Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de
ERMENONVILLE
- Oise -

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

Juin 2026

Dossier annexé à la délibération municipale du

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ermenonville a été approuvé le 16 octobre 2018 et modifié le 29 aout 2024.

La commune d'Ermenonville **est soumise aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** de la Communauté de Communes du Pays de Valois dont la révision a été approuvée le 7 mars 2018.

Le règlement graphique du PLU délimite une zone UA correspondant au centre historique de la commune d'Ermenonville.

Aujourd'hui, afin de mieux accompagner la réalisation projets d'équipements publics et privés d'intérêt général, la municipalité souhaite procéder à un ajustement de son règlement écrit. En effet, les contraintes règlementaires pesant sur ces équipements empêchent bien souvent leur réalisation ou la rende plus onéreuse.

Cette zone étant en totalité couverte par les mesures de protection liées à la présence des monuments historiques classés sur la commune, l'Architecte des Bâtiments de France émets un avis conforme sur chaque projet s'implantant dans celle-ci.

La présente notice a pour objet de présenter cette seconde modification simplifiée du PLU d'Ermenonville.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Un seul type de modification est apporté :

Ajustement du règlement de la zone UA, avec modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et plus précisément des formes de toiture (article UA 11.c).

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elle ne réduit pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitées au plan. Elle n'engendre pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan. Cette procédure de modification simplifiée est donc adaptée au projet conformément aux article L153-37 et L 153-37 en vigueur au lancement de la procédure.

Il convient de rappeler que le territoire communal est concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que la rectification proposée dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLU ne porte que sur un ajustement du règlement applicable à la zone UA.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 – AJUSTEMENTS A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine zone principale au tissu urbain traditionnel, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc.
Les prescriptions actuelles des toitures des constructions principales sont inadaptées à la construction d'équipements publics ou privés, car elles imposent des toitures à deux pentes ou quatre pentes comprises entre 40° et 50° par rapport à l'horizontal. Elles ne peuvent être dérogées que pour les constructions à usage agricole ou en cas de pose de panneaux photovoltaïques.

Afin de permettre de la souplesse dans la réalisation des toitures de ces équipements, la municipalité souhaite donc apporter une dérogation générale en ne règlementant pas les toitures de ces constructions.

A noter que le règlement du PLU de la zone N apporte cette souplesse en article 11 : « Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante. »

Il convient donc de donner cette même souplesse en zone UA.

Par ailleurs, dans cette zone UA, est interdit « la réalisation de toits à la Mansart », or, il en existe quelques-uns dans le centre bourg. Il apparait donc cohérent de permettre la réalisation de ce type de toiture lorsque l'harmonie des lieux ou des contraintes techniques, par exemple, le nécessite.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

À l'article 11 de la zone UA sont donc apportés les changements suivants (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique ou barré ci-après) :

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement et leurs abords

11.c – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Les toitures des constructions principales doivent être soit à deux (2) pentes, soit à quatre (4) pentes.
La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale.
Pour les constructions à usage agricole, la pente :

Doit être comprise entre 30° et 50°, si elles adoptent une couverture en matériaux traditionnels,

Est fonction de la largeur de la travée du bâtiment si elles adoptent une couverture industrielle.

Pourra être inférieur à 30° en cas de pose de panneaux photovoltaïque

~~***La réalisation de toits « à la Mansart » est interdite.***~~

La réalisation d'une toiture plate, végétalisée ou non, est autorisée uniquement pour des bâtiments annexes ou pour l'extension d'une construction principale et à condition que celle-ci s'intègre harmonieusement dans l'environnement, qu'elle soit non accessible (hors entretien technique), qu'elle ne dénature pas la qualité d'ensemble et la cohérence du bâti existant et, qu'elle reste dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments présents sur l'unité foncière.

Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la façade.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Le reste de l'article 11 du règlement de la zone UA demeure inchangé

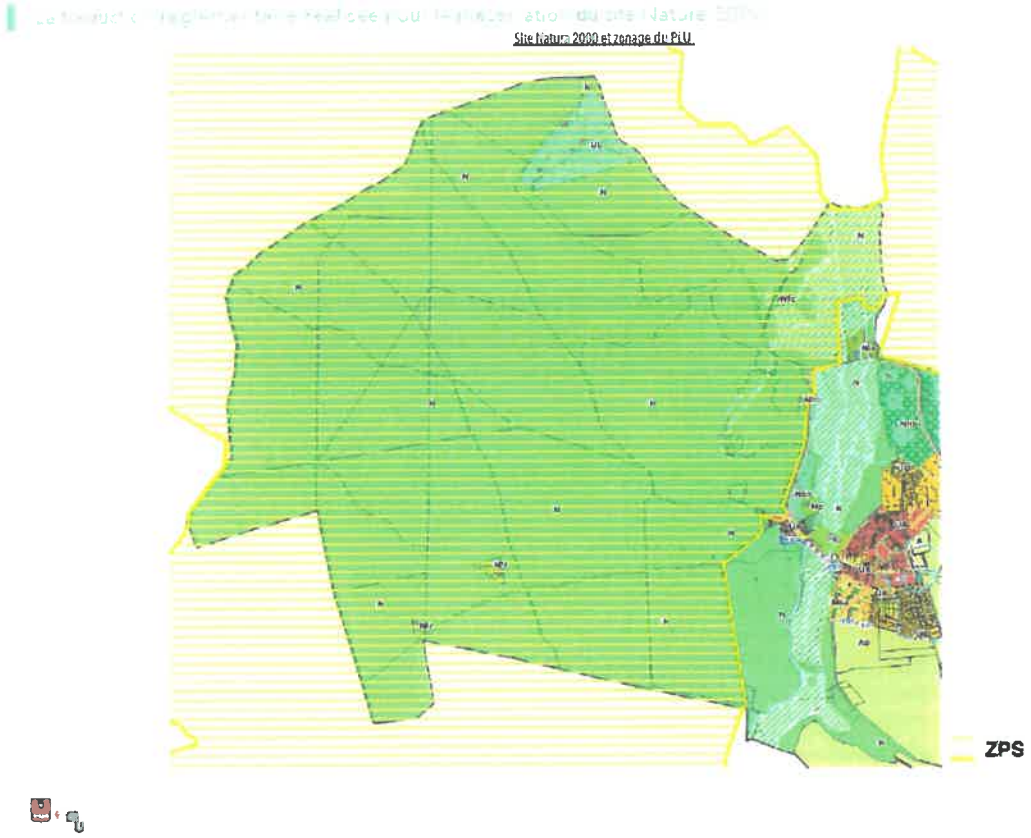
CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune d'Ermenonville est directement concernée par un site Natura 2000 (Les Forêts Picardes : Massif des trois forêts et Bois du Roi relevant de la Directive Oiseau). La procédure d'évaluation environnementale de l'évolution des documents d'urbanisme (ici une procédure de modification simplifiée du PLU) relève des articles R104-33 alinéa 2 à R104-35 du code de l'urbanisme (la commune considérant que la modification simplifiée du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement).

La commune est directement concernée par une sensibilité environnementale au titre de la biodiversité ou de la ressource en eau. Elle est au cœur de secteurs à enjeu environnemental.



Périmètres de sensibilités environnementales au titre de la biodiversité (zones Natura 2000) du territoire communal (document extrait du rapport de présentation du PLU).

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

Le seul ajustement apporté au contenu du PLU est léger puisqu'il vise à modifier l'aspect extérieur des constructions autorisées au sein du secteur UA. Ainsi, seul est modifié l'article 11.c relatif à la possibilité de réaliser une « toiture à la Mansart » et une dérogation quant aux formes des toitures des constructions à destination exclusive d'équipements publics ou privées d'intérêt général.

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Les ajustements apportés au dossier de PLU d'Ermenonville dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 ne permettent pas de constater des incidences éventuelles sur le site Natura 2000 le plus proche.

Le principe d'évitement est 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 simplifiée n°2 du PLU qui ne porte que sur deux points réglementaires en zone UA, ne concernant que l'aspect extérieur des constructions, n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

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

Comme cela a déjà été indiqué, l'unique objet de la présente modification simplifiée est l'adaptation des règles d'aspect extérieur au sein du secteur UA.

Cette modification n'est pas susceptible d'avoir un impact sur les secteurs à forte sensibilité écologiques.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur deux points réglementaires en zone UA, ne concernant que l'aspect extérieur des constructions, n'a aucune incidence sur l'environnement.