

PLU

Modification simplifiée n° 1



NOTICE

CONTEXTE

PLU



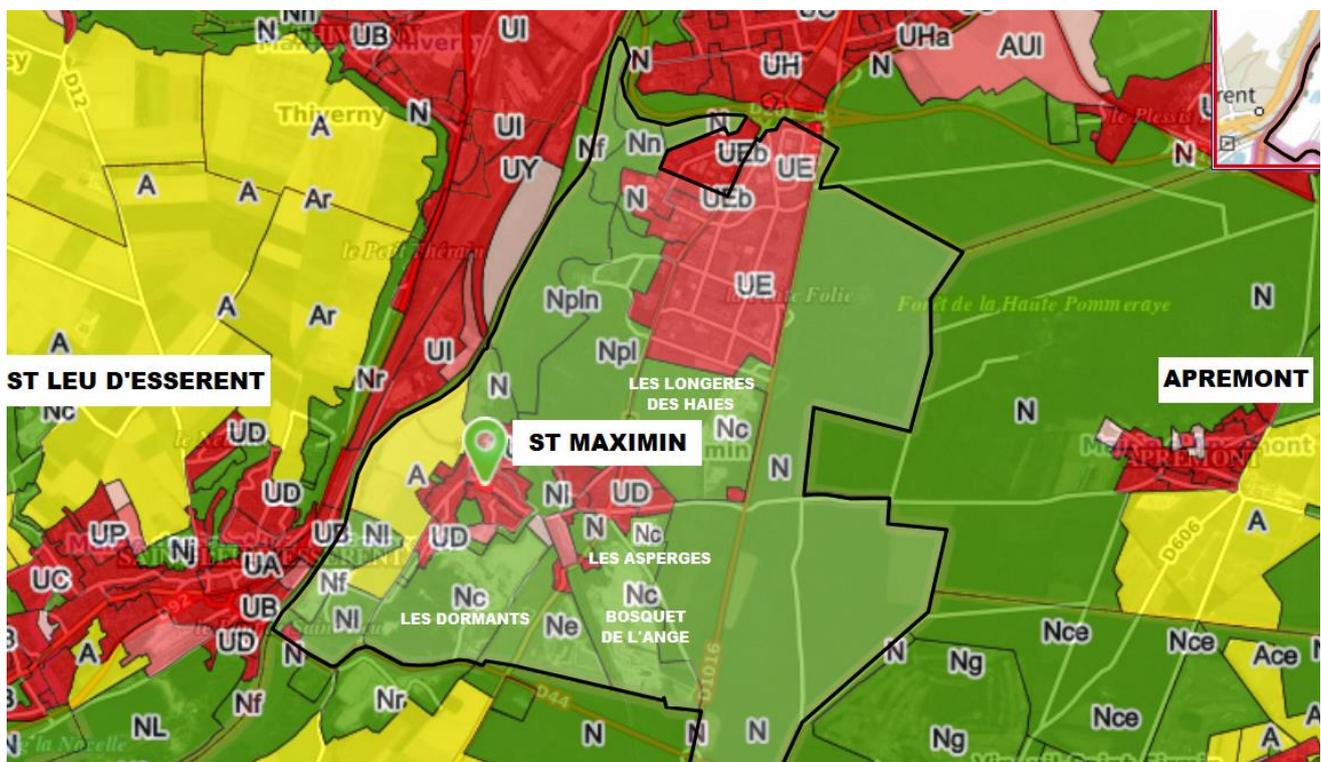
Qu'est-ce qu'un PLU ?

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour une commune ou un groupement de communes. Le PLU établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé, notamment en matière de permis de construire, déclaration préalable... Il est élaboré par la commune ou l'EPCI (en cas de groupement de communes). Après son élaboration, le PLU peut éventuellement être révisé ou modifié.

Le PLU de Saint-Maximin, actuellement en vigueur, date du 20 janvier 2016 (approbation du Conseil Municipal), et n'a jamais été modifié.

