

***Modification n°3 du  
Plan Local d'Urbanisme***

*Ville de  
VILLERS-SAINT-PAUL - Oise (60 870) -*

*PROJET DE*

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

Juillet 2021

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

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villers-Saint-Paul a été approuvé le 9 octobre 2006. Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 30 mars 2009 et d'une seconde modification approuvée le 23 septembre 2013.

La commune de Villers-Saint-Paul est soumise aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois approuvé le 26 mars 2013. La révision du SCOT a été prescrite le 4 juillet 2017, les études sont en cours. La présente modification n°3 du PLU de Villers-Saint-Paul ne porte que sur des ajustements réglementaires ne remettant en cause ni les orientations du projet communal traduites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni le découpage en zones du territoire communal. Il n'y a donc pas d'incompatibilité constatée entre cette procédure et le SCOT en vigueur.

Depuis la mise en œuvre du P.L.U., il s'avère que plusieurs dispositions du règlement des zones urbaines ou à urbaniser, méritent d'être ajustées ou précisées. En zone UA, en zone UB, en zone UD, il convient d'affiner la règle d'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6). En zone UD, les règles de stationnement (article 12) imposées aux équipements d'intérêt général méritent un assouplissement et sont actualisés avec les récentes dispositions de la loi ALUR (idem dans les autres zones urbaines et à urbaniser). En zone UI (secteur UIp), l'occupation et l'utilisation des sols admises (article 2) sont à préciser ainsi qu'en zone AU (secteur 1AUe). La Ville de Villers-Saint-Paul a donc décidé d'engager une troisième modification de son P.L.U.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification du P.L.U., suivant les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Du fait que le contenu de cette modification n°3 vient à modifier à la marge, les possibilités de construction en zones urbaines et à urbaniser, il convient d'intégrer à la procédure, une enquête publique.

## CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU P.L.U.

Quatre types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement réglementaire à l'article 6 des zones UA, UB et UD, afin d'ajuster le recul maximal des constructions à usage d'habitation à partir de la voie ouverte à la circulation publique qui les dessert.
- 2 - Ajustement réglementaire à l'article 12 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UI et AU afin d'actualiser le contenu des conditions de stationnement pour les logements et les bureaux au regard des récentes dispositions de la loi ALUR (notamment le stationnement des vélos), et en zone UD afin d'alléger la règle fixée pour les établissements recevant du public.
- 3 - Ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone UI (secteur UIp) afin de permettre le stationnement couvert des véhicules légers et des véhicules de transport routier de voyageurs.
- 4 - Ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone AU (secteur 1AUe) afin d'autoriser les constructions à usage d'activités industrielles.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou ne comporte pas de graves risques de nuisances.

***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°3 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement.***

# 1 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 6 DES ZONES UA, UB ET UD

Les zones UA, UB et UD du P.L.U. englobent les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, en les différenciant suivant leur typologie rattachée à leur période de réalisation. La zone UA correspond plus spécifiquement aux tissus bâtis les plus anciens de la commune formant un front bâti continu, la zone UB correspond aux premières extensions urbaines sous forme de faubourgs avec un front bâti plus discontinu, la zone UD correspond aux extensions urbaines les plus récentes à partir d'un bâti implanté en retrait de la rue.

L'article 6 de ces zones définit les conditions d'implantation des nouvelles constructions (ou de l'extension des constructions existantes) par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est fixé une règle qui définit une profondeur maximale comptée à partir de la voie qui dessert la construction, au-delà de laquelle il n'est plus possible de réaliser d'habitation. Cette disposition vise d'une part à préserver une trame de jardin attaché à une propriété bâtie qui répond le plus souvent aux attentes des occupants tout en permettant de maintenir une trame verte en ville, d'autre part à éviter une densification trop forte du bâti au regard de la configuration du réseau viaire et de la capacité des réseaux publics (eau, assainissement, électricité) qui pourraient s'avérer insuffisante pour répondre aux besoins en cas de multiplication trop importante du nombre de logements à desservir.

En zones UA et UB, cette profondeur maximale est actuellement de 30 mètres ; elle est de 35 mètres en zone UD où les constructions sont déjà implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie qui les dessert.

L'évolution de la législation visant aujourd'hui à une modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines, conduit à s'interroger sur les possibilités d'optimisation du foncier disponibles dans l'emprise des zones déjà urbanisées. Sans totalement remettre en cause, le maintien d'une trame verte à l'intérieur des zones urbaines de la commune et afin de tenir compte des enjeux liés à la desserte des nouveaux logements qui seraient réalisés dans ces zones, il est proposé d'assouplir légèrement la règle de profondeur maximale pour implanter une construction à usage d'habitation.

