Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de

VENDEUIL-CAPLY - Oise -

PROJET DE

NOTICE DE PRÉSENTATION ET DE JUSTIFICATION VALANT RAPPORT DE PRÉSENTATION

Septembre 2020

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vendeuil-Caply a été approuvé le 8 avril 2011.

La commune de Vendeuil-Caply n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT), en signalant néanmoins qu'un SCOT est en cours d'élaboration à l'échelle du territoire de l'Oise Picarde (Communauté de Communes de l'Oise Picarde et Communauté de Communes du Plateau Picard) ; les études de diagnostic viennent de démarrer.

Il est rappelé que la Communauté de Communes de l'Oise Picarde (CCOP) est compétente en matière de PLU depuis le 24 octobre 2016, et a entrepris l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Là encore, les études viennent juste de démarrer (diagnostic territorial).

Les dispositions du PLU de Vendeuil-Caply délimitent une zone UE au niveau de l'entreprise SMH (Société Mécanique Honoré) située rue Paul Boulanger, sur la parcelle cadastrée section C n°260 d'une superficie totale de 2 015 m2. Cette entreprise est en pleine croissance et souhaiterait pouvoir agrandir ces locaux sur place, à l'arrière du bâtiment actuel sur des terrains non bâtis lui appartenant. Il s'avère que ces terrains sont inscrits en zone naturelle au PLU, zone dans laquelle toute nouvelle construction à vocation économique est interdite. Compte tenu de l'emprise limitée sur laquelle, l'extension de l'entreprise est envisagée, il est proposé de créer, à titre exceptionnelle, un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans la zone naturelle, suivant l'article L151-13 du code de l'urbanisme, afin d'autoriser une construction nouvelle à vocation économique.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°2 du PLU approuvé le 14 juin 2013 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 26 mars 2015. Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU a été mis à disposition du public du 22 juin au 24 juillet 2020.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1 - Création d'un secteur Ne voué aux activités économiques dans la zone naturelle (STECAL) et ajustement du règlement de la zone naturelle en conséquence.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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 n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement.

1 – CRÉATION D'UN SECTEUR Ne (STECAL) DANS LA ZONE NATURELLE ET AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT DE LA ZONE EN CONSÉQUENCE

Les dispositions du PLU approuvé en 2011 prévoient la délimitation d'une zone UE, correspondant à la parcelle cadastrée section C n°260 d'une superficie totale de 2 015 m2, rue Paul Boulanger, occupée par l'entreprise SMH (Société Mécanique Honoré). Cette petite entreprise locale qui emploie aujourd'hui une dizaine de salariés, est en plein de développement et souhaiterait pouvoir agrandir son bâtiment.

Vue sur l'entreprise SMH depuis la rue Paul Boulanger.

Le terrain limitrophe à l'ouest est urbanisé (habitation), tandis qu'à l'est, un chemin communal permet d'accéder depuis la rue Paul Boulanger, aux emprises agricoles situées au sud. Une zone à urbaniser (1AU), principalement à vocation d'habitat, est prévu au PLU sur l'emprise actuellement cultivée (parcelle n°1278), située à l'est de ce chemin.

Extrait photo aérienne (source : Géoportail) des environs immédiats de l'entreprise SMH.

Suivant le contexte réglementaire actuel du PLU, l'extension du bâtiment d'activités n'est possible qu'en partie sud, tout en notant que côté rue, il convient de respecter une distance d'au moins 10 mètres de l'emprise de la voie publique, ainsi qu'un emplacement suffisant pour le stationnement et la manœuvre des véhicules de l'entreprise et de ses salariés.

Vue sur la partie sud actuelle de l'entreprise donnant sur la rue Paul Boulanger.

À l'arrière (au sud) du terrain actuellement occupé (parcelle n°260), il reste une bande d'environ 25 mètres non bâtie, avant d'atteindre la bande arborée du Bois Poissan. Cette bande correspond à deux parcelles cadastrales section C n°261 et n°262 d'une superficie totale de 2 430 m2, qui constituent la même unité foncière de l'entreprise (avec la parcelle C n°260). Il paraît donc approprié d'envisager une extension du bâtiment de l'entreprise sur une partie de ces parcelles, tout en respectant un retrait suffisant par rapport aux boisements limitrophes (parcelles n°263, n°264, n°265).

Vue sur l'arrière de l'unité foncière occupée par l'entreprise SMH, emprise inscrite en zone naturelle au PLU. En violet, emprise appropriée pour une extension du bâtiment.

