

# NOTICE DE PRESENTATION

## Modification simplifiée n°2



VILLE DE L'ISLE-ADAM

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/05/2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 21/10/2022

Modification simplifiée n°2 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements



## SOMMAIRE

<b><u>I. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT</u></b>	<b>6</b>
<b>A. MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>6</b>
1. PRECISION APPOREE CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	6
2. MODIFICATION D'UNE EXEMPTION CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	6
<b>B. SUPPRESSION D'UNE REPETITION DE PARAGRAPHE CONCERNANT LE PPRI</b>	<b>7</b>
<b>C. INTERDIRE LES CLOTURES ET LES BRISES VUES NON QUALITATIFS</b>	<b>7</b>
<b>D. AJOUT DE DISPOSITIONS CONCERNANT LES POMPES A CHALEUR ET D'UNE ANNEXE RELATIVE A L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES</b>	<b>8</b>
<b><u>II. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE ET AU PLAN « ARBRES REMARQUABLES »</u></b>	<b>9</b>
<b><u>III. JUSTIFICATIONS DU RECOURS A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</u></b>	<b>15</b>
<b><u>IV. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</u></b>	<b>16</b>



## PREAMBULE

Par délibération en date du 23 mai 2019, le Conseil Municipal de L'Isle Adam a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Depuis, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par le conseil municipal le 21 octobre 2022.

Depuis, il est apparu que les documents réglementaires du PLU devaient être modifiés pour :

- Préciser l'application des règles d'implantation par rapport aux voies ;
- Ajouter une exemption pour les constructions existantes édifiées en dehors de la bande de constructibilité (permettre les extensions de ces constructions sur l'avant du bâtiment) ;
- Supprimer un paragraphe concernant le PPRI, déjà rapporté dans un paragraphe identique juste avant ;
- Intégrer dans la partie « clôture », une interdiction pour les clôtures et les brises vues non qualitatifs ;
- Compléter le règlement concernant l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- Modifier la pièce annexe « arbres remarquables », certaines localisations d'arbres remarquables étant erronées.

Afin de prendre en compte ce point, la Municipalité a donc décidé de lancer une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

A noter, cette modification ne concerne que les documents réglementaires et les annexes du PLU sans entraîner de modification de délimitations de zones ou de gabarit des constructions. La présente modification n'a donc pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone ni de supprimer de protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (ajustement de la localisation de ces protections, corrections d'erreurs matérielles). Elle n'est pas non plus de nature à modifier les orientations du PADD, comme nous le démontrerons dans la présente notice.

Ces modifications peuvent donc entrer dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU comporte les pièces suivantes :

- La notice de présentation de la modification simplifiée n°2 (objet du présent dossier),
- Le règlement modifié (extraits).
- Le plan de zonage modifié.
- L'annexe modifiée.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

# I. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT

## A. MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1. Précision apportée concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies

Afin de clarifier l'application du règlement écrit, il sera ajouté « existantes ou à créer » dans l'ensemble des zones concernées par une bande de constructibilité.

Ainsi, le règlement des zones UCV, UM et AUM est modifié de la façon suivante :

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance d'au moins 6,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Cette modification de pure forme ne change pas la règle sur le fond, puisque le titre de l'article ne précise pas à quel type de voie la règle s'applique, elle était donc appliquée à tous types de voies, et le restera.

### 2. Modification d'une exemption concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies

La Municipalité souhaite permettre, pour une construction existante édifiée au-delà d'une bande de constructibilité, de réaliser une extension sur l'avant du bâtiment sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle en matière d'implantation par rapport aux voies (respect du recul minimal ou du retrait de la construction existante).

Cette modification permet une meilleure prise en compte des constructions existantes en intégrant une souplesse pour la réalisation d'extensions sur l'avant des constructions existantes tout en conservant la morphologie urbaine initiée par les règles du PLU. Elle permet également une densification raisonnée du tissu par le biais d'extensions d'habitations existantes.

Ainsi, le règlement de la zone UM est modifié de la façon suivante :

#### **Avant modification**

« Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter différemment sur la parcelle par rapport aux voies** : Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, édifiées en deçà ou au-delà de la bande constructible, dans la mesure où elles n'excèdent pas 20 % de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante sur l'avant de la construction (Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans). »

### **Après modification**

« Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter différemment sur la parcelle par rapport aux voies** : Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, édifiées en deçà ou au-delà de la bande constructible, dans la mesure où :

- ils n'excèdent pas 20 % de la surface de plancher existante,
- *et ils sont édifiés à une distance :*
  - o *d'au moins 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer sauf alignement spécifique indiqué au plan.*
  - o *Ou Identique à celle de la construction existante implantée au deçà de la bande constructible.*

Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans. »

En zone UCV, le règlement comportait une erreur matérielle puisque la même exemption que celle précédemment évoquée en zone UM y était prévue, alors qu'aucune bande de constructibilité n'existait dans cette zone (recul de 6 m uniquement). Afin de clarifier le règlement, mais sans modifier le fond de la règle, la rédaction est désormais la suivante :

*« Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante sur l'avant de la construction ».*

### **B. SUPPRESSION D'UNE REPETITION DE PARAGRAPHE CONCERNANT LE PPRI**

Au sein du règlement précisant la hauteur maximale en zone UM, le paragraphe suivant est répété deux fois :

*« Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel. »*

A des fins de simplification, et de correction de cette erreur matérielle, la répétition de ce paragraphe au sein du secteur UMp est supprimée :

#### **Secteur UMp uniquement**

~~Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.~~

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### **C. INTERDIRE LES CLOTURES ET LES BRISES VUES NON QUALITATIFS**

Afin de favoriser un cadre de vie de qualité pour les habitants et une mise en valeur des espaces publics, la Municipalité souhaite interdire les clôtures et les brises vues non qualitatifs.

