Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de
VAUMOISE
- Oise -

PROJET DE

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

Janvier 2022

Dossier annexé à la délibération municipale du ….

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vaumoise a été approuvé le 12 juin 2013.

La commune de Vaumoise est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé du Pays de Valois. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

La mise en œuvre du P.L.U. a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à l'application du volet réglementaire du document d'urbanisme, ainsi que la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la seule zone à urbaniser délimitée au plan (zone 2AUm) au regard des besoins d'extension de l'équipement scolaire et du rythme d'évolution des habitants sur la commune qui est moindre que celui retenu dans les objectifs chiffrés du PLU approuvé en 2013. Ces rectifications impliquent la réalisation d'une première modification du P.L.U.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°1 du PLU de Vaumoise approuvé le 12 juin 2013. La procédure de modification n°1 du PLU a été prescrite par délibération motivée du conseil municipal en date du 20 janvier 2022.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Quatre types de modification sont apportés :

1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm située derrière l'école (passage en zone 1AUm) avec ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement écrit.

2 - Création de trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone naturelle, pour l'un sur une partie de la parcelle cadastrée section A n°545 (n°703 au cadastre actualisé), pour l'autre sur la parcelle nouvellement cadastrée section A n°641 (parcelle n°406 sur le plan du PLU), pour le dernier sur la parcelle cadastrée section A n°492, au lieu-dit « La Chabanne » afin d'autoriser une nouvelle construction dans cette partie de la commune déjà urbanisée.

3 - Ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone naturelle afin d'autoriser les serres et les tunnels liés à une activité agricole, ainsi que les piscines jusqu'à 100 m2 d'emprise au sol en tant qu'annexe aux habitations existantes.

4 - Rectification d'une erreur matérielle sur le tableau des Emplacements réservés (ER) n°4 portant sur l'intitulé de la zone dans laquelle se situe l'emplacement réservé n°1 et l'emplacement réservé n°2.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou du 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.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 – PASSAGE EN ZONE 1AUm DE LA ZONE 2AUm EN CONTINUITÉ NORD DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE

La zone 2AU correspond au secteur destiné à recevoir la seule extension urbaine de la commune, prévu à moyen ou long terme au moment de l'élaboration du PLU approuvé en juin 2013, au regard de l'évolution du nombre de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée (zones UA et UB du PLU). En effet, au moment des études conduisant à l'élaboration du PLU (réalisées entre 2010 et 2013), une opération de logements étaient en cours d'achèvement (lotissement rue des Jardins totalement achevée en 2015) et une autre (propriété de l'ancien haras rue des Moulins) était prévue sur les premières années d'application du PLU. Cette opération est totalement achevée depuis 2019.

Il est constaté, qu'après plus de 8 années d'entrée en vigueur du PLU, l'évolution du nombre d'habitants sur la commune reste très limitée : plus 20 habitants entre 2013 (1050 habitants) et 2019 (1070 habitants) selon les données officielles de l'INSEE.

En effet, même si sur cette période, le nombre de logements (résidences principales) a augmenté d'une trentaine (plus une quinzaine réalisée entre 2019 et 2021 sur le bâti existant d de l'ancien Haras) avec la réalisation des deux opérations citées ci-dessus et prises en compte par le PLU, cela n'a pas permis d'enclencher une croissance au rythme escompté par les objectifs du PLU, à savoir une soixantaine de nouveaux ménages supplémentaires sur la période d'application du PLU (2013 – 2025).

Suivant les orientations du projet communal traduit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le scénario de développement retenu au PLU de 2013 repose sur un total de 394 résidences principales en 2025 sur la commune, soit 82 logements de plus entre 2010 et 2025, ramenés à 66 logements, sur cette période, en tenant compte de l'opération de logements de la rue des Jardins alors en cours, au moment de l'élaboration du PLU.

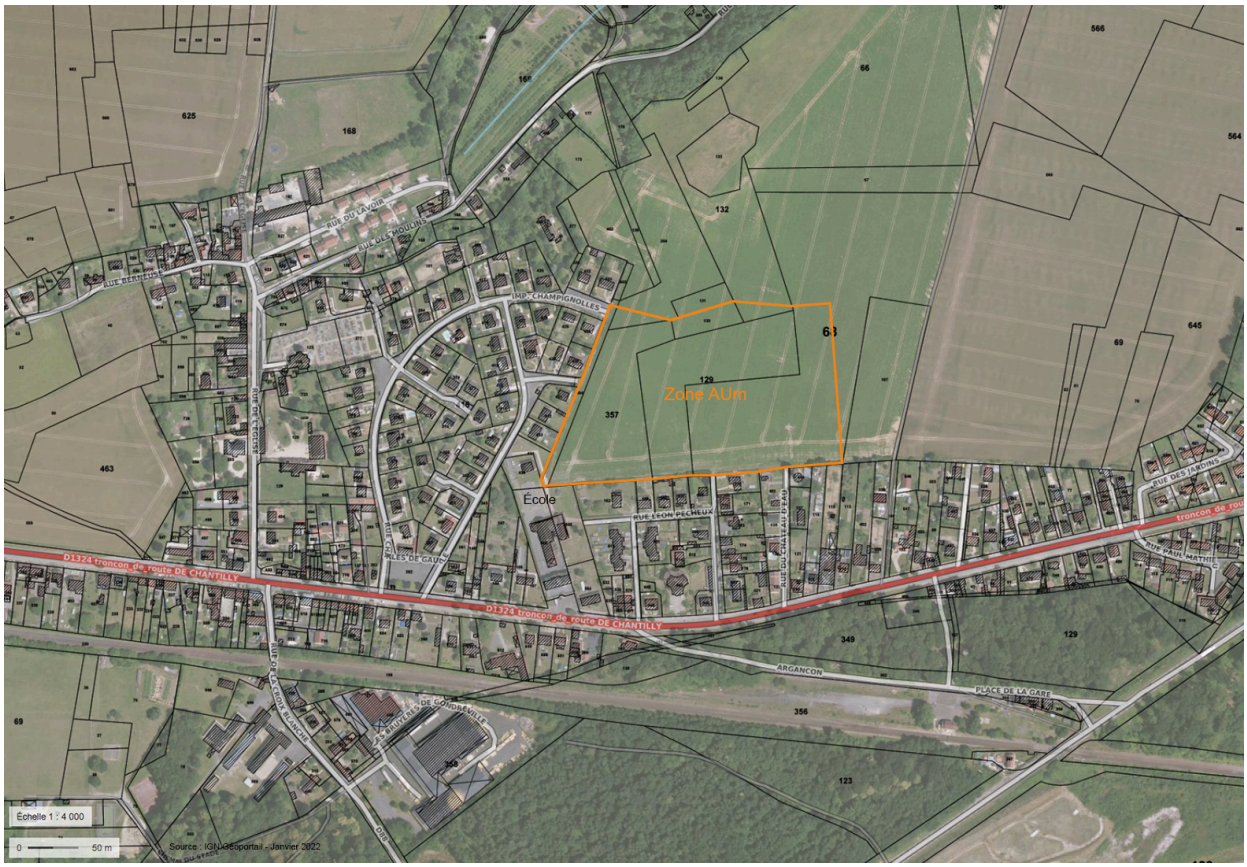
Il est recensé 374 résidences principales en 2018, sachant qu'entre 2019 et fin 2021, il est recensé 15 logements supplémentaires correspondant principalement à ceux réalisés par transformation de l'ancien Haras. Il est donc constaté que le nombre de logements projetés d'ici 2025 pourrait être globalement atteint, sans pour autant avoir l'effet attendu sur la croissance du nombre d'habitants. Il est constaté qu'entre 2013 et 2018, le solde migratoire sur la commune est devenu négatif. La poursuite de cette tendance d'évolution pourrait rapidement conduire à voir la population stagner et même baisser, d'autant que le nombre moyen d'occupants par logement diminue de manière significative : il est passé de 2,75 à 2,63. Il est rappelé que la demande en logements est forte sur le secteur du Valois notamment dans les communes proches du pôle principal qu'est Crépy-en-Valois et bien desservies par les transports collectifs (la commune de Vaumoise est directement desservie par le train, présence d'un arrêt sur la ligne TER Paris – Laon).

