

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

*Commune de
CINQUEUX - Oise (60 940) -*

PROJET DE

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

Janvier 2023

***Dossier annexé à la délibération
municipale du 17 Janvier 2023***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cinqueux a été approuvé le 19 mars 2014 et a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 27 avril 2021.

La commune de Cinqueux est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte ; le SCOT est en cours de révision. Il convient de rappeler que les dispositions d'un PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT, ce qui reste le cas dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des ajustements réglementaires sans remise en cause des orientations du projet communal.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, quelques difficultés d'application des règles d'implantation et de hauteur des constructions sont constatées sur la zone 1AUm qui fait l'objet d'une opération d'aménagement engagée. En outre, en zone UB, il est proposé d'ajuster la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le cas d'une opération d'ensemble comptant au moins 10 constructions nouvelles afin de favoriser une diversification de l'offre en logements sur ce type d'opération globale.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°1 du PLU de Cinqueux approuvé le 19 mars 2014 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 27 avril 2021. Le dossier a été mis à disposition du public du 28 novembre 2022 au 28 décembre 2022, sans aucune observation formulée sur le registre ouvert.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Trois types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement à l'article 6 et à l'article 7 du règlement de la zone 1AUm, portant sur les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, et à l'article 7 de la zone UB portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- 2 - Ajustement à l'article 10 du règlement de la zone 1AUm portant la hauteur des constructions.
- 3 - Ajustement à l'article 11 du règlement de la zone UB et de la zone 1AUm en ce qui concerne les ouvertures en toiture.

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 est directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement (voir partie 2 de la présente notice explicative). Par décision en date du 4 octobre 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

1 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 6 DE LA ZONE 1AUm ET À L'ARTICLE 7 DE LA ZONE 1AUm ET DE LA ZONE UB

La zone UB correspond au paysage urbain de faubourg résidentiel relativement récent. La vocation est majoritairement l'habitat, avec la présence d'équipements publics scolaire, culturel et sportif. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont implantées en retrait de la voie.

La zone 1AUm correspond au principal secteur d'extension de l'urbanisation, derrière l'école et à proximité du centre bourg, à réaliser dans le cadre d'un plan d'aménagement global respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement. Une première tranche d'aménagement est engagée.

- L'article 6 du règlement de la zone 1AUm fixe les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Il est indiqué que les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie. La ligne de faitage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie. Il est ajouté que les constructions à usage d'habitation individuelle doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres et maximal de 20 mètres par rapport à l'alignement de la propriété. La ligne de faitage des constructions doit être parallèle à la voie.

Il s'avère que ces règles posent plusieurs problèmes. Le premier provient du fait que la forme urbaine de ce quartier pourrait être peu harmonieuse dans l'hypothèse où un ou plusieurs des lots nouvellement créés et libres de construction, venaient à recevoir une construction à usage d'habitation collective, ou encore une construction destinée à une activité, ainsi qu'une annexe isolée. En effet, ces dernières pourraient être alignées à la voie alors que les habitations individuelle devront nécessairement respecter un retrait d'au moins 7 mètres. L'opération engagée, portée par la commune, repose sur des lots libres de construction pour accueillir des habitations individuelles. Il est donc proposé de retirer le premier alinéa n'autorisant donc que des constructions implantées avec un recul d'au moins 7 mètres de la voie.

Le second problème résulte de la bande constructible qui est donc fixée à au moins 7 mètres et à 20 mètres au maximum par rapport à l'alignement de la propriété. Compte tenu de la configuration des lots nouvellement délimités qui sont profonds par rapport à la voie qui les dessert, et de la volonté de s'assurer de bonnes conditions de stationnement des véhicules sur l'emprise de ces lots, entre la voie et la construction principale, il est proposé de décaler légèrement cette bande constructible en fixant le retrait minimal à 8 mètres et le retrait maximal à 25 mètres tout en précisant que cette distance est calculée depuis la voie publique qui dessert le terrain. Pour le cas particulier d'un terrain situé à l'angle de deux voies, il est précisé que le retrait minimal de 8 mètres est calculé à partir de la façade de la construction par rapport à la voie sur laquelle elle est alignée, le pignon de la construction sera implantée à au moins 4 mètres de l'autre voie. En outre, il convient de préciser que la bande constructible ainsi définie ne concerne pas les annexes à la construction principale qui seront nécessairement implantées à l'arrière de celle-ci afin de rester discrètes dans la perception globale du quartier depuis la rue.