Ainsi, en zones UA et UB, il est proposé de la porter à 35 mètres au lieu de 30 mètres, et en zone UD de la porter à 40 mètres au lieu de 35 mètres. Ce léger ajustement rend également possible le maintien d'une distance raisonnable entre deux constructions à usage d'habitation se trouvant l'une derrière l'autre par rapport à la voie qui les dessert.

## MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 6 de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) à l'alinéa correspondant :

(...)

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de ~~30~~ ***35 m*** de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

- La rédaction de l'article 6 de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) à l'alinéa correspondant :

(...)

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de ~~30~~ ***35 m*** de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

- La rédaction de l'article 6 de la zone UD est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) à l'alinéa correspondant :

(...)

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de ~~35~~ ***40 m*** de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

## **2 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 12 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UI ET AU**

Les zones UA, UB, UC et UD du P.L.U. englobent les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, en les différenciant suivant leur typologie rattachée à leur période de réalisation.

Les zones UE et UI du P.L.U. correspondent à des secteurs voués à des activités économiques, en distinguant celles ne produisant pas ou peu de nuisances, de celles plus industrielles en mesure d'engendrer des nuisances.

La zone AU rassemble les terrains destinés à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement.

L'article 12 de ces zones définit les conditions de stationnement des véhicules.

Les dispositions de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) entrées en vigueur entre 2014 et 2016, a rendu obligatoire l'ajout de règles de stationnement des vélos lors de la réalisation de logements (habitat collectif) ou encore de bureaux ou services, avec pour objectif de faciliter le recours à ce mode de transport pour se déplacer, sachant qu'il est peu impactant pour l'environnement. Il est donc proposé d'ajouter ces règles dans un souci de mise en compatibilité du PLU modifié et de participer à cet objectif à l'échelle communale.

Pour l'habitat collectif, il est proposé de demander au moins un emplacement pour vélo par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif, considérant que l'emprise de cet emplacement sera d'au moins 1 m<sup>2</sup>. Ainsi, à titre d'exemple, un immeuble comptant 15 logements devra au minimum prévoir une emprise de 15 m<sup>2</sup> pour assurer le stationnement des vélos (conçue dans un seul local ou plusieurs locaux).

Pour les bureaux et les services, il est proposé de demander au moins un emplacement pour vélo (toujours d'au moins 1 m<sup>2</sup>) par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée.

En zone UD, il convient, par ailleurs, d'assouplir la règle fixée demandant au moins une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction pour les établissements recevant du public, sachant que ces derniers sont peu nombreux en zone UD et peuvent être desservis par le transport collectif urbain qui offre une alternative au déplacement en véhicule. Il est donc proposé de demander une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction (au lieu de 25 m<sup>2</sup>). Cet ajustement concourt aussi à la réduction de la consommation d'espaces pour créer du stationnement qui n'est pas réellement utilisé en continu.

### **MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT**

La rédaction des dispositions générales (p.4 du règlement) est complétée de la formule suivante :

- La rédaction de l'article 12 de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.*

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement ;  
*. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.*

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,  
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction ;  
*. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m2 par vélo) par tranche de 100 m2 de surface de la construction.*

(...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,  
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement ;  
*. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.*

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,  
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction ;  
*. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m2 par vélo) par tranche de 100 m2 de surface de la construction.*

(...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone UC est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,  
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement ;  
*. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.*

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,  
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction ;  
*. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m2 par vélo) par tranche de 100 m2 de surface de la construction.*

(...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone UD est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
    - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement ;
    - . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m<sup>2</sup> par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.***
  - pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
    - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
    - . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m<sup>2</sup> par vélo) par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de la construction.***
  - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
    - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
  - pour les établissements recevant du public,
    - . 1 place de stationnement par tranche de ~~25~~ ***100 m<sup>2</sup>*** de surface de plancher de la construction.
- (...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone UE est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
    - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
    - . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m<sup>2</sup> par vélo) par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de la construction.***
- (...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone UI est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
    - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
    - . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m<sup>2</sup> par vélo) par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de la construction.***
- (...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone AU est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

(...)

De plus, dans le secteur 1AUe :

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
- . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m<sup>2</sup> par vélo) par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de la construction.***

(...)

De plus, dans les secteurs 1AUh et 2AUh :

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
- . 1,5 place de stationnement pour les logements de 2 pièces et moins, 2 places de stationnement pour les logements de 3 pièces et plus ;
- . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1 m<sup>2</sup> par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.***

(...)

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.