Pour renverser cette tendance qui rapidement pourrait nuire à la vie locale et au bon fonctionnement des équipements et des activités, il est donc indispensable de rendre possible la réalisation de nouveaux logements, en constatant qu'il n'y a plus de possibilités dans les zones urbaines (UA et UB) délimitées au plan (moins de 5 dents creuses possibles).

Comme cela était prévu au moment de l'élaboration du PLU, il est donc proposé de rendre possible l'urbanisation de la zone 2AUm délimitée au plan, sans se voir dans l'obligation de réviser totalement le PLU pour cela dans la mesure où neuf ans après son entrée en vigueur cette zone n'aurait pas été ouverte à l'urbanisation, en rappelant que cette ouverture à l'urbanisation va avant tout permettre de répondre à un besoin de renforcement de l'équipement scolaire (restauration et accueil périscolaire), une emprise étant prévue à cet effet suivant les Orientations d'Aménagement figurant au dossier PLU en vigueur.

La commune de Vaumoise fait partie des communes hors pôles au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valois dont la révision a été approuvée en mars 2018. Les orientations du SCOT rendent possible l'accueil de 87 résidences principales par an,

sur la période 2014 – 2035, sur l'ensemble des 45 communes hors pôles, soit en moyenne par commune, environ 2 logements par an. Toutefois, il n'est pas fixé de modalités de répartition de cette enveloppe entre les 45 communes concernées. Il est d'ailleurs constaté que plusieurs communes ont fixé des objectifs plus faibles que ce rythme moyen proposé, permettant donc à d'autres communes d'avoir un rythme d'évolution plus fort. Entre 2025 (année à partir de laquelle, de nouveaux logements pourraient réellement être livrés sur la zone AUm ouverte à l'urbanisation) et 2035 (échéance des objectifs chiffrés du SCOT), au moins 20 à 30 nouveaux logements pourraient être réalisés à Vaumoise, soit un rythme annuel moyen d'environ 2 à 3, deux fois moins important que celui observé entre 2013 et 2018 (entre 5 et 6 par an). Ce rythme annuel moyen est compatible avec les orientations du SCOT, au vu du poids démographique de Vaumoise (commune d'environ 1 000 habitants) sur l'ensemble des 44 autres communes hors pôles identifiées au SCOT.



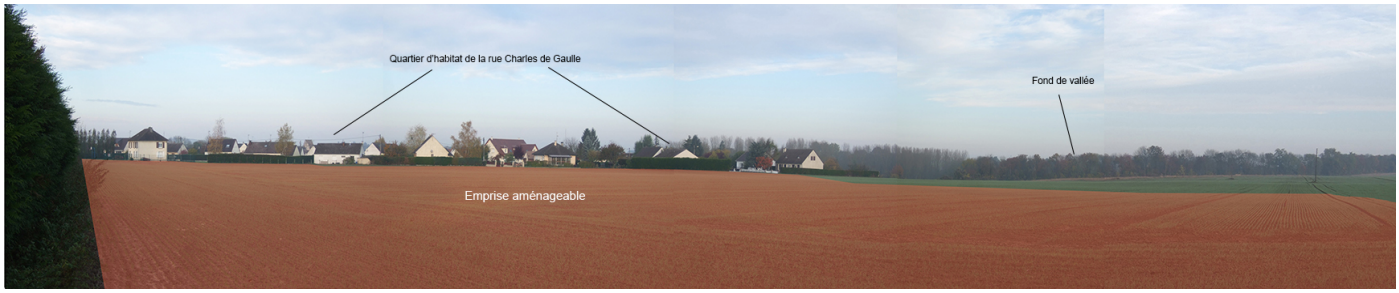
Localisation de la zone AUm à l'échelle du bourg (source : IGN Géoportail).

Ce terrain est actuellement cultivé. La superficie totale de la zone à urbaniser est de 3,8 ha sur répartis sur cinq parcelles constituant la même pièce de culture et appartenant au même propriétaire qui est également l'exploitant agricole. Ce dernier porte directement l'opération d'aménagement. La réduction de cette emprise ne porte atteinte au bon fonctionnement de son exploitation agricole qui s'étend sur environ 450 ha au total. Il est utile de préciser que l'opération envisagée ne s'étend que sur la partie ouest de la zone 2AUm figurant au PLU actuel, en permettant l'extension des équipements scolaires et périscolaires, ainsi que l'accueil entre 2025 et 2035 d'une trentaine de logements (seule réelle possibilité restant sur le village). La partie est non aménagée restera à usage agricole.

La desserte de cette zone est prévue depuis l'opération d'habitat de la rue Charles de Gaulle qui a une quarantaine d'années, ayant prévu un prolongement de l'urbanisation vers l'est. Le maillage peut se faire au sud par la rue Léon Pécheux et la rue du Château d'eau, en mettant en place un sens de circulation adapté. Depuis ces rues, le raccordement au réseau

d'eau destinée à la consommation humaine est facilement envisageable, le château d'eau jouxtant la zone à aménager. Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est envisagé par la rue Charles de Gaulle afin de privilégier un système gravitaire.

Il est rappelé qu'au moment de l'élaboration du PLU, l'emprise de cette zone 2AU avait été soigneusement délimitée au regard des sensibilités environnementales attachées au secteur. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU ne remet pas en cause la bonne prise en compte de cette sensibilité environnementale (voir pages 72 à 79 du rapport de présentation). L'emprise aménageable vient en surplomb du fond de vallée par où transitent les eaux de ruissellement vers la vallée de l'Automne au nord. Cette emprise n'est soumise à aucun aléa moyen ou fort de risque naturel. Elle est à l'écart des secteurs d'intérêt écologique au titre de la préservation de la biodiversité, des secteurs concernés par nuisances sonores liées aux infrastructures de transport (au titre de la santé humaine). Le périmètre de la zone AUm évite le périmètre rapproché délimité autour du point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine situé au nord. Suivant la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 18 juillet 1988, instaurant les périmètres de protection autour du point de captage et définissant la réglementation sur les activités interdites ou autorisées dans ces périmètres, il est constaté que la réalisation de nouvelles voies, habitations et équipements, n'est pas interdite. Il est demandé leur raccordement au réseau d'assainissement collectif, ce qui est imposé par les dispositions du règlement du PLU.



Vue sur l'emprise aménageable depuis la rue Léon Pécheux (en regardant vers l'ouest).

Vue sur l'emprise aménageable depuis la rue Charles de Gaulle (en regardant vers l'est).

Il est donc proposé de l'inscrire en zone AUm au lieu de zone 2AUm et d'ajuster le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant les conditions de son aménagement. Afin de réussir l'insertion paysagère des nouvelles constructions possibles, il est demandé de réaliser une frange paysagère de type haie brise-vent sur le pourtour de l'emprise aménageable. Afin de s'assurer que cette haie soit bien réalisée, il est demandé à l'aménageur de la planter. Un mail végétalisé est à prévoir au cœur de la zone en la traversant d'est en ouest, il fait office de colonne vertébrale et permet de parcourir, depuis le pôle central, le secteur d'habitat avant de rejoindre l'espace naturel. Ce mail participe à la diversification de la densité voulue pour les nouvelles constructions et permet d'offrir de nouveaux cheminements de promenade au coeur du village.

