



***Modification simplifiée n°2 du
Plan Local d'Urbanisme
pour erreur matérielle***

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

PROJET DE

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

Octobre 2025

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

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vineuil-Saint-Firmin a été approuvé le 12 juillet 2021. Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 10 avril 2025.

La commune de Vineuil-Saint-Firmin n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale. L'ajustement apporté dans le cadre de cette modification simplifiée n°2 du PLU relève d'une erreur matérielle constatée 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, une erreur matérielle a été constatée au règlement écrit de la zone urbaine (UB) à la section II, paragraphe 2 en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, où il n'est pas prévu de dispositions particulières pour les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, alors que celle-ci existe bien concernant les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone UB, et existent bien dans la zone UA qui regroupent le reste du bâti ancien de la commune, pour l'implantation de ces équipements et installations publiques par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°2 du PLU de Vineuil-Saint-Firmin approuvé le 12 juillet 2021 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 10 avril 2025.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

Une modification est apportée :

1 - Ajustement au paragraphe 2 de la section 2 du règlement de la zone urbaine (UB) portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette modification pour erreur matérielle 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 la procédure de modification simplifiée du PLU pour erreur matérielle n'est pas soumise à évaluation environnementale suivant les dispositions de l'article R104-12 du code de l'urbanisme.

1 – CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE AU RÈGLEMENT ÉCRIT AU PARAGRAPHE 2 DE LA SECTION II DE LA ZONE 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 2 de la section 2 du règlement fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La règle prévoit un retrait des constructions d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques, en acceptant une extension dans la continuité du bâti existant sans réduction du retrait observé pour une construction déjà existante implantée à l'alignement de la voie publique ou à moins de 6 mètres de cette voie.

Il est également fixé une règle qui limite l'implantation en profondeur par rapport à la voie publique principale qui dessert le terrain et permet l'accès aux véhicules, d'une construction nouvelle à usage d'habitation, d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services, ou transformation de construction existante en habitation, en activité artisanale, commerciale, de bureaux ou services. Ce retrait maximal est de 30 mètres, porté à 40 mètres dans le secteur UBa. Là encore, l'extension d'une construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux ou de services, qui existe avant l'entrée en vigueur du PLU et située au-delà de ce retrait maximal, est admise.

Il est précisé que pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, ou pour une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune. Cet assouplissement de la règle de retrait vise à tenir compte des besoins particuliers dans les cas visés ci-dessus : à titre d'exemple, un nouveau poste de distribution électrique pourra être installé à l'alignement de la voie publique et non avec un retrait imposé d'au moins 6 m de cette voie qui conduirait à une mobilisation inutile de foncier.

Il est constaté que cette disposition spécifique n'évoque pas les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, alors même que ceux-ci sont bien évoqués au bloc de règles suivant portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone UB. De même, dans l'autre zone (UA) délimitée au PLU qui regroupe les constructions plus anciennes de la commune, la zone UA et la zone UB couvrant l'ensemble des constructions du périmètre aggloméré de la commune, il est bien indiqué au paragraphe 2 de la section II du règlement, que pour les équipements publics, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune. En effet, dans un souci d'optimisation du foncier occupé par des biens publics profitant à l'ensemble des administrés, il est prévu au PLU un assouplissement des règles d'implantation du bâti.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- 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.

- 7 -

- 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 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 25 mètres, dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé.

D'une part, pour les 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, station d'épuration, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ainsi que pour les équipements publics, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions venant à l'alignement sur la rue seront implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des limites séparatives, un retrait minimal au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative sera respecté. L'aménagement ou l'extension à l'arrière de la construction, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU et ne respectant pas cette disposition, reste admis.

- Pour les constructions situées en retrait de l'alignement sur la rue, la partie de la construction non contiguë aux limites séparatives doit être implantée avec un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une emprise au sol limitée à 12 m².

D'une part, pour les 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.) ainsi que pour les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera sur au moins sur une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Extrait du règlement de la zone UA avant modification simplifiée n°2, où apparaît en gras souligné le cas spécifique des équipements et installations publiques.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins **6 mètres** par rapport à l'emprise des voies publiques.

- 18 -

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou 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, d'activités 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 30 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. Dans le secteur UBa, ce retrait est portée à 40 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie 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 30 mètres (ou 40 mètres dans le secteur UBa).

D'une part, pour les 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, station d'épuration, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

Par rapport aux limites séparatives :

- La construction sera implantée soit sur une des limites séparatives en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de l'autre limite, soit avec un retrait minimal de 3 mètres de chacune de ces limites.

- Toutefois, pour un bâtiment existant déjà implanté à moins de 3 mètres des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant sans réduction du retrait observé.

- Pour une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU révisé, l'implantation de limites séparatives à limites séparatives est acceptée uniquement si la largeur du terrain est inférieure à 11 mètres à l'endroit de l'implantation de la construction.

D'une part, pour les 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.) **ainsi que pour les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général**, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Extrait du règlement de la zone UB avant modification simplifiée n°2 où n'apparaît en gras souligné le cas spécifique pour les équipements et installations publiques qu'aux règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Il y a donc bien une erreur matérielle en ce qui concerne l'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UB, en ayant omis de préciser que les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune au titre de la préservation et de la valorisation du patrimoine bâti de qualité à Vineuil-Saint-Firmin.

Il est donc proposé de corriger la règle précisant que les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, ou pour une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune, en ajoutant que cela s'applique aussi aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

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

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou 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, d'activités 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 30 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. Dans le secteur UBa, ce retrait est portée à 40 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie 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 30 mètres (ou 40 mètres dans le secteur UBa).

D'une part, pour les 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, station d'épuration, etc.), ***ainsi que pour les équipements publics, services publics et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général***, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 12 juillet 2021 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 10 avril 2025, restent inchangées dans le cadre de cette modification simplifiée n°2 du PLU pour erreur matérielle.