

Département du VAL D'OISE

Commune de MOURS

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : rapport de présentation de
la modification

Vu pour être annexé à la délibération du

approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION.....	2
2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT	3
3. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE.....	8
4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA FERME DU MOULIN BROUSSIN	8
5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	10

3. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

3.1. Emplacements réservés

L'ER 1 destiné à l'extension du cimetière devra être agrandi jusqu'à la voie ferrée, cet équipement nécessitant d'être développé.

De plus, un nouvel emplacement réservé (n°4) est créé afin de relier le lotissement des poiriers à la placette donnant sur la rue de l'Isle Adam, afin de permettre aux nouveaux habitants de se rendre plus rapidement et facilement aux commerces et aux équipements de la commune (école notamment).

3.2. Création d'un secteur UBd

La présente modification du PLU a pour objet premier la mise en cohérence du document d'urbanisme avec un projet de reconversion de la ferme du Moulin Broussin à vocation de logements.

Pour ce faire, un secteur UBd est créé au plan de zonage sur le secteur soumis à OAP afin de lui appliquer un règlement spécifique (voir ci-avant) et pour indiquer clairement la nécessaire prise en compte des orientations définies dans les OAP et la présence du site inscrit du massif des trois forêts sur ce secteur du plan de zonage.

4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA FERME DU MOULIN BROUSSIN

La présente modification du PLU a pour objet premier la modification des OAP et du règlement pour prendre en compte les observations de l'ABF pour la préservation du site de la ferme, qui est inclus dans le site inscrit du massif des trois forêts.

Par ailleurs, elle a pour objet de faciliter la reconversion de la ferme du Moulin Broussin à vocation de logements. En effet, les OAP définies dans le PLU approuvé se sont avérées trop contraignantes à l'application, empêchant tout projet de voir le jour.

OAP concernant la ferme – phase 1

Tout d'abord, le scénario 2 de l'ancienne OAP est supprimé. Il concernait une option par laquelle la ferme du Moulin accueillait des activités de restauration ou hôtelières ou de services. Ces destinations ne sont plus souhaitées désormais, la création de logements étant privilégiée.

Une définition plus précise des bâtiments devant être conservés et de ceux pouvant être remaniés, démontés ou remplacés est présentée, mais **sous réserve de conserver la forme initiale de la cour**.

Ainsi les parties du bâtiment listées ci-dessous sont à conserver :

- Le mur en pierre sur la rue du Moulin, y compris le porche d'entrée en retrait (piliers, pierres chasse-roues), ainsi que la maison d'habitation y étant attachée,
- la Maison du meunier et son toit à la Mansart,
- le bâtiment le plus haut côté sud de la cour face au portail d'entrée,
- la cour carrée dans sa forme actuelle y compris le pavage de grès, hors disposition nécessaire à l'application des règles d'accessibilité.

Cette modification porte donc sur :

- le règlement du PLU et notamment sur les zones UA, UB, AU, AUE, A et N
- le plan de zonage avec :
 - la création d'un secteur UBd intégrant la ferme du Moulin Broussin et le terrain libre attenant destiné à la construction de logements, périmètre correspondant à celui de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU approuvé
 - l'extension de l'emplacement réservé n°1 ayant pour objet l'agrandissement du cimetière
 - la création d'un emplacement réservé n°4 pour l'aménagement d'une liaison douce
- la liste des emplacements réservés
- le document des orientations d'aménagement et de programmation en ce qui concerne la zone de la ferme du Moulin Broussin

Le dossier de modification du PLU comporte donc les pièces suivantes :

- le rapport de présentation de la modification (présent document),
- le règlement modifié,
- les orientations d'aménagements modifiées,
- le plan de zonage modifié.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Sont présentées et justifiées ci-après les modifications de règlement par rapport au PLU approuvé, par thème puis par zone, pour les points de règlement plus spécifiques à certaines zones.

2.1. Prise en compte de la Loi ALUR et de la réforme de la surface de plancher

Conformément à la loi ALUR, la mention des articles 5 et 14 (non règlementés au PLU approuvé en 2007 sauf en AUE) a été supprimée.

Conformément à la réforme de la surface de plancher, adoptée par ordonnance du 16 novembre 2011, les notions de SHON et SHOB dans le règlement et en annexe (définition) ont été remplacées par celle de surface de plancher.