Toutefois, ces deux parcelles (n°261 et n°262) sont délimitées dans la zone naturelle du PLU actuellement en vigueur. Dans la zone naturelle, sont clairement interdites les constructions à vocation industriel, artisanales, les commerces, les bureaux et les entrepôts.

En conséquence, les dispositions réglementaires du PLU actuel ne permettent pas l'extension envisagée.

L'autre possibilité aurait été d'augmenter la dimension du bâtiment actuel dans l'emprise de la zone UE délimitée au PLU (parcelle n°260). Cette option présente plusieurs inconvénients. Le principal inconvénient est qu'en zone UE, les règles de retrait à respecter par rapport à la voie publique (au moins 10 mètres) et par rapport aux limites séparatives (au moins 3 mètres), limitent fortement la possibilité d'agrandissement sur place du bâtiment (au mieux environ 250 m2) en réduisant fortement les possibilités de stationnement des véhicules du personnel. L'autre inconvénient résulte des conséquences sur le fonctionnement de l'entreprise d'une telle extension par épaississement du bâtiment actuel : cela impliquerait de réaménager la totalité du bâtiment actuel à l'intérieur et ce bâtiment serait très difficilement utilisable le temps des travaux. Cette option est donc écartée.

L'agrandissement de la zone UE au sud, sur une partie des parcelles n°261 et n°262, a été un temps envisagé. Conduisant à une réduction limitée de la zone naturelle, elle implique une procédure de révision allégée du PLU qui nécessite plusieurs mois d'études, ne permettant pas de répondre rapidement au besoin d'extension de l'entreprise.

Il est donc proposé de délimiter sur une partie limitée des parcelles n°261 et n°262, inscrites en zone naturelle au plan, un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) suivant les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (ancien article L123-1-5 jusque fin décembre 2015). Ce STECAL, intitulé Ne, permettra ainsi d'autoriser la réalisation de constructions à usage d'activités économiques dans la continuité du bâtiment existant aussi à vocation économique et situé sur la même unité foncière. La superficie totale de ce STECAL est au maximum de 990 m2, soit seulement 40% de la superficie totale des parcelles n°261 et n°262. En effet, la partie de ces parcelles jouxtant l'arrière des terrains bâtis à vocation d'habitation se trouvant aux abords immédiats de l'entreprise, reste en zone naturelle pour limiter la gêne sur ces jardins attenants aux habitations.

La délimitation d'un STECAL implique de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il convient aussi de fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Il convient donc de compléter le règlement de la zone naturelle du PLU, avec les nouvelles dispositions réglementaires suivantes applicables uniquement dans le secteur Ne, nouvellement délimité.

Au préambule introductif du règlement de la zone naturelle (N), il sera précisé qu'on note trois sous secteurs (au lieu de 2 actuellement). Le secteur Nc où est programmée la construction du musée archéologique, le secteur Na qui correspond au site du théâtre gallo romain et le secteur Ne qui constitue un STECAL pour accueillir une extension limitée d'une activité économique existante située rue Paul Boulanger.

À l'article 1 du règlement de la zone naturelle, il sera précisé que les industries et l'artisanat sont interdits, sauf dans le secteur Ne délimité au plan.

À l'article 2 du règlement de la zone naturelle, il sera ajouté que, dans le secteur Ne, les constructions et les installations liées à l'activité économique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, située sur le terrain limitrophe, sont admises dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances supplémentaires, au regard de la réglementation en vigueur.

À l'article 4 du règlement de la zone naturelle, il sera précisé que le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le nécessiterait dans le secteur Ne, tout en précisant que le bâtiment existant situé en zone UE est déjà raccordé au réseau public.

À l'article 7 du règlement de la zone naturelle, il sera ajouté que, dans le secteur Ne, le recul minimal par rapport aux emprises boisées limitrophes inscrites en zone naturelle au plan sera de 8 mètres. Le but est d'éviter que des chutes d'arbres ou de branches, suite à des intempéries par exemple, viennent endommager le bâtiment d'activité.

À l'article 9 du règlement de la zone naturelle, dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la surface totale de la parcelle ou du terrain formant le STECAL.

À l'article 10 du règlement de la zone naturelle, il sera précisé, que dans le secteur Ne, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation, l'acrotère, le garde corps, etc. ne sont pas pris en compte pour déterminer la hauteur.