Les futures constructions devront s'implanter dans une bande de 25 mètres depuis l'emprise de la voie publique qui les dessert, pour qu'elles forment un ensemble compact avec les constructions existantes rue Charles de Gaulle, dans l'esprit de ce qui est observé sur le village. En conséquence, la partie arrière restera à dominante végétale, traitée sous forme de jardins, afin de répondre aux exigences en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle

en respectant les dispositions de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relatives aux périmètres de protection du point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine. Ces jardins permettent également de maintenir un espace de transition entre les habitations et les emprises cultivées.

La desserte de ces terrains se fera depuis la rue Charles de Gaulle, l'impasse des Champignolles et la rue Léon Pécheux en créant un nouveau maillage entre ces rues en lien avec l'opération réalisée (ce maillage servira à amener les réseaux). Les modalités de cet aménagement seront à fixer entre la commune et l'aménageur, au préalable de l'autorisation d'urbanisme à obtenir. Les eaux pluviales seront collectées et gérées dans l'emprise de l'opération par des techniques adaptées à l'opération et conformes à la législation en vigueur.

Il est convenu que sur cette emprise nouvellement inscrite en zone AUm, le règlement de la zone 2AUm du PLU actuel s'appliquera en l'actualisant afin de mieux prendre en compte les enjeux d'aménagement constatés aujourd'hui.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées ne rendent possible l'aménagement qu'au maximum sur 2,7 ha environ de la totalité de la zone AUm, permettant donc de maintenir l'emprise cultivée sur au moins 1,1 ha. L'aménagement de cette emprise ne sera possible qu'après une évolution du PLU, après 2030, en vérifiant alors sa compatibilité avec les orientations du SCOT qui sera en vigueur.

Pour ce qui est des dispositions du règlement de la zone AU, quelques ajustements mineures sont proposés afin de mieux prendre en compte la question de la gestion des eaux pluviales abordée à l'article 4, en veillant à la bonne prise en compte des dispositions de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relatives aux périmètres de protection du point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine.

Il est également proposé d'augmenter le pourcentage du terrain resté libre de construction devant faire l'objet d'un traitement de pleine terre, surface restant non imperméabilisée, là encore dans l'optique d'une bonne gestion des eaux pluviales, mais aussi afin de garantir l'aménagement d'emprise de jardin concourant à la biodiversité (arbres, arbustes, espace fleuri, etc.). Ainsi, il est proposé de porter à au moins 40% de l'emprise totale d'un terrain voué à une habitation, devant faire l'objet d'un traitement paysager de pleine terre, surface restant non imperméabilisée.

Pour les habitations, il est proposé de fixer un retrait maximal d'implantation par rapport à la voie qui dessert le terrain, afin de s'assurer que les fonds de terrain venant au contact des espaces naturels ou agricoles, restent à dominante végétale de type jardin. Ce retrait est fixé à 25 mètres.

Enfin, pour garantir une réponse satisfaisante aux besoins en stationnement des véhicules sur le secteur, il est proposé de préciser que les 2 places de stationnement par logement demandées au règlement, s'entendent comme des places non couvertes (le carport n'est pas considéré comme une place couverte). En effet, il est souvent constaté que lorsqu'au moins une des deux places de stationnement correspond à un garage, celui-ci est utilisé en pièce de rangement supplémentaire ne permettant pas plus le stationnement d'un véhicule. Pour peu que la configuration du terrain ne rende pas possible le stationnement de deux véhicules sur l'emprise de la propriété et à l'extérieur de la construction, alors au moins un des véhicules est systématiquement garé sur l'espace public pouvant gêner les circulations (véhicules de services, piétons, vélos). Il convient également d'ajouter une disposition en ce qui concerne le stationnement des vélos en cas d'immeuble d'habitat collectif, suivant la législation issue de la loi ALUR. Il est donc demandé au moins 1 place pour le stationnement d'un vélo par logement réalisé dans un immeuble collectif.

Compte tenu que la zone est ouverte à l'urbanisation, l'article 14 est non réglementé en rappelant que, depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible de réglementer cet article.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000ème (pièce 4c du dossier PLU)

L'emprise inscrite en zone 2AUm, située dans la continuité de la mairie et de l'équipement scolaire, au lieu-dit « Les Champignolles », actuellement inscrite en zone 2AUm au PLU passe en zone AUm (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones 4c avant modification n°1 et après modification n°1).

La superficie totale de la zone à urbaniser AUm reste inchangée à 3,8 ha.

MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La pièce n°3 du dossier PLU est complétée d'un nouveau schéma et d'une notice écrite détaillant les orientations d'aménagement et de programmation prévus sur ce secteur AUm (voir ci-après extrait des orientations d'aménagement et de programmation avant modification n°1 du PLU et après modification n°1 du PLU).

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT (pièce n°4a du dossier PLU)

Dans la rubrique « Rappels » des dispositions générales du règlement, il est proposé d'ajouter un point faisant un renvoi aux nouvelles dispositions relatives à la prise en compte de l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, suivant la législation applicable depuis janvier 2020. En effet, une partie du territoire communal est concernée par un aléa moyen de retrait – gonflement des argiles, qui concerne plus particulièrement la zone AUm. Le point suivant est donc ajouté :

> • Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique est nécessaire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Par ailleurs, sont apportées quelques ajustements au règlement de la zone AUm afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de mieux gérer les eaux pluviales, et de garantir des conditions de stationnement suffisantes. Ainsi, les ajustements portent sur :

• La rédaction de l'article 4 est rectifiée de la manière suivante (en texte barré ou gras italique ci-après) :

> (…)
>
> **Assainissement :**
>
> - Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
>
> - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain ~~si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, …)~~. Les rejets d'eaux pluviales ou souterraines seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée, ***en tenant compte des dispositions de la Déclaration d'Utilité Publique portant sur les mesures de protection du captage de l'eau destinée à la consommation humaine***. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement ***adaptés*** ~~(déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.)~~, à la charge de l'aménageur, avant rejet.
>
> (…)

• La rédaction de l'article 6 est complétée de la manière suivante (en texte barré ou gras italique ci-après) :

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, ***avec un retrait maximal de 25 mètres depuis la voie qui dessert le terrain pour les habitations***.

• La rédaction de l'article 12 est complétée de la manière suivante (en texte barré ou gras italique ci-après) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au minimum 2 places ***non couvertes*** par logement ***(le carport n'est pas considéré comme une place couverte)***, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m2 de surface de plancher à partir de 120 m2 de surface de plancher de la construction,

au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,50 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.

dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements, pour l'accueil de visiteurs,

(…)

• La rédaction de l'article 13 est complétée de la manière suivante (en texte barré ou gras italique ci-après) :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Il sera notamment planté au moins un arbre par tranche de 300 m2 libre de construction.

Une superficie minimale de 5% du secteur aménagé doit être traitée en espace vert collectif (pouvant être conçu en plusieurs entités distinctes).

Sur les terrains voués aux habitations, au moins ~~30%~~ ***40%*** de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, ***surface restant non imperméabilisée***.