NB : Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Conformément à la loi ALUR, des modifications ont été apportées au règlement des zones UA, UB et AU sur le **stationnement**. Ont en effet été ajoutées des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

2.2. Modification du règlement des zones UA et UB sur la hauteur des constructions

Afin de clarifier et compléter le règlement, il a été décidé de définir une hauteur maximale au faîtage de 13 m, de prendre en compte le cas des toitures terrasses en imposant une hauteur de 9,5 m maximum à l'acrotère (8 mètres à l'égout du toit) et d'édicter des règles plus précises sur les rues en pente. Sur ce dernier point, un texte et un schéma sont désormais intégrés aux articles UA et UB 10, exposant que « dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel ».

2.3. Clarification de l'exemption aux articles UA 6 et UB 6

Article 6 : clarification de la règle d'exemption : « *Les constructions existantes ne respectant pas ces règles pourront être agrandies ou transformées* » devient : « L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée. »

2.4. Autres modifications apportées au règlement de la zone UA

UA 1 : une interdiction des activités de réparation et d'entretien automobile a été ajoutée. Elle correspond à la volonté des élus de ne pas voir ce type d'activité se développer au sein du tissu ancien afin d'en conserver les qualités paysagères.

UA7 : les mêmes règles sont appliquées en limite de fond qu'en limite latérale, pour favoriser la densification.

UA 11 : Les baies plus hautes que larges ne sont plus imposées (jugé trop contraignant et interdisant notamment les baies vitrées) et les toitures terrasses ne sont plus interdites (style architectural souvent utilisé par les architectes contemporains et favorisant l'utilisation de dispositifs favorisant les économies d'énergie).

UA 12 : les normes sur le nombre de places de stationnement sont désormais appliquées pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher uniquement, afin de favoriser l'implantation des petits commerces de proximité. Création de normes pour les cycles conformément à la loi ALUR.

2.5. Autres modifications apportées au règlement de la zone UB

2.5.1. Modifications pour prendre en compte le projet de création de logements sur la ferme du Moulin Broussin

La présente modification du PLU a pour objet premier la modification des OAP et du règlement pour mettre le document d'urbanisme en cohérence avec un projet de reconversion de la ferme du Moulin Broussin à vocation de logements.

Pour ce faire, un secteur UBd est créé dans le règlement pour indiquer la nécessaire prise en compte des orientations définies dans les OAP et la présence du site inscrit du massif des trois forêts.

Le règlement du PLU a ainsi été complété en chapeau de zone et aux articles 2, 3, 6, 9, 11, 12 et 13 pour édicter des règles spécifiques au nouveau secteur UBd.

Il s'agit d'indiquer à l'article 2 que « dans le secteur UBd, les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

En outre, aux articles 3 et 13, il s'agit de rappeler que les conditions d'aménagement du secteur UBd sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU (se référer à la pièce « orientations d'aménagement et de programmation »).

A l'article 6, la règle est la même qu'en zone UB, sauf au droit de la rue du Moulin où la façade des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie, afin de garantir la qualité urbaine du futur quartier par une implantation homogène des constructions.

A l'article 9 les règles sont les mêmes qu'en UB, à des fins d'harmonisation.

A l'article 10, les mêmes règles sont édictées pour le secteur UBd que pour le reste de la zone UB (hors bâtiments existants) : les hauteurs des nouveaux bâtiments seront ainsi de :

- 8 mètres à l'égout du toit pour un toit à 2 pentes
- 9,5 mètres à l'acrotère pour un toit terrasse.

Aux articles 11 et 12, des dispositions dérogatoires sont prévues pour le secteur UBd, conformément aux orientations définies dans les OAP en matière d'aspect extérieur (concernant les bâtiments de la ferme uniquement) et en matière de stationnement (0,5 places visiteur par logement devront être prévues en plus des places imposées dans la zone UB).

2.5.2 Autres modifications apportées au règlement de la zone UB

UB 2 : interdiction des ICPE et des constructions agricoles dans toute la zone UB, ces destinations étant jugées incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

A l'article UB 6 aucune règle n'était édictée concernant le secteur UBc, cette erreur matérielle est corrigée. Secteur UBc : « Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul minimum de 6 mètres de retrait par rapport à l'axe des voies principales, pour les voies secondaires le recul ne pourra être inférieur à 2 mètres de l'alignement des voies. ».