Ledit PLU découpe le territoire en zones (ex : urbaines « U », naturelles « N », agricoles « A »...) et secteurs (ex : zones naturelles à vocation de jardins « Nj », de carrières « Nc », de loisirs « NL »...), dans lesquels il est défini ce qui y est **interdit** ou **autorisé sous condition**.

L'un des secteurs naturels est dédié aux carrières : « Nc », et concerne les carrières situées au lieu-dit « Les Dormants » au sud de la ville, aux lieux-dits « Le Bosquet de l'Ange » et « Les Asperges » au sud-est de la ville, et au lieu-dit « Le Moulin / Les Longères des Haies » entre la ville et la zone d'activités (Cf. Plans en annexe).



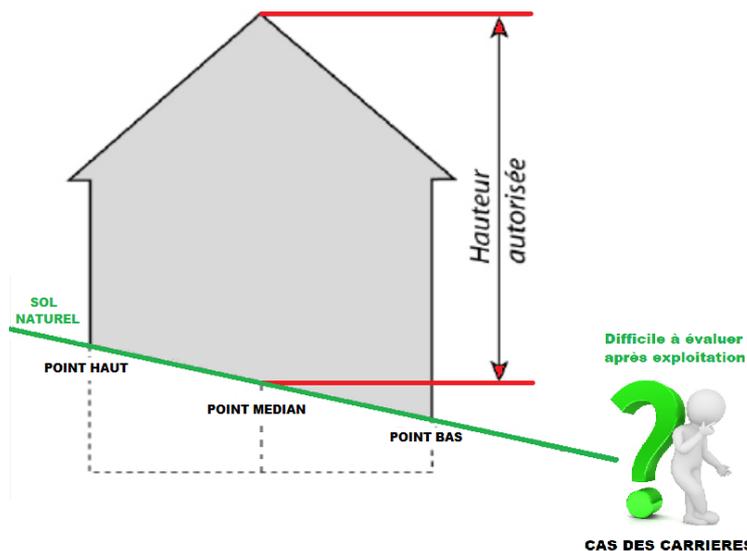
PROBLEMATIQUE

du PLU en vigueur

L'instruction récente d'un projet porté par Néocem, a mis en exergue des difficultés d'appréciation des règles du PLU, énoncées à l'article N 10.

L'article N10, définit les règles de hauteurs, applicables aux constructions pour toutes les zones naturelles « N » y compris celles des carrières « Nc » ; ces règles reposent sur la notion de sol naturel.

L'activité même autorisée dans le secteur Nc, à savoir l'exploitation de carrières, rend difficile l'application des règles de l'article N10 lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, puisque qu'il n'existe pas forcément de trace de la hauteur du sol naturel avant exploitation des carrières.



C'est pourquoi, il s'est avéré nécessaire de procéder à une clarification de ces règles afin qu'elles soient aisément applicables et vérifiables lors de l'instruction des permis de construire, déclaration préalable...

REMEDIATION

La modification du PLU

Modification simplifiée n°1 du PLU

Dans le but de clarifier son PLU, par délibération n° 2FDSTURB/2023, en date du 24 août 2023, le Conseil Municipal de la commune Saint-Maximin a donc lancé la première modification « simplifiée » de son Plan Local d'Urbanisme.

Modifications apportées au PLU :

■ En pratique, pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, il a été d'usage de considérer le point le plus haut de la carrière comme équivalant au niveau du sol naturel.

→ **La modification simplifiée n° 1 du PLU vise à entériner cette pratique.**

■ Cependant, afin de maîtriser l'impact urbanistique des constructions dans la zone Nc, et empêcher le détournement de la règle entérinée, il a semblé pertinent de mettre en place une règle supplémentaire « garde-fou ».

→ **Limitation de la hauteur frontale de toutes les constructions autorisées dans le secteur Nc.**

■ A noter :

→ **L'article N10 reste inchangé pour les autres zones naturelles (Nb, Ne, Nf, Nj, NL, Nn, NPLn, NPL).**

Pour mémoire :

- Le secteur Nb correspondant aux Services Techniques Municipaux situés à l'extrémité sud de la ville, route de Saint-Leu, secteur dont le développement est restreint.