À l'article 11 du règlement de la zone naturelle, il sera précisé à la rubrique « matériaux, façades », pour le secteur Ne que les matériaux et les teintes utilisés pourront correspondre à ceux du bâtiment existant en cas d'extension de celui-ci, quand bien même ce bâtiment existant se trouve en zone UE au PLU.

Il est à noter que les dispositions actuellement applicables à l'article 6 ne nécessitent pas de modification.

Enfin, il est rappelé que la délimitation d'un STECAL est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui appréciera le bien-fondé de ce secteur, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

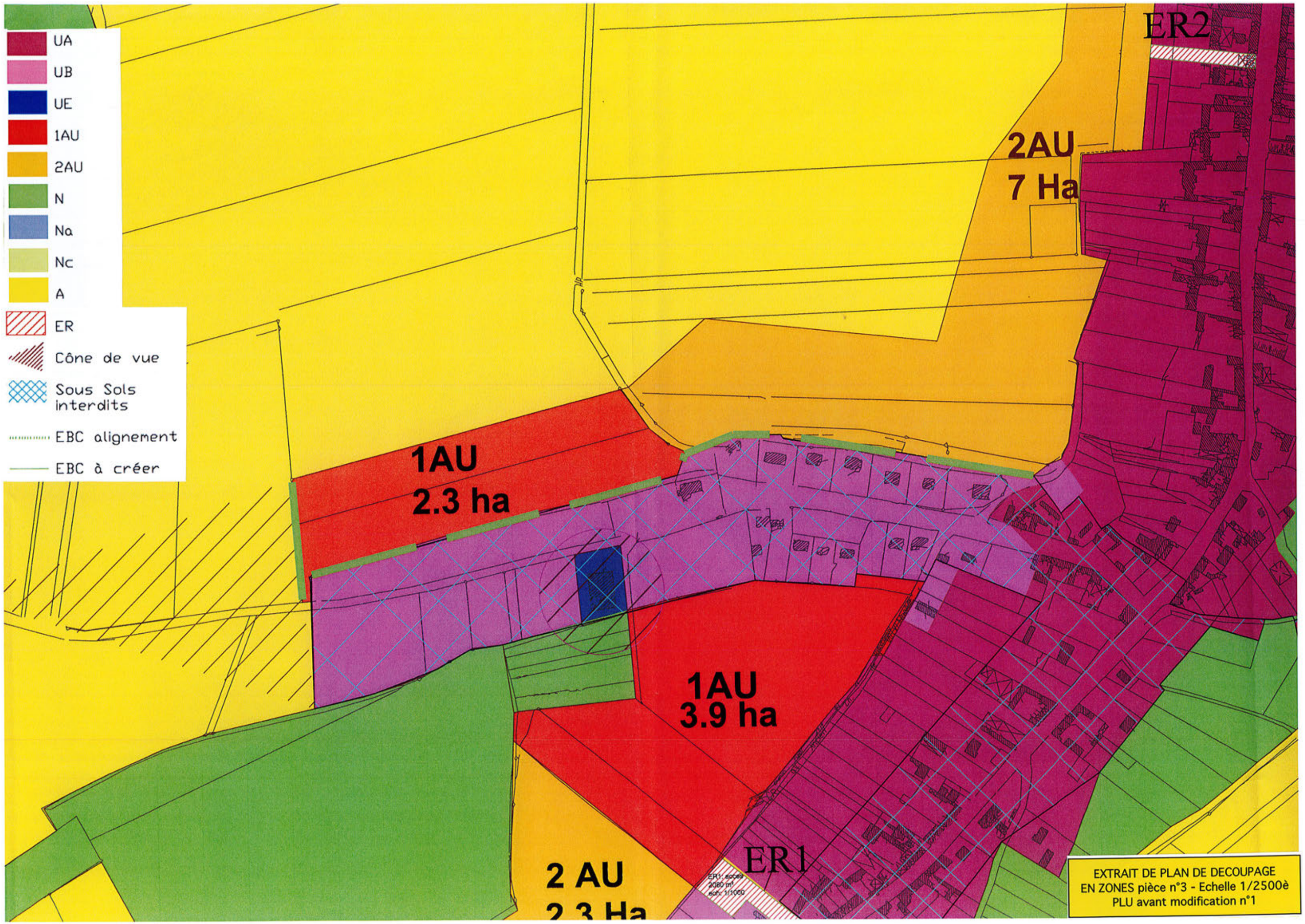
Il est utile de signaler ici que l'urbanisation du secteur sera limité à l'extension du bâtiment d'activités existant de l'entreprise SMH qui est déjà desservi par la rue Paul Boulanger depuis laquelle s'effectue le raccordement aux réseaux. Le STECAL ne vise pas réellement à la construction, ex-nihilo d'un nouveau bâtiment au milieu de la zone naturelle, mais à l'extension d'un bâtiment existant déjà à vocation économique, le tout formant une même unité foncière, dans un environnement proche déjà largement urbanisé correspondant à la partie est du village.