Le troisième problème est issu de la disposition imposant que la ligne de faitage des constructions soit parallèle à la voie. Sur les terrains donnant sur une portion de rue qui n'est pas soit horizontale, soit verticale, l'application de cette disposition conduit à planter la construction de biais par rapport aux limites séparatives. En outre, la formule actuellement utilisée laisse penser que cette disposition s'applique à toutes les constructions, y compris les annexes isolées ce qui peut créer une contrainte forte pour l'implantation d'un abri de jardin par exemple. Il est donc proposé une nouvelle formulation de cette règle en demandant que la ligne de faitage de la construction destinées au logement soit parallèle à la voie, ou perpendiculaire à au moins une des limites séparatives.

- L'article 7 du règlement de la zone 1AUm de la zone UB fixe les conditions d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.

Pour la zone 1AUm, la règle actuelle demande à ce que les constructions à usage d'habitation (hors annexe isolée) soient implantées soit avec un retrait minimal de 3 mètres de chacune des limites séparatives latérales, soit sur une des limites séparatives latérales avec un retrait alors d'au moins 4 mètres par rapport à l'autre limite séparative. Afin d'éviter que les constructions s'implantent indifféremment sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales pouvant provoquer une forme urbaine disgracieuse et créer des troubles de voisinage (réduction d'ensoleillement, co-visibilité entre voisins, etc.), il est proposé le long de la voie orientée nord/sud qui constitue l'axe principal de ce nouveau quartier, d'imposer une implantation sur la limite séparative nord des terrains pour toute construction principale qui opérerait pour une implantation en limite séparative. Il est par ailleurs proposé de remplacer le terme « construction à usage d'habitation » qui sous-entend aussi les annexes au logement, par le terme « construction destinée au logement » qui fait bien référence à l'habitation mais pas nécessairement à ses annexes.

En conséquence, la règle précisant que, « dès lors que deux constructions voisines seraient implantées sur la même limite séparative, il est admis un décalage entre les deux constructions d'au plus 3 mètres », n'est plus utile puisqu'il n'est plus possible d'implanter deux constructions sur une même limite séparative.

Pour la zone UB, la règle actuelle demande à ce que les constructions à usage d'habitation soient implantées avec une marge minimale de 3 mètres de chacune des limites séparatives. Même si cette règle répond à l'objectif visant à conserver le tissu aéré qui caractérise cette zone, elle mérite un léger ajustement dans le cas d'une opération d'ensemble destinée à la réalisation de plusieurs logements afin de favoriser la diversification de l'offre pour mieux répondre aux différents besoins, en particulier ceux des primo-accédants qui n'ont pas toujours les moyens financiers d'acquérir un terrain suffisamment large pour planter l'habitation à au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives.

Il est donc proposé d'accepter l'implantation d'une construction à usage d'habitation sur une des limites séparatives latérales en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'autre limite latérale, uniquement dans le cas d'une opération d'ensemble soumis à permis d'aménager et comptant la réalisation d'au moins 10 nouvelles constructions. Ce type d'opération implique nécessairement un projet architectural sensé reposer sur une réflexion urbaine et paysagère sur l'ensemble du périmètre du projet devant aboutir à une organisation urbaine cohérente qui vient s'insérer convenablement dans la trame urbaine déjà constituée de la zone UB.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUm

- L'article 6 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

~~Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie. La ligne de faitage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, celles-ci~~ Les **constructions (hors annexes qui seront implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie)** doivent être implantées avec un recul minimal de ~~7~~ **8** mètres et maximal de ~~20~~ **25** mètres à l'alignement de la propriété **sur la voie**. La ligne de faitage des constructions **destinées au logement** doit être parallèle à la voie **ou perpendiculaire à au moins une des limites séparatives**.