- Le secteur Nc correspondant aux carrières situées au lieu-dit « Les Dormants » au sud de la ville, aux lieux-dits « Les Pièces Compiègnes », « Le Bosquet l'Ange » et

« Les Asperges » au sud-est de la ville, et au lieu-dit « Le Moulin » entre la ville et la zone d'activités.

- Le secteur Ne correspondant au Centre d'enfouissement technique des déchets situé dans la partie sud du territoire communal de part et d'autre de la RD 162.

- Le secteur Nf destiné à des activités par voie fluviale, secteur situé à l'extrémité sud-ouest du territoire communal en bordure de la rivière de l'Oise, au nord du hameau du Pont de Saint-Leu.

- Le secteur Nj à vocation de jardins, correspondant à des espaces situés à l'extrémité de la rue du Four à Chaux au sud de la ville et au lieu-dit « Trossy ouest » en frange ouest de la ville.

- Le secteur NL à vocation de loisirs, correspondant aux deux étangs situés dans la plaine alluviale de l'Oise, à la butte située au contact du quartier du Larris de même qu'à un espace situé en bordure de la rue du Chantier de Taille (aux abords du mur d'escalade), ainsi qu'à un secteur situé de part et d'autre de la voie ferrée entre le Pont des Morts et la rue des Fontaines.

- Le secteur Nn correspondant au coteau situé entre la rivière de l'Oise et la ZAET Creil/Saint-Maximin, secteur correspondant au site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil ».

- Le secteur NPLn correspondant au Parc de Laversine dans sa partie couverte par le site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil » (partie située à l'approche de la rivière de l'Oise).

- un secteur NPL correspondant au Parc de Laversine dans sa partie non couverte par le site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil » (partie située à l'approche de la RD 162).

→ **La modification mineure du PLU, dite « modification simplifiée » ne remettrait pas en cause le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, et répond aux dispositions des articles L153-40, L153-45 et L153-47 du code de l'urbanisme.**

Pour le secteur Nc

Règlement écrit ARTICLE N 10

avant / après » modification du PLU :

AVANT

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

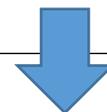
Définition de la hauteur :

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.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.



APRES

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage (ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) :

La hauteur au faîtage (ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain d'assiette du projet (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 cette hauteur.

La hauteur au faîtage (ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) de toutes constructions est limitée à **12 m**.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

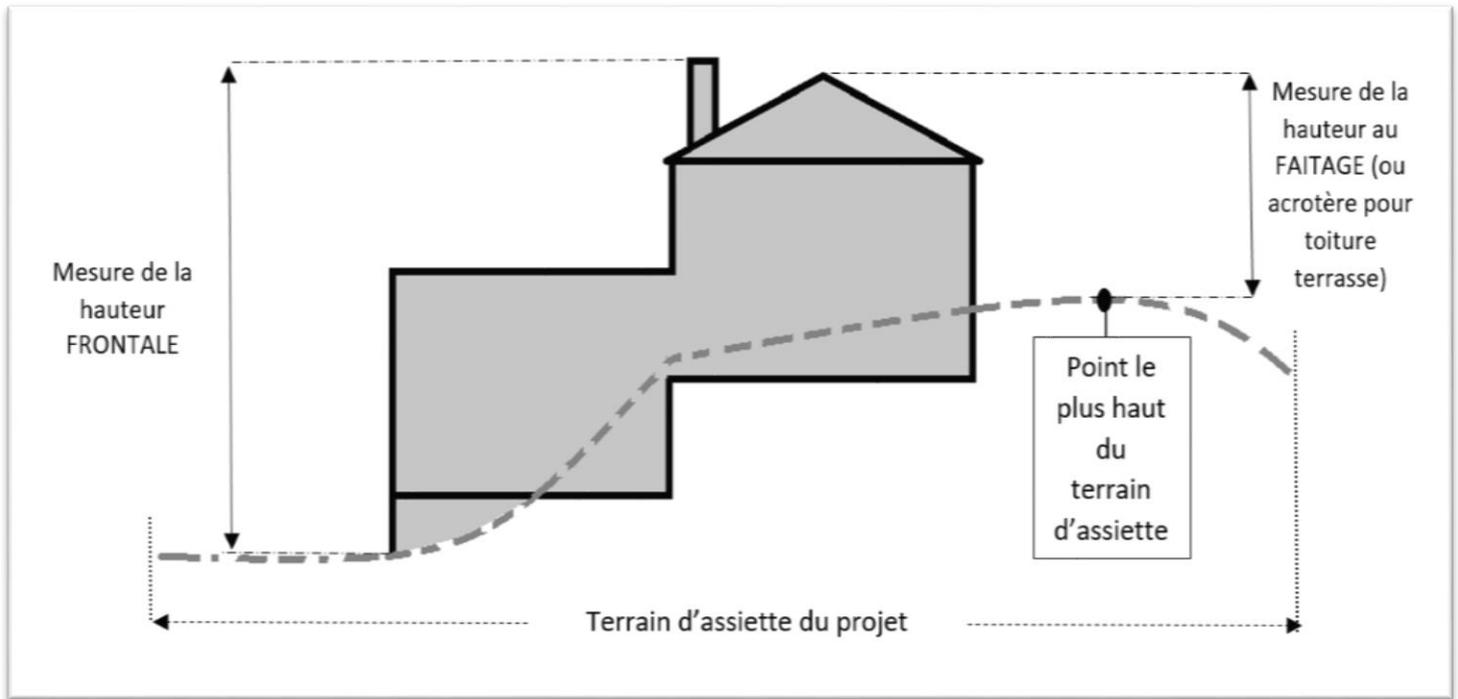
Définition de la hauteur frontale :