Il est entendu, par ailleurs, que dans le cadre de l'élaboration du PLUi engagée de la CCOP, il sera étudié un découpage en zones plus adapté sur l'ensemble de l'unité foncière occupée par l'entreprise SMH.

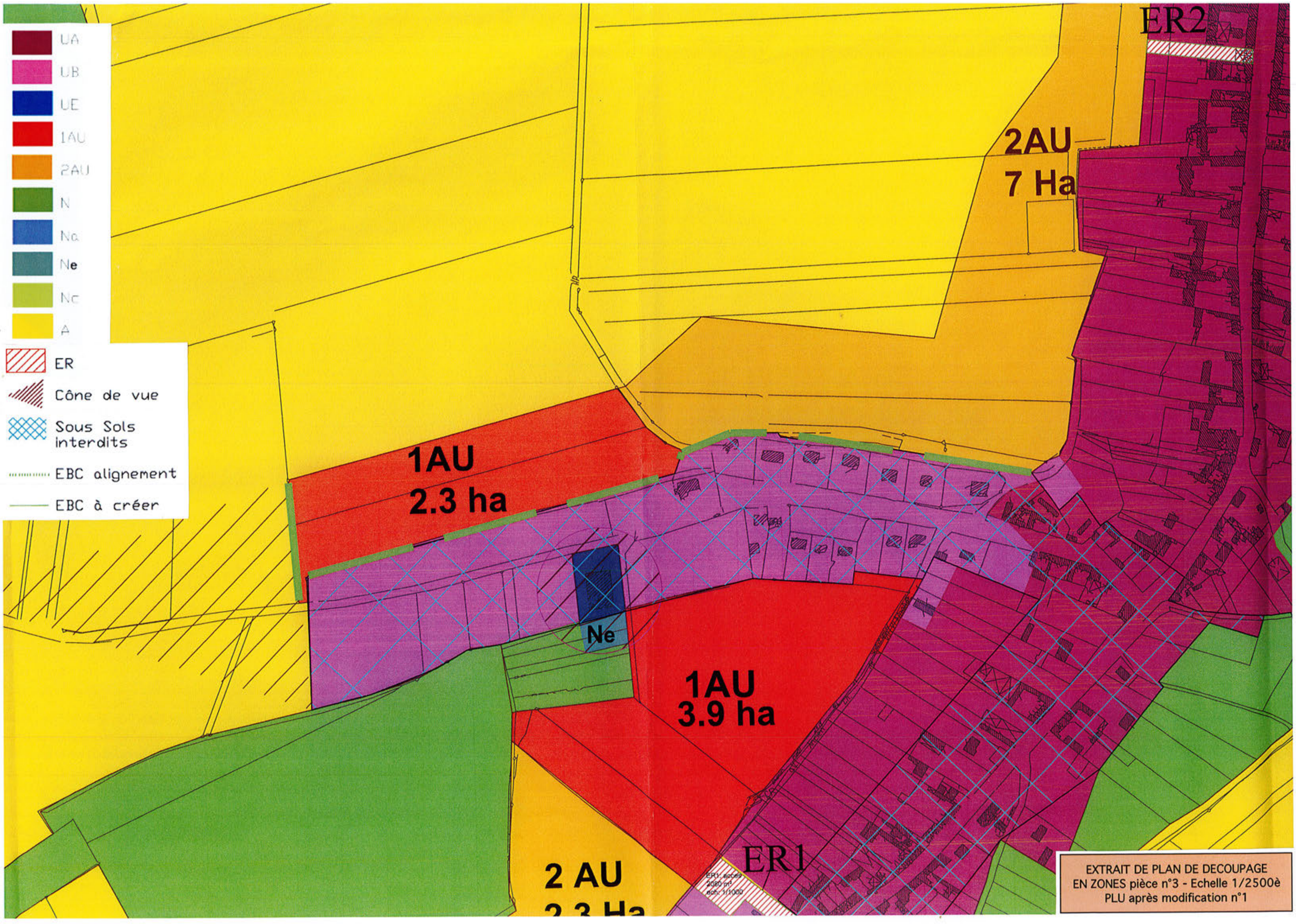
MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2500ème (pièce 3)

Il est délimité un secteur Ne sur une partie de la parcelle cadastrée section C n°261 et sur une partie de la parcelle cadastrée section C n°262, pour une superficie totale maximale de 990 m2 (voir extrait du plan de découpage en zones 3 avant modification n°1 et après modification n°1).