UB7 : les mêmes règles sont appliquées en limite de fond qu'en limite latérale, (absence de règle au PLU), harmonisation par rapport à la zone UA.

UB8 : plus de règles spécifiques pour le secteur UBb (inapplicable et inappliqué) : retrait de 4 m imposé dans toute la zone UB.

UB9 : la règle de la zone UB est désormais appliquée au secteur UBc également (sans objet auparavant), afin de préserver ce secteur sensible où de toute façon la constructibilité est très encadrée à l'article 2.

Secteur UBb : une extension de 60 m² est autorisée contre 30 m² auparavant, pour donner un peu plus de souplesse et permettre la densification.

UB 10 : les mêmes règles sont édictées pour toutes les destinations (hors équipements), afin de permettre une bonne insertion des futurs bâtiments dans le tissu existant. Les hauteurs des nouveaux bâtiments seront ainsi de :

- 8 mètres à l'égout du toit pour un toit à 2 pentes
- 9,5 mètres à l'acrotère pour un toit terrasse.

UB 11 : Les toitures terrasses ne sont plus interdites pour les constructions principales. Ce style architectural est en effet souvent utilisé par les architectes contemporains et favorisant l'utilisation de dispositifs favorisant les économies d'énergie.

Modification des règles sur les clôtures : l'objectif est de revoir et harmoniser les prescriptions concernant les clôtures (hauteur et aspect) en zone UB et secteurs UBa et UBb. Les dispositions contenues dans le règlement du PLU approuvé se sont en effet avérées trop contraignantes à l'application, et la réalité du terrain montre qu'elles n'ont pas été appliquées. Une nouvelle rédaction plus souple et s'appliquant à l'ensemble de la zone UB (harmonisation pour plus d'égalité entre les usagers) est donc proposée :

« **Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures** sera comprise entre 1,50 et 2 mètres, mesurés à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la clôture en tout point de celle-ci. La clôture adoptera ainsi un degré de pente parallèle à celui du terrain naturel, avec ou sans décrochement.

Concernant les clôtures sur voies :

Concernant les clôtures sur voies :

La hauteur des murets, sans être inférieure à 0,6 mètres, ne devra pas excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures sur voies seront composées :

- soit de surfaces unies (murs en moellons, maçonneries enduites),
- soit de murets surmontés d'une structure ajourée, doublés ou non d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction. L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

Les clôtures en limite séparative et celles bordant les sentes piétonnes seront composées :

- soit de surfaces unies (maçonneries enduites),
- soit de murets surmontés d'un barreaudage, doublés ou non d'une haie vive
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- soit de panneaux en bois ou de claustras. »

Pour plus de souplesse, les panneaux en bois et les claustras sont désormais autorisés en limite séparative, ce qui a peu d'impact paysager car ces clôtures sont non visibles des voies.

D'autre part, la modification a consisté en l'édition de règles pour l'application de la hauteur maximale en cas de terrain en pente (pas de décrochement) : « la hauteur totale des clôtures sera comprise entre 1,50 et 2 mètres, mesurés à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la clôture en tout point de celle-ci. La clôture adoptera ainsi un degré de pente parallèle à celui du terrain naturel, avec ou sans décrochement ».

2.6 Modifications apportées au règlement de la zone AUe

AUE 6 : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (10 mètres auparavant) : assouplissement de la règle pour favoriser l'aménagement de la zone d'activité future.

2.7 Modifications apportées au règlement de la zone A

A2 : limiter la constructibilité à une habitation par exploitation afin de ne pas miter l'espace agricole.

A6 : augmentation des retraits imposés par rapport aux RD pour optimiser la sécurité aux abords de ces axes à grande circulation.

2.8 Modification du règlement de la zone N

N 1 : pour la bonne information des pétitionnaires, il est rappelé que les constructions et installations sont interdites au sein des espaces naturels sensibles.

Secteur Ns : il s'agit de ne plus y autoriser désormais les constructions liées aux loisirs ou socio-éducatives. De plus, les habitations liées au gardiennage ne seront autorisées sur cette zone que si elles sont intégrées aux bâtiments d'activités.