C'est la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation ; elle correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., sont pris en compte pour la détermination de cette hauteur.

La hauteur frontale de toutes constructions est limitée à **25 m**.

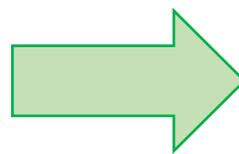
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Focus ARTICLE N 10 Pour le secteur Nc



Faitage : il désigne le point le plus haut de la toiture. C'est le sommet de la construction. En cas de toiture à pentes, il correspond à la ligne de jonction entre les différents versants du toit.

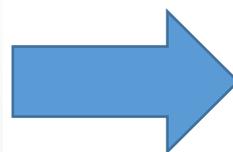
Acrotère : sommet quelconque d'une construction.



12 m

Hauteur maximale autorisée au faitage ou à l'acrotère

Hauteur frontale : C'est la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation ; elle correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.



25 m

Hauteur frontale maximale autorisée

Focus Modification simplifiée n°1 du PLU

Article N10 Secteur Nc	PLU actuel	PLU modifié
Hauteur maximale des constructions autorisées	12 m	12 m
Point de référence	Sol naturel avant travaux	Point le plus haut de l'unité foncière, avant travaux
Garde-fou		Hauteur frontale de 25m
Surface concernée	201 ha 90 soit 16.4 % de la surface totale de la commune)	201 ha 90 soit 16.4 % de la surface totale de la commune)

La modification simplifiée du PLU projetée :

- Entérine l'application de l'article N 10 du PLU, pour les zones de carrières, en faisant de l'usage, une règle applicable et vérifiable par tous ;
- Concerne un nombre très restreint de projets, puisque dans les zones de carrières, les constructions et installations autorisées sont limitées à celles nécessaires et/ou liées aux carrières, aux activités de récupération et de transformation des gaz et à la coopérative agricole de compostage existante.
- Ne vient pas modifier de façon substantielle les possibilités de construire en secteur de carrières Nc ; elle n'autorise pas d'autres constructions que celles déjà possibles depuis l'approbation du PLU en 2016.
- Prévoit un « garde-fou », pour empêcher le détournement de la règle modifiée, et ainsi maîtriser son impact urbanistique.

Par conséquent, elle ne devrait pas avoir d'incidence notable sur l'environnement et en particulier sur les sites NATURA 2000 situés à proximité des carrières déjà en activité ou arrivant en fin d'exploitation.