Le secteur Ne forme un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), voué à recevoir une extension de l'activité économique située sur la parcelle voisine cadastrée section C n°260, inscrite en zone UE au PLU.



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°3 - Echelle 1/2500è
PLU avant modification n°1



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°3 - Echelle 1/2500è
PLU après modification n°1

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT ÉCRIT

• La rédaction du préambule du règlement de la zone naturelle (N) est complétée en précisant qu'il est délimité un secteur Ne correspondant à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) voué à accueillir une extension limitée de l'activité économique existante située sur le terrain voisin, rue Paul Boulanger.

• La rédaction de l'article 1 (Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits) de la zone naturelle (N) est ajustée de la manière suivante (en gras italique dans le texte ci-après) :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les industries, ***sauf dans le secteur Ne suivant les conditions fixées à l'article 2***
- Les commerces, les bureaux
- L'hébergement hôtelier
- L'artisanat, ***sauf dans le secteur Ne suivant les conditions fixées à l'article 2***
- Les entrepôts
- Les constructions ou installations à destination agricole
- Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ou de loisir
- En Na, les abris pour animaux

• La rédaction de l'article 2 (Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) de la zone naturelle (N) est complétée de la manière suivante (en gras italique dans le texte ci-après) :

- Les affouillements ou exhaussements lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.
- Les ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment concernant les voiries et les réseaux divers.
- Les abris pour animaux inférieurs à 30m² et non maçonnés.
- En Nc : toute construction ou aménagement lié à l'activité du musée archéologique.
- En Ne : les constructions et les installations liées à l'activité économique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, située sur le terrain limitrophe, dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances supplémentaires, au regard de la réglementation en vigueur.

• La rédaction de l'article 4 (desserte par les réseaux) de la zone naturelle (N) est complétée de la manière suivante (en gras italique dans le texte ci-après) :

Eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou en relation avec le musée, ***ainsi que dans le secteur Ne pour toute construction ou installation qui le nécessiterait.***

• La rédaction de l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) est ajustée de la manière suivante (en gras italique dans le texte ci-après) :

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives. ***Dans le secteur Ne, le recul minimal par rapport aux emprises boisées limitrophes inscrites en zone naturelle au plan sera de 8 mètres.***

• La rédaction de l'article 9 (emprise au sol) est rédigée de la manière suivante (en gras italique dans le texte ci-après, sachant qu'actuellement cet article n'est pas réglementé :

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions en devra pas dépasser 40% de la superficie totale de la parcelle ou du terrain formant le STECAL.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

• La rédaction de l'article 10 (hauteur des constructions) de la zone naturelle (N) est ajustée de la manière suivante (en gras italique dans le texte ci-après) :

Dans le secteur Ne, la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 7 mètres. Les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilation, acrotère, garde corps, locaux techniques d'ascenseurs… ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le reste de la zone, sauf en Nc, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 3 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.
Toutefois, la hauteur des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas limitée.

• La rédaction de l'article 11 (aspect extérieur des constructions) de la zone naturelle (N) est rectifiée de la manière suivante (en gras italique dans le texte ci-après), pour la rubrique « Matériaux, façades » :

2. Matériaux, façades :

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal ;

- Toutefois, les murs pignons peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons en brique par exemple) ;

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions à usage d'habitation ainsi que sur les clôtures. Pour les autres constructions, les matériaux destinés à être recouverts peuvent l'être par un bardage en bois ou en tôle type bac-acier de couleur marron ou vert. ***Dans le secteur Ne, en cas d'extension d'un bâtiment existant même s'il est situé sur le terrain voisin inscrit en zone UE, les matériaux et les teintes pourront être analogues à ceux utilisés sur ce bâtiment.***

- Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale ;

- En Nc et ***en Ne***, les constructions en matériaux translucides (vérandas, etc…) sont autorisées ;

Le reste de la rédaction du règlement de la zone N n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U., approuvé le 8 avril 2011, restent inchangées.