L'objectif recherché est de restreindre la constructibilité dans ce secteur de la zone naturelle. Seules les activités liées au sport, le cas échéant y seront donc désormais autorisées. Dans une zone naturelle, il y a lieu en effet de limiter exclusivement la zone à ce type d'activités sportives afin d'en limiter l'impact.

N6 : augmentation des retraits imposés par rapport aux voies et aux RD pour optimiser la sécurité notamment aux abords de ces axes à grande circulation (passage de 5 à 10 mètres par rapport aux voies et ajout d'un retrait de 75 m par rapport à l'axe des voies départementales).

N9 :

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain (pas de règle au PLU approuvé), toujours dans l'idée de préserver ce secteur de la zone naturelle.

N10 : supprimer la possibilité d'une hauteur de 13 m pour les bâtiments d'exploitation, les équipements publics ou d'intérêt général et les autres constructions autorisées à l'article N2, pour des motifs de protection des paysages (hauteur limitée à 7 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage pour tous les bâtiments).

N12 : introduction d'une norme de stationnement, notamment pour les activités présentes en secteur Ns, mais exemption des équipements publics.

N13 : augmentation du CES végétal de 50 à 60 % et obligation d'un tiers de la surface non imperméabilisée d'un seul tenant, pour favoriser la préservation des paysages et l'infiltration des eaux de pluie, s'agissant de la zone naturelle.

3. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

3.1. Emplacements réservés

L'ER 1 destiné à l'extension du cimetière devra être agrandi jusqu'à la voie ferrée, cet équipement nécessitant d'être développé.

De plus, un nouvel emplacement réservé (n°4) sera créé afin de relier le lotissement des poiriers à la placette donnant sur la rue de l'Isle Adam, afin de permettre aux nouveaux habitants de se rendre plus rapidement et facilement aux commerces et aux équipements de la commune (école notamment).

3.2. Création d'un secteur UBd

La présente modification du PLU a pour objet premier la mise en cohérence du document d'urbanisme avec un projet de reconversion de la ferme du Moulin Broussin à vocation de logements.

Pour ce faire, un secteur UBd est créé au plan de zonage sur le secteur soumis à OAP afin de lui appliquer un règlement spécifique (voir ci-avant) et pour indiquer clairement la nécessaire prise en compte des orientations définies dans les OAP et la présence du site inscrit du massif des trois forêts sur ce secteur du plan de zonage.

4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA FERME DU MOULIN BROUSSIN

La présente modification du PLU a pour objet premier la modification des OAP et du règlement pour prendre en compte les observations de l'ABF pour la préservation du site de la ferme, qui est inclus dans le site inscrit du massif des trois forêts.

Par ailleurs, elle a pour objet de faciliter la reconversion de la ferme du Moulin Broussin à vocation de logements. En effet, les OAP définies dans le PLU approuvé se sont avérées trop contraignantes à l'application, empêchant tout projet de voir le jour.

OAP concernant la ferme – phase 1

Tout d'abord, le scénario 2 de l'ancienne OAP est supprimé. Il concernait une option par laquelle la ferme du Moulin accueillait des activités de restauration ou hôtelières ou de services. Ces destinations ne sont plus souhaitées désormais, la création de logements étant privilégiée.

Une définition plus précise des bâtiments devant être conservés et de ceux pouvant être remaniés, démontés ou remplacés est présentée, mais **sous réserve de conserver la forme initiale de la cour**.

Ainsi les parties du bâtiment listées ci-dessous sont à conserver :

- Le mur en pierre sur la rue du Moulin, y compris le porche d'entrée en retrait (piliers, pierres chasse-roues), ainsi que la maison d'habitation y étant attachée,
- la Maison du meunier et son toit à la Mansart,
- le bâtiment le plus haut côté sud de la cour face au portail d'entrée,
- la cour carrée dans sa forme actuelle y compris le pavage de grès, hors disposition nécessaire à l'application des règles d'accessibilité.

De plus, des dispositions particulières sont édictées concernant l'aspect extérieur des constructions (matériaux, volume,...) :

« Pour les parties conservées, la pierre sera conservée ou prédominante. Il s'agira de pierre de calcaire type pierre de St-Maximin (Oise) en moellon. Le bois sera utilisé afin de rappeler les bâtiments agricoles. Les parties qui ne seraient pas traitées en pierre apparente ou en bois recevront un enduit de finition type pierre. Les toits seront à 2 pentes en tuiles de terre cuite plates (petit ou grand moule). Le toit de la Maison du meunier conservera sa structure actuelle en ardoise et à la Mansart.