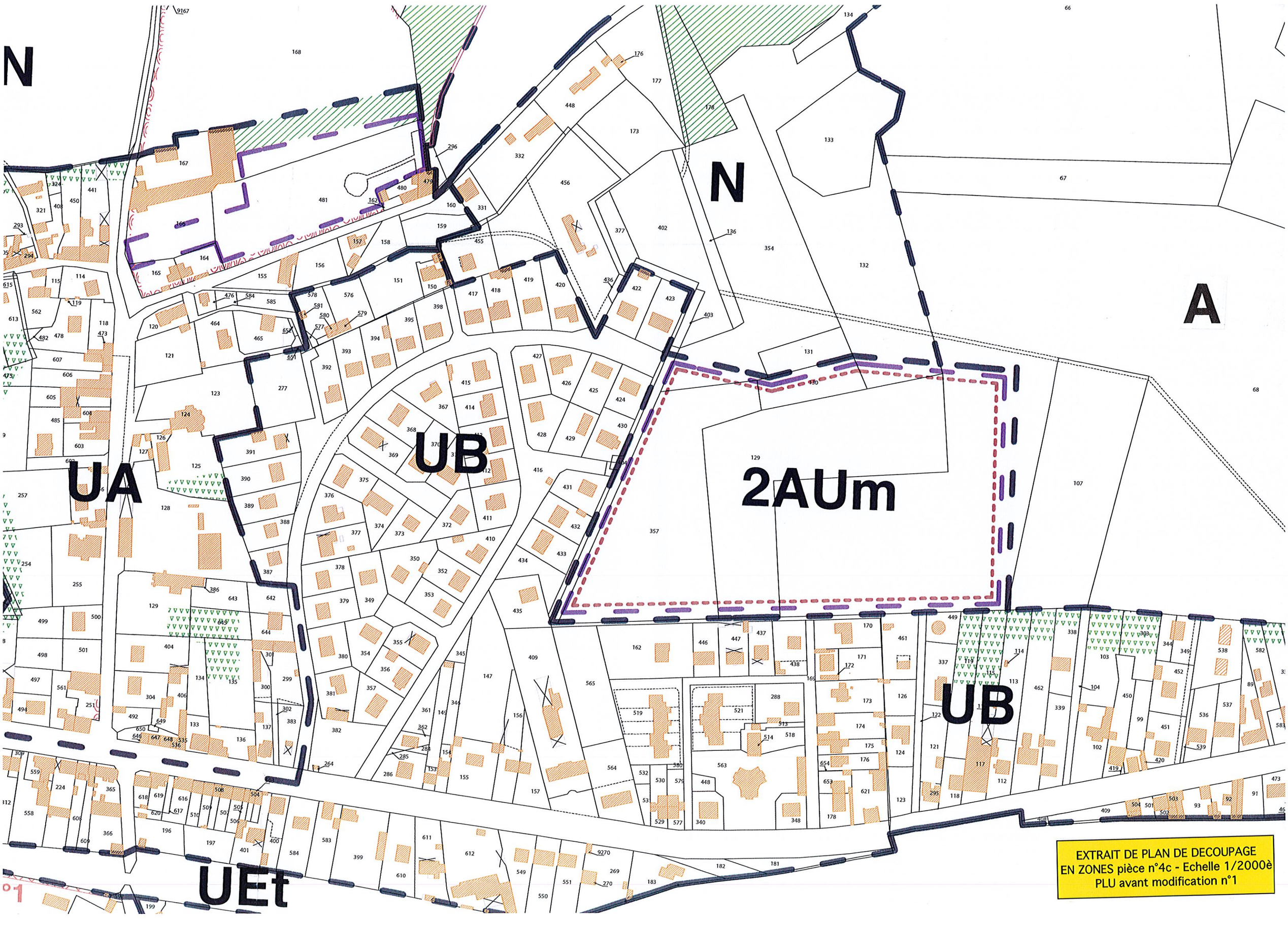
• La rédaction de l'article 14 est rectifiée de la manière suivante (en texte barré ou gras italique ci-après) :

~~Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.~~

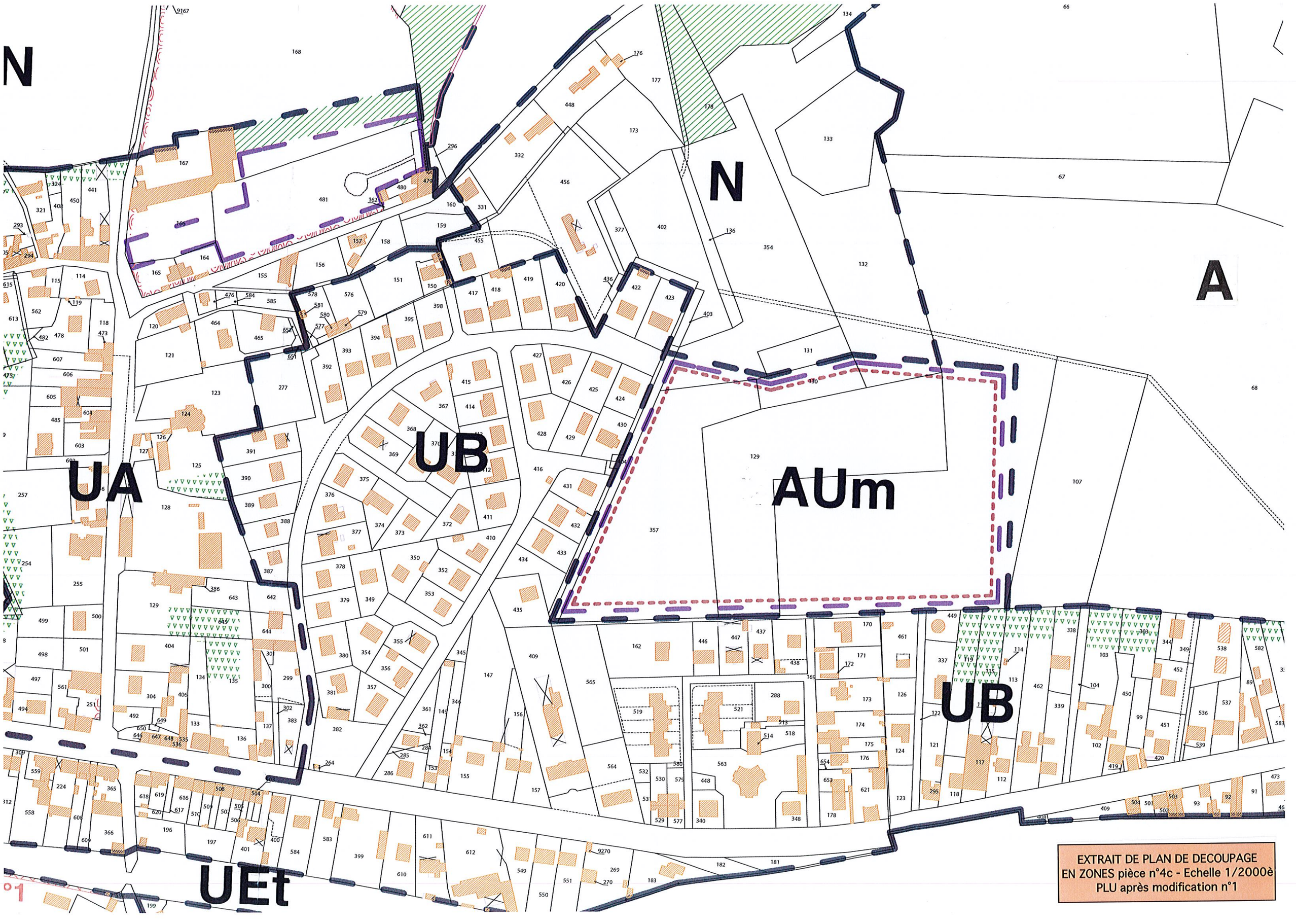
~~Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).~~

Non réglementé.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 12 juin 2013 restent inchangées.