Pour le cas particulier d'un terrain situé à l'angle de deux voies, il est précisé que le retrait minimal de 8 mètres est calculé à partir de la façade de la construction par rapport à la voie sur laquelle elle est alignée, le pignon de la construction sera implantée à au moins 4 mètres de l'autre voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou ceux liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics.

- L'article 7 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique ou barré) :

Les constructions à usage d'habitation ~~à usage d'habitation~~ **destinées au logement** doivent être implantées, soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives latérales, soit sur une des limites séparatives en respectant alors un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'autre limite latérale. ***Le long de la voie nord/sud qui dessert les terrains, l'implantation de la construction principale qui opterait pour venir sur une des limites séparatives, se fera nécessairement sur la limite séparative nord du terrain.*** ~~En cas d'implantation de deux constructions voisines à usage d'habitation sur la même limite séparative, un décalage entre ces deux constructions est admis dans la limite de 3 mètres.~~

Les annexes non accolées à la construction principale seront nécessairement implantées sur la limite séparative de fond de parcelle.

Dans tous les cas, les piscines seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres de chacune des limites séparatives ; les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives des terrains déjà construits ou encore constructibles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou ceux liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie, réseaux divers et d'équipements publics.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- L'article 7 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique) :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge minimale (M) de 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives latérales. ***Dans le cadre d'une opération d'ensemble comptant au moins 10 nouvelles constructions, et soumise à permis d'aménager, est admise l'implantation des constructions à usage d'habitation sur une des limites séparatives latérales en observant alors un retrait d'au moins 4 mètres de l'autre limite séparative latérale.***

Les annexes et les garages non accolés à la construction principale, ainsi que les abris de jardin, doivent être implantés soit avec une marge minimale (M) de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales, soit en limites séparatives.

Dans tous les cas, les piscines seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres de chacune des limites séparatives ; les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation seront implantées à au moins 3 mètres des terrains déjà construits ou encore constructibles.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 19 mars 2014 et ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 27 avril 2021 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

2 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 10 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUm

La zone 1AUm correspond au principal secteur d'extension de l'urbanisation, derrière l'école et à proximité du centre bourg, à réaliser dans le cadre d'un plan d'aménagement global respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement. Une première tranche d'aménagement est engagée.

L'article 10 du règlement de la zone 1AUm fixe la hauteur maximum des constructions. La règle actuelle limite la hauteur maximale à un Rez-de-chaussée + un seul niveau de combles, sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction (hors édifices techniques).

Il est constaté que la hauteur maximale à 8 mètres au faîtage est un peu faible pour pouvoir aménager un volume habitable convenable dans les combles. Il est donc proposé de la porter à 8,50 mètres.

Dans le même temps, il convient de préciser le point de référence à utiliser pour calculer cette hauteur maximale, du fait que la zone 1AUm se situe sur un secteur en pente. Afin de veiller à préserver une harmonie globale de la hauteur maximale des constructions principales autorisées, il est proposé d'indiquer que le point de référence pour calculer cette hauteur est pris à l'endroit de l'implantation de la construction sur le terrain à partir du sol naturel (avant travaux).

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUm

- La rédaction de l'article 10 du règlement de la zone 1AUm est complétée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

La hauteur des constructions est mesurée **à l'endroit de l'implantation de la construction sur le terrain**, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux, soit Rez-de-chaussée + un seul niveau de combles, sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit et **8,50** mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction (hors édifices techniques).

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 2,30 mètres à l'égout du toit et à 4,50 mètres au faîtage, réduite pour cette dernière à 3,50 mètres lorsque l'annexe est implantée sur la limite séparative.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 19 mars 2014 et ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 27 avril 2021 restent inchangées dans le cadre du second point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

3 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB ET DE LA ZONE 1AUm EN CE QUI CONCERNE LES OUVERTURES EN TOITURE

La zone UB correspond au paysage urbain de faubourg résidentiel relativement récent. La vocation est majoritairement l'habitat, avec la présence d'équipements publics scolaire, culturel et sportif. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont implantées en retrait de la voie.