Les toitures terrasses, si elles ne sont pas interdites, ne devront représenter plus de 10% de la surface au sol. Elles seront acceptées si un traitement architectural justifie leur emploi. »

L'objectif est de laisser plus de souplesse au projet et de ne pas en alourdir le coût, ce qui risquerait de faire fuir les aménageurs. La ferme resterait donc à l'abandon et tomberait en ruines, ce qui n'est pas souhaitable.

Pour autant, l'objectif est de conserver au maximum l'aspect architectural de la construction existante.

Hauteur des bâtiments :

Afin de retrouver l'aspect architectural de la construction existante, une hauteur maximale des bâtiments qui seront construits est définie :

« A l'exception des bâtiments conservés, les hauteurs des nouveaux bâtiments seront de :

- 8 mètres à l'égout du toit pour un toit à 2 pentes,
- 9,5 mètres à l'acrotère pour un toit terrasse.

La hauteur au faîtage ne pourra dépasser 13 mètres. »

Parkings

Des dispositions sont prévues pour l'aménagement des parkings qui devront s'intégrer au mieux dans le projet et sur le site : « Les parkings seront paysagers. Afin de protéger la rivière « Le rû de Presles », dit « rû du Roy », aucun parking ne pourra être aménagé à moins de 20 mètres du haut de berge. »

Afin de préserver l'aspect traditionnel de la ferme, l'interdiction de créer des places de stationnement sur la cour pierrée est maintenue.

OAP concernant les terrains en face de la ferme– phase 2

Ce chapitre a été développé, puisqu'il était très « léger » au PLU approuvé, et ce afin de garantir la qualité de l'opération, sa fonctionnalité (réseaux) et son insertion dans le site.

Ainsi, la démolition de la grange, de mauvaise qualité est imposée.

Il est de plus demandé que les constructions respectent le caractère architectural de la ferme requalifiée qui leur fait front.

Programmation

Un nombre maximum de logements à construire est introduit : 40 au maximum sur l'ensemble de l'opération dont 25 logements maximum sur le terrain faisant face à la ferme, ce qui laisse un minimum de 15 logements sur la ferme elle-même.

Au PLU approuvé, il n'était pas fixé de seuil maximal de logements sur la totalité de l'opération, seulement sur la ferme (20 logements).

L'objectif est d'encadrer l'opération dans son ensemble en imposant un nombre maximal de logements, afin de préserver le site, tout en laissant une certaine souplesse aux opérateurs dans la répartition entre la création de logements au sein de la ferme et à ses abords.

5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les modifications apportées au PLU, que ce soit en termes de zonage ou de règlement, vont dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Elles n'ont pas d'incidences négatives sur l'environnement.

A l'inverse, la modification des OAP et la création d'un secteur UBd visent une intégration optimale du projet de reconversion de la ferme dans son environnement.

De plus, les modifications apportées au règlement de la zone agricole et de la zone naturelle ont pour objectif une meilleure prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. En effet, en zone agricole, l'objectif est de limiter la constructibilité à une habitation par exploitation afin de ne pas miter l'espace agricole.

En zone naturelle, de la même façon, l'objectif recherché est de restreindre la constructibilité dans le secteur Ns, en limitant les vocations autorisées, en augmentant les retraits imposés par rapport aux voies et aux RD et en définissant une emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de 40 % de la surface du terrain (alors qu'il n'y avait pas de règle au PLU approuvé), toujours dans l'idée de préserver ce secteur de la zone naturelle.

En termes, de hauteur, la modification a supprimé la possibilité d'une hauteur de 13 m pour les bâtiments d'exploitation, les équipements publics ou d'intérêt général et les autres constructions autorisées à l'article N2, pour des motifs de protection des paysages (hauteur désormais limitée à 7 mètres pour tous les bâtiments).

Enfin, le CES végétal a été augmenté de 50 à 60 % avec obligation d'un tiers de la surface non imperméabilisée d'un seul tenant, pour favoriser la préservation des paysages et l'infiltration des eaux de pluie.