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4c - Echelle 1/2000è
PLU avant modification n°1



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4c - Echelle 1/2000è
PLU après modification n°1

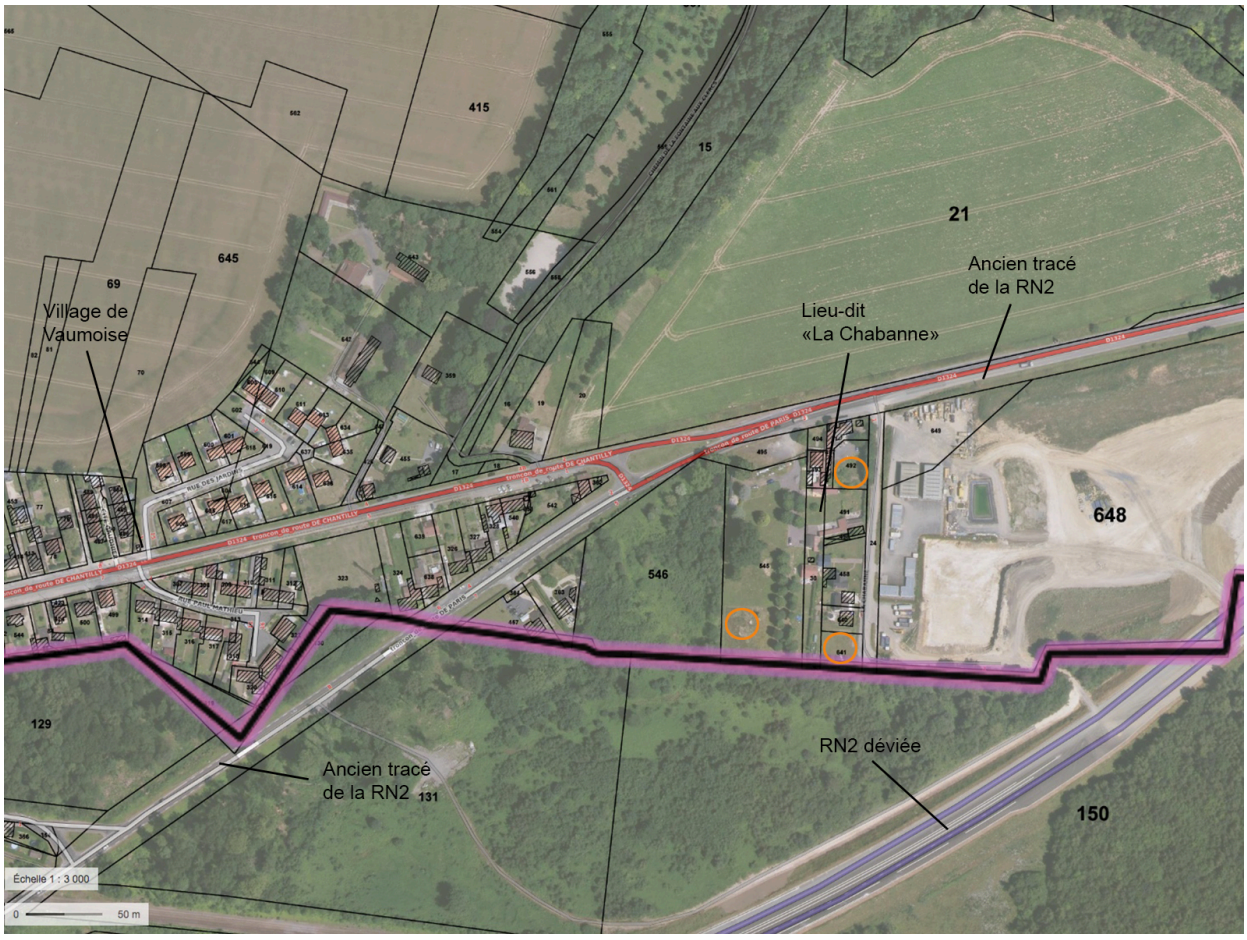
2 – CRÉATION DE TROIS SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) EN ZONE NATURELLE

Les dispositions du PLU prévoient une zone naturelle sur les secteurs présentant des sensibilités environnementales et paysagères notables à l'échelle de la commune. La zone naturelle englobe les terrains construits situés en dehors de la trame urbaine du village, au lieu-dit « La Chabanne ». Les possibilités de nouvelles constructions dans cette zone naturelle étant réduites à une extension des habitations existantes dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol ou encore, par unité foncière, l'ajout d'un abri de jardin limité à 12 m2 d'emprise au sol, et un abri pour animaux limité à 50 m2 d'emprise au sol.

Au moment de l'élaboration du PLU, le secteur bâti au lieu-dit « La Chabanne » était directement et uniquement desservi par la RN2 qui comptait près de 20 000 véhicules/jour rendant particulièrement dangereux, le croisement avec la rue de la Chabanne ou encore la création de nouvel accès direct depuis un terrain à cette route à grande circulation.

Ces éléments ont donc conduit la commune à ne pas permettre la réalisation de nouvelles constructions à cet endroit, même si ce secteur bénéficie d'une desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Aujourd'hui, la RN2 est déviée faisant que le trafic routier sur la portion de voie déclassée qui dessert le lieu-dit « La Chabanne » est bien moindre que celui observé en 2013 : il ne correspond plus qu'au trafic local sur la RD1324 pour rejoindre l'échangeur avec la RN2 plus à l'est sur la commune de Vauciennes.



Localisation de l'emplacement proposé (cercle orange) pour les trois STECAL.

En conséquence, il est proposé de rendre possible la réalisation de trois nouvelles constructions sur ce lieu-dit, sur trois terrains disponibles déjà desservis par les réseaux publics qui correspondent à des jardins résultant d'actions anthropiques et pas de milieu naturel stricto sensu. Le classement en zone naturelle implique donc la délimitation de trois STECAL. Le premier concerne une partie de la parcelle cadastrée section A n°545 (n°703 au cadastre actualisé) d'une superficie totale de 6 269 m2, qui est déjà en grande partie aménagée en tant que jardin et bénéficie d'un accès direct sur la RD1324. Il est donc délimité un secteur Nha de 300 m2 à l'intérieur duquel il sera possible de réaliser une nouvelle construction dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol.

Vue sur le terrain proposé pour un STECAL, avec accès existant sur la RD1324.

Le second correspond à la parcelle cadastrée section A n°641 (issue d'un découpage de la parcelle cadastrée section A n°406 figurant au plan de découpage en zones du PLU de 2013), au sud de la rue de la Chabanne. Il s'agit là encore d'un terrain aménagé en jardin d'une superficie totale de 883 m2. Il est délimité un secteur Nha de 300 m2 à l'intérieur duquel il sera possible de réaliser une nouvelle construction dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol.

Vue sur le terrain proposé pour un STECAL, au sud de la rue de la Chabanne.

Le troisième correspond à la parcelle cadastrée section A n°492, au nord de la rue de la Chabanne. Il s'agit là encore d'un terrain aménagé en jardin d'une superficie totale de 830 m2. Il est délimité un secteur Nha de 300 m2 à l'intérieur duquel il sera possible de réaliser une nouvelle construction dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol.

Vue sur le terrain proposé pour un STECAL, au nord de la rue de la Chabanne.

