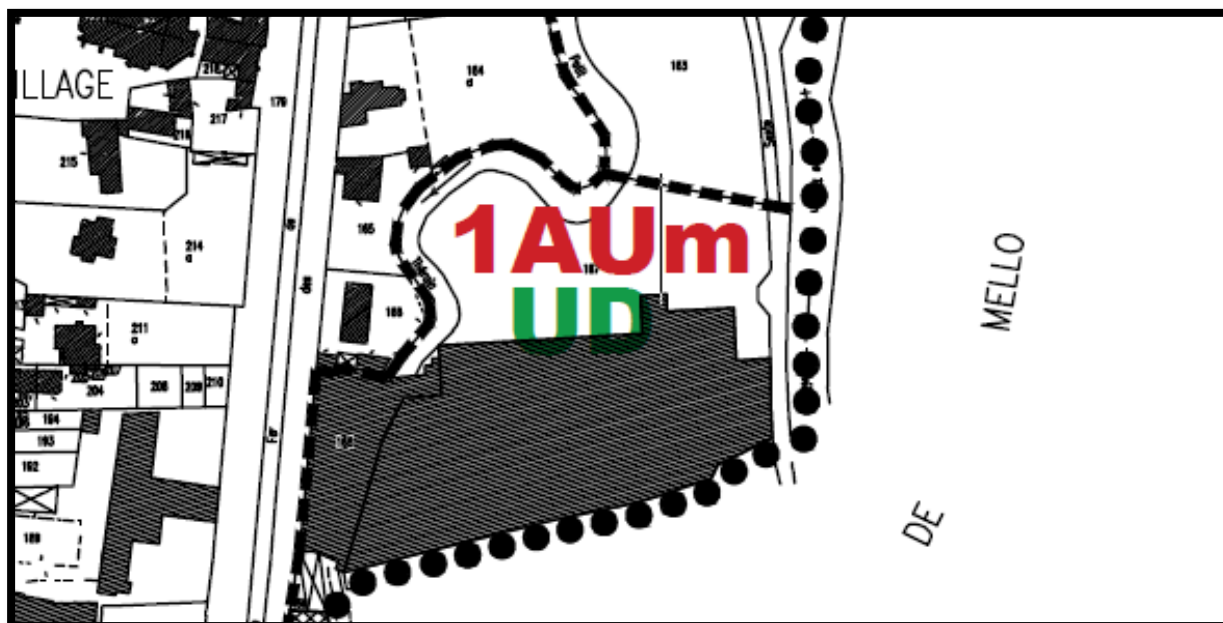
Nature / objet de la modification	Suppression des périmètres de secteurs 1AUd et AUm du règlement graphique, sans diminution de la surface de la zone urbaine, sans consommation d'espaces agricole ou naturel
Objectif de la modification	Il s'agit de prendre en compte l'urbanisation de secteurs classés en zone d'urbanisation future (1AU) par leur reclassement en zone urbaine (U). En effet, l'aménagement des zones 1AUd et AUm est aujourd'hui réalisé. La commune souhaite donc leur reclassement en secteur UD « zone urbaine correspondant aux parties bâties les plus récentes du bourg ».
Zone concernée	Zone secteurs 1AUd, 1AUm et UD du PLU approuvé en 2007
Pièces du PLU modifiées ou créées	Règlement graphique – Plan n°6b du village et Plan n°6c du hameau

Voir en complément de ce dossier, le règlement graphique du village (plan n°6c) avec les modifications apportées qui figurent **en rouge** pour les éléments supprimés et en **vert** pour les éléments ajoutés/modifiés.

Ajustement du périmètre du secteur UD



1 Extrait du plan n°6c du hameau après modification



2 Extrait du plan n°6b du village après modification

PARTIE 3 :
COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PADD
ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Cires-Les-Mello est amenée à engager la modification simplifiée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 décembre 2007 afin de prendre en compte les évolutions en termes de développement urbain et d'actualiser certains points du règlement écrit et graphique.

Cette modification simplifiée n°2 prend en compte les précédents ajustements du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 04 décembre 2007 :

- La Déclaration de Projet (DP) valant mise en compatibilité adoptée le 11 février 2015 (exécutoire à compter du 19 mars 2015) ;
- La modification simplifiée n°1 du règlement graphique approuvée le 02 février 2017 (exécutoire à compter du 22 mars 2017).