La zone 1AUm correspond au principal secteur d'extension de l'urbanisation, derrière l'école et à proximité du centre bourg, à réaliser dans le cadre d'un plan d'aménagement global respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement. Une première tranche d'aménagement est engagée.

L'article 11 du règlement fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Il comporte plusieurs rubriques dont une portant sur les ouvertures. Il est notamment demandé que les baies et les châssis de toit soient plus hauts que larges (0,78 x 0,98 m pour les châssis de toit et uniquement côté jardin), hormis les portes de garage. En outre, les lucarnes seront soit à bâtière, soit capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Il s'avère que ces dispositions méritent d'être légèrement assouplies afin de mieux prendre en compte la forme des ouvertures aujourd'hui réalisées pour répondre aux exigences de performance énergétique des logements suivant la réglementation nationale, ce qui implique notamment de faciliter l'entrée de l'ensoleillement dans la construction.

En conséquence, pour les lucarnes, il est proposé d'autoriser, en plus des lucarnes à bâtière ou à capucine, la lucarne pendante qui a l'avantage, par rapport aux deux premières, d'offrir une surface vitrée plus importante. Toutefois, du fait que cette forme de lucarne descend sur la façade de la construction, il est préférable qu'elle soit alignée sur les ouvertures existantes en façade afin de préserver une harmonie d'ensemble. Il est utile, par ailleurs, de préciser que la largeur et la hauteur des lucarnes à bâtière ou à capucine doivent être inférieures à celles des baies principales des étages inférieurs, du fait qu'une petite fenêtre de toilettes ou de descente d'escalier peut avoir une dimension plus réduite que celle d'une lucarne.



Lucarne à bâtière



Lucarne à la capucine



lucarne **pendante**, dite **meunière**, ou **gerbière**

Il est également proposé d'autoriser d'augmenter la dimension maximale des châssis de toit autorisés côté jardin, en la passant à 0,98 x 1,18 mètre, tout en précisant qu'ils ne peuvent pas être juxtaposés afin d'éviter le cumul de plusieurs châssis de toit pour constituer une même ouverture en toiture. Là encore, l'objectif est d'accroître la surface vitrée et donc l'ensoleillement à l'intérieur de la construction.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction de l'article 11, rubrique « Ouvertures », du règlement de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

1/ Proportions

Les baies sont plus hautes que larges, hormis les portes de garage.

Les châssis de toit (~~0,78 x 0,98~~ **0,98 x 1,18** maximum et uniquement côté jardin) sont encastrés dans la couverture ~~et posés dans le sens de la hauteur~~ ; ***plusieurs châssis de toit ne peuvent pas être juxtaposés pour constituer une même ouverture.***

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies ***principales*** des étages inférieurs. ***La lucarne pendante est également admise dans la mesure où elle vient dans l'alignement d'une des baies principales des étages inférieurs.***

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUm

- La rédaction de l'article 11, rubrique « Ouvertures », du règlement de la zone 1AUm est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

1/ Proportions

Du côté de la voie qui dessert la construction, les baies sont plus hautes que larges, hormis les portes de garage.

Les châssis de toit (~~0,78 x 0,98~~ **0,98 x 1,18** maximum et uniquement côté jardin) sont encastrés dans la couverture ~~et posés dans le sens de la hauteur~~ ; ***plusieurs châssis de toit ne peuvent pas être juxtaposés pour constituer une même ouverture.***

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies ***principales*** des étages inférieurs. ***La lucarne pendante est également admise dans la mesure où elle vient dans l'alignement d'une des baies principales des étages inférieurs.***

(...)

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 19 mars 2014 et ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 27 avril 2021 restent inchangées dans le cadre du second point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.