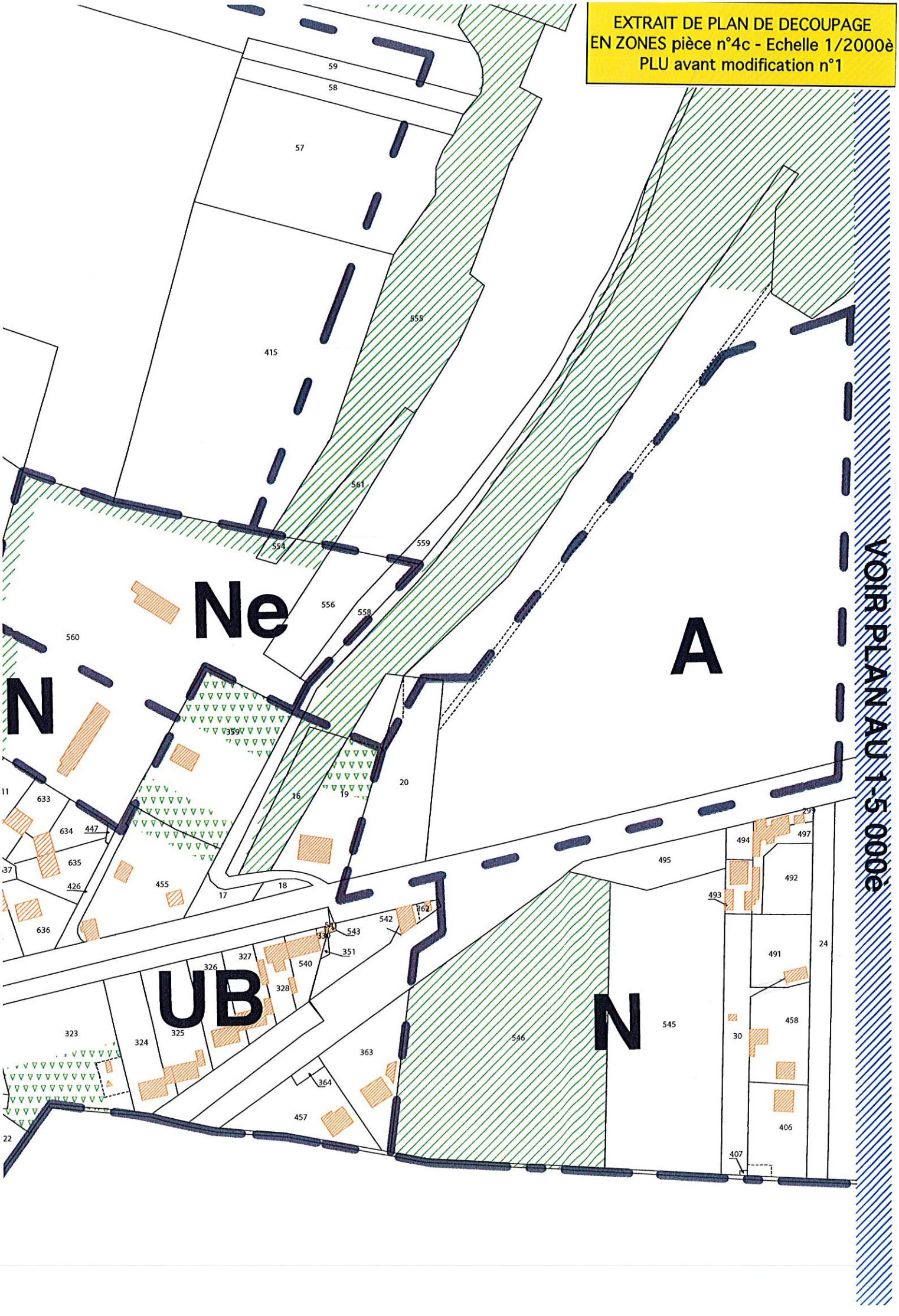
Il convient d'apporter un ajustement à la rédaction des articles 6, 7 et 10 de la zone naturelle, en lien avec la création de ces STECAL destinés à accueillir une nouvelle construction. En effet, dans la zone naturelle, il est actuellement demandé aux nouvelles constructions autorisées d'être implantées avec un recul de 10 mètres des voies publiques et au moins 10 mètres des limites séparatives ce qui est trop important dans le cas du STECAL délimité au sud de la rue de la Chabanne. Dans le secteur Nha, il est proposé de réduire ce recul à au moins 6 mètres de la voie publique qui dessert le terrain, ce qui correspond au retrait observé sur les deux terrains voisins déjà bâtis, et à au moins 3 mètres des limites séparatives, retrait également observé sur les terrains voisins bâtis.

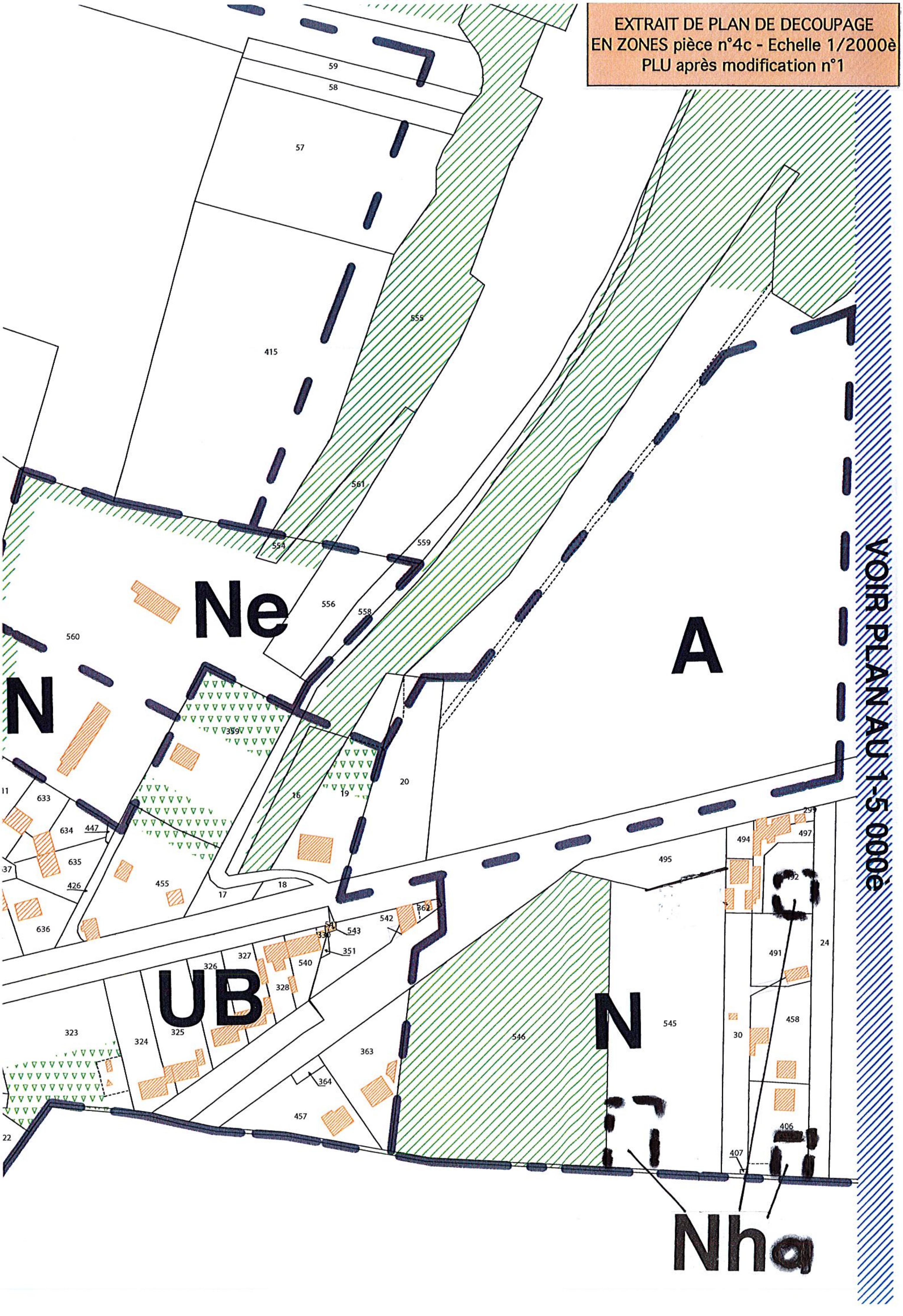
En ce qui concerne la hauteur maximale, elle est actuellement limitée à 5 mètres au faîtage, ce qui est un peu juste pour une nouvelle habitation. Il est donc proposé de la porter à 9 mètres au faîtage dans le secteur Nha, hauteur observée sur du bâti existant au lieu-dit « La Chabanne ».

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000ème (pièce 4c)

Il est délimité un secteur Nha sur une partie de la parcelle cadastrée section A n°545 (n°703 au cadastre actualisé), sur une partie de la parcelle cadastrée section A n°641 (issue d'un découpage de la parcelle cadastrée section A n°406 figurant au plan de découpage en zones du PLU de 2013) et sur une partie de la parcelle cadastrée section A n°492, représentant une superficie totale de 900 m2 (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones au 1/2000ème avant modification n°1 et après modification n°1).

Ce secteur Nha correspond à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, dans lequel est admis une construction à usage d'habitation dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol.


EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4c - Echelle 1/2000è
PLU avant modification n°1
VOIR PLAN AU 1-5 000è
Ne
N
A
UB
N
59
58
57
415
555
561
554
559
556
558
560
359
20
16
19
633
634
447
635
426
455
17
18
636
542
362
543
351
327
326
540
328
323
324
325
363
364
457
546
545
495
494
497
492
493
491
24
458
30
406
407


EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4c - Echelle 1/2000è
PLU après modification n°1
VOIR PLAN AU 1-5 000è
Ne
N
A
UB
N
Nha
59
58
57
415
555
561
554
559
556
558
560
359
16
19
20
633
634
447
635
426
636
455
17
18
542
362
543
351
327
326
540
328
323
324
325
363
364
457
546
545
495
494
497
491
24
458
30
406
407
22

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT (pièce 4a)

Le préambule du règlement de la zone naturelle (N) est complété en ajoutant l'existence d'un secteur Nha qui correspond à un STECAL au titre de l'article R151-13 du code de l'urbanisme dans lequel est admis une construction à usage d'habitation.

• La rédaction de l'article 2 (occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) de la zone N est complétée de la manière suivante :

Uniquement dans le secteur Nha :

Par unité foncière, une construction nouvelle dans la limite d'une emprise au sol de 100 m2.

• La rédaction de l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone N est complétée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Les constructions et installations seront implantées à au moins 25 m de l'emprise des Routes Départementales et Nationales.

Les constructions et installations de plus de 40 m2 d'emprise au sol (en dehors de l'extension de l'existant avant l'entrée en vigueur du P.L.U.) devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies publiques, ***sauf dans le secteur Nha où ce retrait est réduit à 6 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain***.

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

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, ***sauf dans le secteur Nha où cette marge minimale est réduite à 3 mètres***. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension de construction existante, pour les abris de jardin, les constructions et installations publiques, l'aménagement de structures légères tels qu'ils sont autorisés à l'article 2.

Aucune construction, ni plantation d'arbre de haute tige, ne doit être implantée à moins de 6 mètres de chaque berge du ru Moise, du ru Noir et de leurs affluents. Ce retrait est porté à 35 mètres pour les bâtiments voués à des animaux soumis au règlement sanitaire départemental.

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

La hauteur des constructions ou installations nécessaires à l'activité de jardinage est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur de l'ensemble des autres constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage, ***portée à 9 mètres au faîtage dans le secteur Nha***, à l'exception de la réfection et l'extension limitée des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U. pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 12 juin 2013 restent inchangées.

3 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE NATURELLE (N)

Le PLU délimite une zone naturelle et forestière (N) à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement. Elle prend également en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre de ZNIEFF, zone à dominante humide, risques naturels, périmètres de point de captage de l'eau potable, etc.).

La zone naturelle correspond ainsi à l'ensemble des terrains non agglomérés qui occupent le fond de vallée de l'Automne et ses affluents, les terrains non urbanisés des hauts de coteaux se trouvant pour l'essentiel dans les périmètres de ZNIEFF, le pourtour boisé de la frange sud du territoire communal correspondant à la lisière du massif forestier de Retz.

L'article 2 du règlement indique les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières sachant que l'article 1 précise que tout est interdit en zone naturelle sauf ce qui est admis sous conditions à l'article 2.

Sont ainsi admis, la réfection, la réparation et l'extension limitée à 40 m2 d'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, un abri de jardin limité à 12 m2 d'emprise au sol par unité foncière, un abri pour animaux liés à un pâturage et dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol. En revanche, les installations de types serres ou tunnels qui seraient nécessaires à l'exercice de l'activité agricole ne sont pas clairement admises dans la zone, alors que plusieurs emprises agricoles ont été inscrites en zone naturelle au plan.

Il est donc proposé de compléter la rédaction de l'article 2 de la zone naturelle, en autorisant sous conditions les installations de type serres ou tunnels dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole de maraîchage, en considérant qu'elles doivent présenter un caractère non pérenne afin d'éviter de porter atteinte aux milieux naturels.

Par ailleurs, il existe plusieurs habitations en zone naturelle pour lesquelles les dispositions du règlement autorisent la construction d'annexes et d'abri de jardin, sans clairement préciser le cas des piscines. Il est donc proposé d'ajouter qu'est admis, par unité foncière, une piscine dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT (pièce 4a)

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

(…)

Dans le reste de la zone :

La réfection, la réparation et l'extension limitée à 40 m2 d'emprise au sol des constructions et installations existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., si elles conservent la même destination ou sont vouées à recevoir un hébergement touristique (chambre d'hôtes, gîtes, etc.).

Par unité foncière, dans les propriété contenant une construction à usage d'habitation, un seul abri de jardin limité à 12 mètres carrés d'emprise au sol, un seul abri pour animaux d'une emprise au sol limitée à 50 m2 et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, ***et une seule piscine dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol***, dans la mesure où leur implantation tient compte de la fragilité des milieux naturels et leur traitement d'aspect extérieur respecte les milieux environnants (bois plus particulièrement pour les abris).

L'aménagement de structures légères (huttes d'observation, signalétique, aire de pique-nique, etc.) limitées à 4 m2 d'emprise au sol (par installation) et fermées sur trois côtés au maximum, nécessaires à la valorisation touristique et de loisirs des lieux, dans la mesure où elles respectent la fragilité des milieux naturels et utilisent des matériaux rappelant les milieux environnants (bois plus particulièrement).

Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m2 d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum.

Par unité foncière, un seul abri de jardin limité à 12 mètres carrés d'emprise au sol dans la mesure où son implantation tient compte de la fragilité des milieux naturels et son traitement d'aspect extérieur respecte les milieux environnants (bois plus particulièrement).

Les installations de type serres ou tunnels ne présentant pas un caractère pérenne (étant donc démontables) uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole de maraîchage.

(…)

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

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 12 juin 2013 restent inchangées.

4 – CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE AU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés permettant de mettre en œuvre les orientations du projet communal.

Il est constaté une erreur matérielle dans le tableau reprenant l'ensemble des emplacements réservés figurant en pièce 4d du dossier PLU. En effet, l'emplacement réservé est renseigné comme étant situé en zone UAp alors qu'il se trouve en zone UE tandis que l'emplacement réservé n°2 est renseigné comme étant situé en zone UB alors qu'il se trouve en zone N.

Il est donc proposé d'ajuster le tableau en conséquence.

MODIFICATION APPORTÉE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (pièce 4d)

Le tableau des emplacements réservés est rectifié en précisant que l'emplacement réservé n°1 se situe en zone UE (et non en zone UAp) tandis que l'emplacement réservé n°2 se situe en zone N (et non en zone UB).

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 12 juin 2013 restent inchangées.