### **3 - PRÉCISION RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UI (secteur Ulp)**

La zone UI du PLU correspond à un secteur voué à des activités économiques, à savoir ici des activités industrielles. Elle regroupe le site historiquement occupé par la plate-forme chimique située entre la RD200 et l'Oise. Elle comprend notamment un secteur Ulp correspondant à une aire de stockage de véhicules (poids-lourds) en lien avec l'activité industrielle de la plate-forme chimique, ce secteur n'ayant pas vocation à accueillir de constructions lourdes.

Dans ce secteur Ulp, ne sont admis que les équipements d'infrastructures nécessaires à la gestion de l'aire de stockage de poids-lourds fonctionnant en lien avec l'activité de la plate-forme chimique, comme précisé à l'article 2 du règlement.

Il s'avère aujourd'hui que cet espace a un usage plus large que celui constaté au moment de l'élaboration du PLU, il y a 15 ans. En effet, il est toujours utilisé pour le stationnement des poids-lourds mais pas nécessairement ceux liés à la plate-forme chimique qui a aménagé un autre espace à cet effet à l'intérieur de l'emprise de son site pour répondre à un objectif d'amélioration de la sécurité, mais également par d'autres véhicules légers ou encore des véhicules de transport routier de voyageurs. Il paraît donc plus logique de parler ici d'aire de stationnement de véhicules au lieu d'aire de stockage de poids-lourds et de supprimer la notion de lien avec l'activité de la plate-forme chimique. En outre, compte tenu de l'emprise assez importante qu'elle représente, sans aucun usage autre que le stationnement de véhicules, il est envisagé réaliser ici des installations de type ombrière sur lesquelles pourraient être placées des dispositifs de valorisation des énergies renouvelables (solaires) tout en conservant la possibilité de stationner dessous. Ces ombrières photovoltaïques permettent donc une valorisation de l'énergie renouvelable sur des emprises déjà artificialisées et ici dans un environnement largement bâti à vocation industrielle. Elles présentent donc un intérêt collectif. Les éventuelles difficultés d'insertion au site de ce type d'ouvrage sont donc limitées.



Exemple d'ombrière photovoltaïque sur une aire de stationnement.

Afin d'autoriser cette évolution possible de l'occupation des sols dans le secteur Ulp, il convient donc de reprendre la rédaction de ce qui est admis sous conditions à l'article 2, en précisant qu'il s'agit d'équipements d'infrastructure nécessaires à la gestion de l'aire de stationnement des véhicules (couverte ou non), pouvant recevoir des installations présentant un intérêt collectif notamment en matière de production d'énergie renouvelable.

Il est donc proposé d'apporter cette précision à la rédaction de l'article 2 du règlement de la zone UI.

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 2 de la zone UI, secteur UIp, est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

(...)

Dans le secteur UIp :

- les équipements d'infrastructure nécessaires à la gestion de l'aire de ~~stockage des poids lourds~~ ***stationnement des véhicules (couverte ou non)*** ~~fonctionnant en lien avec l'activité de la plate-forme chimique,~~ ***pouvant recevoir des installations présentant un intérêt collectif notamment en matière de production d'énergie renouvelable.***

(...)

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

## **4 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE AU (secteur 1AUe)**

La zone AU rassemble les terrains destinés à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. La zone AU est divisée en 3 secteurs. Il est ainsi délimité un secteur 1AUe est destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable à court terme. Il est situé dans la partie sud-ouest du territoire communal, dans le prolongement de la zone d'activités de Nogent-sur-Oise.

Actuellement, dans ce secteur 1AUe, sont admis sous conditions les aménagements et opérations de constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat ou entrepôt, commerciales de grande distribution assurant la diffusion ou la vente d'équipements ou de fournitures industriels ou professionnels). Ne sont pas admises les constructions et installations à usage d'activités industrielles alors même que celles-ci sont admises dans la zone d'activités limitrophes situées sur la commune voisine de Nogent-sur-Oise.

Dans un souci d'harmonisation des règles d'urbanisme applicables à cet ensemble économique important à l'échelle de l'agglomération creilloise où se trouvent déjà plusieurs activités industrielles, d'autant plus qu'il reste à l'écart des secteurs habités, et afin de tenir compte du fait que certaines activités de type PME-PMI sont répertoriées comme activités industrielles sans pour autant correspondre à des grands établissements, il est donc proposé d'ajouter la possibilité d'accueillir des activités industrielles dans le secteur 1AUe.

### **MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT**

La rédaction de l'article 2 de la zone AU, secteur 1AUe, est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur 1AUe :

- les aménagements et opérations de constructions à usage d'activités décrites ci-dessous à condition que ces réalisations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions et installations à usage *industriel*, artisanal ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les constructions et installations commerciales de grande distribution assurant la diffusion ou la vente d'équipements ou de fournitures industriels ou professionnels.

(...)

La rédaction de l'article n'est pas modifiée.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.