A - COMPATIBILITÉ AVEC LA P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cires-Les-Mello approuvé en décembre 2007 présentent le projet communal pour les années à venir. Les orientations et prescriptions générales du P.A.D.D. constituent "la clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme mais ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme. Néanmoins, les parties du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le P.A.D.D.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune réparties en 4 grands thèmes :

- Environnement...
- Problématique urbaine bourg-hameau...
- Architecture...
- Dynamique du territoire et intercommunalité...
- Développement durable...

Le projet d'évolution du règlement s'inscrit dans les orientations et les objectifs du P.A.D.D., et notamment sur les points suivants :

Axe du P.A.D.D.	Objectifs / Actions du P.A.D.D.	Réponse dans la modification simplifiée du PLU
Architecture	Préserver l'identité du noyau bâti ancien sur le bourg et sur le hameau Favoriser l'intégration du bâti récent sur le bourg et sur le hameau	Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU, facilitera notamment via l'article 11 la prise en compte de ces actions.
Environnement	Maintenir une assise agricole et pérenniser une économie agricole	Le projet de modification simplifiée du PLU, déclassé la zone 2AU en zone Agricole.

Les adaptations mineures du règlement écrit et graphique sont compatibles avec les orientations générales du P.A.D.D. de la commune de Cires-Les-Mello.

B - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Il n'existe aucun périmètre de protection sur ce territoire. Les zonages du patrimoine naturel et paysager situés à 10 km de la commune de Cires-Les-Mello ne sont pas impactés par les modifications du règlement du PLU.

PROTECTIONS

Natura 2000

Zones de Protection Spéciale (ZPS - Directive Oiseaux)

- * - Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi

Zones Spéciales de Conservation ou Sites d'Importance Communautaire (ZSC - Directive Habitats)

- * - Coteaux de l'Oise autour de Creil
- * - Massif forestier de Hez-Froidmont et Mont César

Site Classé

- * - domaine de chantilly - plan parcellaire - arrêté
- * - domaine des aigles - plan parcellaire - arrêté
- * - foret d'ermenonville, de pontarme, de haute pommerai, clairière et butte saint christophe - plan parcellaire - arrêté
- * - foret d'halatte et ses glacis agricoles - plan parcellaire - arrêté

- * - place du parterre - plan parcellaire - arrêté
- * - promenade du chatellier - plan parcellaire - arrêté
- * - zone de protection du chatellier - plan parcellaire - arrêté

Site Inscrit

- * - chapelle de vaux et ses abords - plan parcellaire - arrêté
- * - chateau de vaux et ses abords - plan parcellaire - arrêté
- * - ile de creil - plan parcellaire - arrêté
- * - parc municipal rouher - plan parcellaire - arrêté
- * - vallee de la nonette - plan parcellaire - arrêté

LABELS

Parc Naturel Régional

- * - Oise - Pays de France. Créé par décret du 13 janvier 2004 - site internet : <http://www.parc-oise-paysdefrance.fr>

De plus, la commune dispose sur son territoire d'inventaires (Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique et corridor écologique) qui ne sont pas impactés par les modifications du règlement du PLU.

Znieff de type 1 :

- * - Bois Saint-Michel et de Mello
- * - Les larris et le Bois Commun

Corridors écologiques potentiels

- * - corridor n° 60155

La présente modification simplifiée n'engendre donc aucun impact sur l'environnement. Il s'agit de faire évoluer le PLU uniquement sur des zones urbaines. Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

Par ailleurs, le déclassement de la zone 2AU en zone A permet à la commune de revaloriser cette espace à vocation agricole et de lutter contre l'étalement urbain.

C - LES INCIDENCES DU PROJET/ CONCLUSION

Ci-après les incidences des ajustements réglementaires écrit et graphique issus de la modification simplifiée n°2 du PLU :

- Pas d'atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- Pas pour objet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), ni une protection ;
- Ne comporte pas de graves risques nuisances ;
- Ne nuit pas à la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels : les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme n'impactent en aucun cas des espaces agricoles, naturels ou forestiers ;
- Ne porte pas atteinte à la pérennité des sites Natura 2000 ;
- Respect des ambiances urbaines du village.