CHAPITRE 2

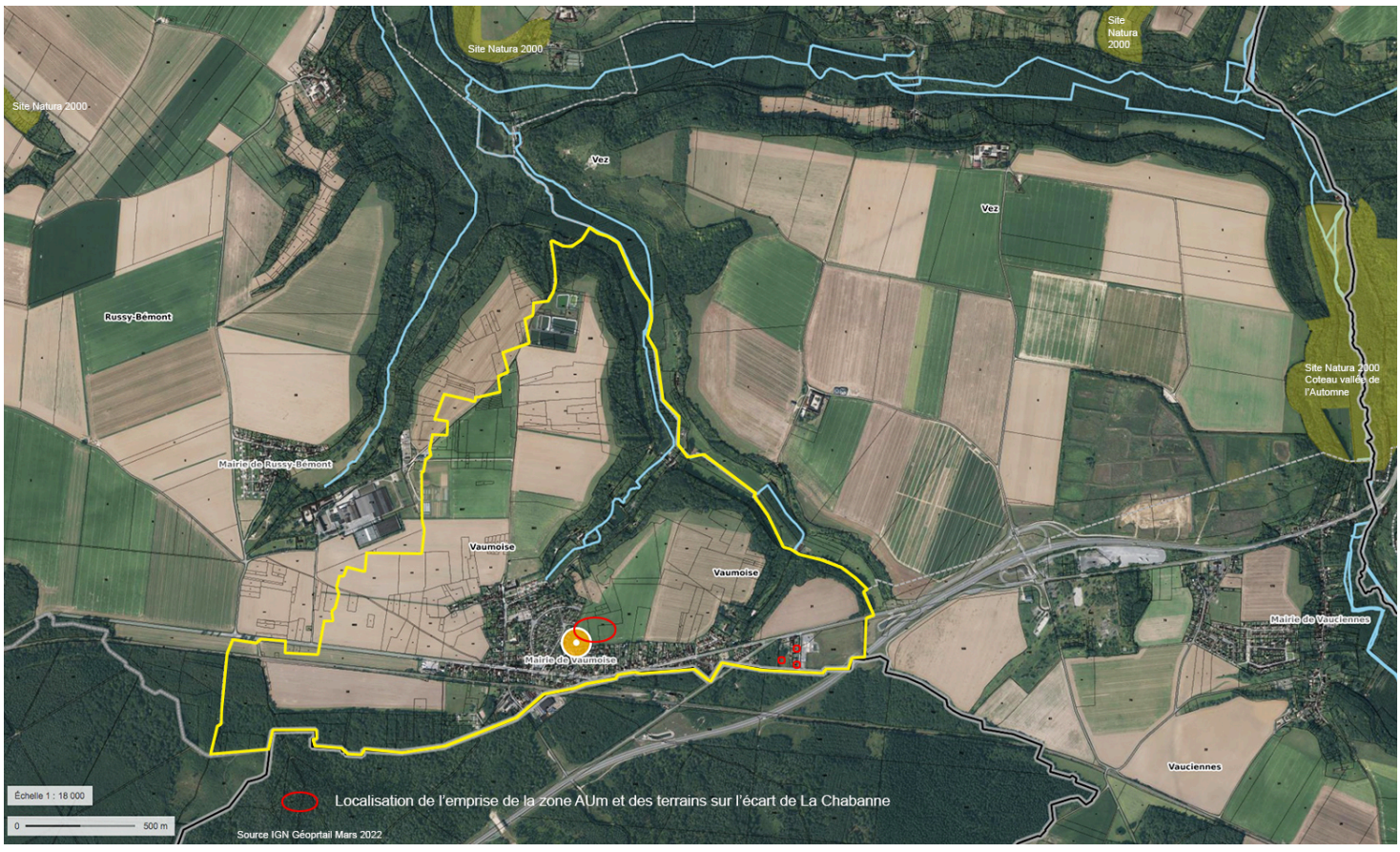
ÉVALUTION DES INCIDENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune de Vaumoise n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 (le site Natura 2000, le plus proche correspond à celui des Coteaux de la vallée de l'Automne, situé au nord, relevant de la Directive Habitat), la procédure d'évaluation environnementale de l'évolution du document d'urbanisme (ici une procédure de modification du PLU) relève des articles R104-33 alinéa 2 à R104-35 du code de l'urbanisme (la commune considérant que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement).

Le contenu du PLU approuvé le 12 juin 2013 présente une analyse des incidences du plan sur l'environnement et les mesures prévues pour les réduire ou les compenser (rapport de présentation du PLU) même si le PLU a été dispensé d'évaluation environnementale au moment de son élaboration. La modification n°1 du PLU ne porte aucunement atteinte au contenu du projet communal, elle vise simplement à apporter des ajustements réglementaires et à rendre possible l'urbanisation d'une partie de la zone AUm déjà prévue à cet effet, sans avoir en conséquence des incidences notables sur l'environnement.

Périmètre du site Natura 2000 aux alentours du territoire communal et secteurs concernés (en rouge) par la modification n°1 du PLU.



2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

Les ajustements apportés au contenu du PLU visent uniquement :

• à rendre possible l'urbanisation d'une partie de la zone à urbaniser (AUm) déjà prévue au plan approuvé en 2013, en continuité de la trame urbaine du village pour permettre l'extension de l'équipement scolaire et l'accueil de logements supplémentaires dans les 10 ans à venir ;

• à préciser que les annexes d'une habitation déjà existante située en zone naturelle, peuvent correspondre à une piscine dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol, suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, concernant environ 10 unités foncières déjà urbanisées et artificialisées ;

• à apporter une précision sur la possibilité d'installer de manière temporaire des serres et des tunnels sur des emprises exploitées par une activité agricole de maraîchage en zone naturelle ;

• à délimiter trois Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone naturelle sur des terrains en réalité déjà aménagés et artificialisés puisque correspondant à des jardins attachés à une unité foncière habité sur l'écart du lieu-dit « La Chabanne » au sud-est du village ;

• à rectifier une erreur matérielle dans le tableau récapitulatif de l'objet des emplacements réservés délimités au plan.

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLU** de Vaumoise dans le cadre de cette procédure de modification n°1.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUm sur des terres faisant actuellement l'objet d'une culture intensive, s'accompagnera de larges emprises végétalisées (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP) en mesure de compenser les services écosystémiques rendus pour le captage de carbone des terres cultivées concernées, et en mesure également de constituer des espaces refuges pour la faune en déplacement.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires, n'a aucune incidence sur le site Natura 2000 (directive Habitats dans le cas présent).

• Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Vaumoise,** dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification n°1.

Là encore, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUm sur des terres faisant actuellement l'objet d'une culture intensive, s'accompagnera de larges emprises végétalisées (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP) en mesure de compenser les services écosystémiques rendus pour le captage de carbone des terres cultivées concernées, et en mesure également de constituer des espaces refuges pour la faune en déplacement, en particulier l'avifaune au regard de la ZICO.

Par ailleurs, les compléments de règles apportées en zone naturelle pour autoriser les serres et les tunnels en tant qu'installations temporaires (non pérennes) liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole de maraîchage en lieu et place de cultures intensives présente un intérêt pour la biodiversité et favorise le cycle court (du producteur au consommateur). Pour

la règle venant préciser que les annexes autorisées à une construction à usage d'habitation déjà existante peuvent correspondre à une piscine dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol, les emprises concernées correspondent nécessairement à des emprises de jardins déjà transformées par l'activité humaine et le plus souvent artificialisées.

En ce qui concerne, la création de 3 STECAL sur l'écart habité du lieu-dit « La Chabanne », les emprises de 300 m2 concernées correspondent là aussi à des jardins déjà transformées par l'activité humaine et artificialisées, dans un environnement bâti et à l'extrémité nord du périmètre de ZNIEFF de la forêt de Retz, aujourd'hui clairement séparé de l'essentiel du périmètre de la ZNIEFF par la déviation de la RN2 réalisée au sud de l'écart habité.

Ainsi, aucune des modifications apportées n'empiètent sur des périmètres soumis à des sensibilités écologiques manifestes, à des risques naturels, ou encore n'est susceptible d'impacter la ressource en eau, la qualité de l'air, etc. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLU n'a pas incidences notables sur l'environnement.

ANNEXE

1 - Tableau de superficie de la zone naturelle (avant modification n°1 et après modification n°1).

TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE AGRICOLE ET DE LA ZONE NATURELLE

(Avant modification n°1)

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.	*Part du territoire*
A	135,5	*43,4%*
N dont Nh dont Nt dont Ne	128,7 9,6 1,9 1,2	*41%*
TOTAL DES DEUX ZONES	264,2	*84,4%*

TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE AGRICOLE ET DE LA ZONE NATURELLE

(Après modification n°1)

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.	*Part du territoire*
A	135,5	*43,4%*
N dont Nh dont Nt dont Ne dont Nha	128,7 9,6 1,9 1,2 0,09	*41%*
TOTAL DES DEUX ZONES	264,2	*84,4%*