Ainsi, le paragraphe suivant est ajouté dans les zones UAE, UCV, UD, UE, UM, UMC, UPM, UR, US, UV et AUM :

*« Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique, les canisses, les toiles, ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). »*

**D. AJOUT DE DISPOSITIONS CONCERNANT LES POMPES A CHALEUR ET D'UNE ANNEXE RELATIVE A L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES**

---

L'installation de dispositifs pour la production d'énergie se développe avec les évolutions législatives (RE2020 notamment). Les capteurs solaires doivent cependant respecter certaines caractéristiques dans le but de maintenir une harmonie du bâtiment et par conséquent une harmonie du tissu bâti formant le cadre de vie.

Le règlement du PLU encadre d'ores et déjà ces dispositifs, toutefois, les prescriptions restent largement interprétatives. Ainsi, la Municipalité souhaite ajouter une annexe au règlement spécifiant les modalités d'installation afin de simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et d'assurer une cohérence des installations sur l'ensemble du territoire.

De même, afin de limiter les nuisances visuelles et surtout sonores, des dispositions sont ajoutées dans le règlement de chaque zone urbaine et de la zone à urbaniser AUM concernant les pompes :

*« Les moteurs de climatiseurs et les pompes à chaleur doivent :*

- être impérativement implantés sur une construction,*
- faire l'objet d'une protection phonique,*
- et s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils devront être équipés d'un habillage esthétique de type coffrage, caisson.... »*






## II. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE ET AU PLAN « ARBRES REMARQUABLES »

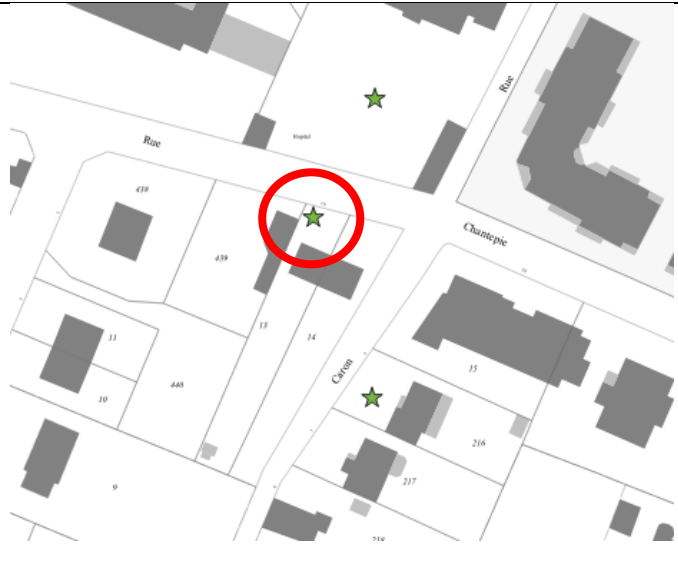
La Municipalité a observé des erreurs sur les plans répertoriant les arbres remarquables lors de l'instruction de demandes de permis de construire ou de déclaration préalables. En effet, certains arbres matérialisés sur ces plans n'existent pas, sont mal localisés ou n'ont aucun caractère remarquable.

La présente modification simplifiée du PLU est donc l'occasion de rectifier ces erreurs matérielles commises lors de la révision du PLU.

Ci-après sont présentées les erreurs qui ont été identifiées. Les symboles d'arbres remarquables correspondant seront donc supprimés.



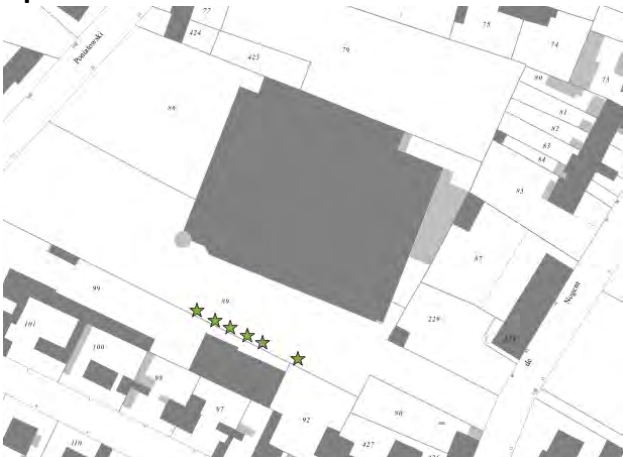
Parcelles	Avant modification (extraits du plan annexe « arbres remarquables »)	Justifications
AC358		 <p>La protection « arbre remarquable » n'est pas justifiée au regard de l'absence de sujet de grande envergure ou d'essence rare sur la parcelle.</p> <p>La protection de l'alignement d'arbres le long de l'avenue du chemin vert est bien conservée.</p>

AK1		 <p>Absence d'arbre remarquable au Sud-Ouest de la parcelle AK1 (arbuste) – le second est bien conservé.</p>
AP16		 <p>Absence d'arbre remarquable au droit du bâtiment.</p>

<p>AN13</p>		 <p>Absence d'arbre remarquable sur le front de rue.</p>
<p>AW13</p>		 <p>Absence d'arbre sur le parvis de l'Eglise.</p>



De plus, la municipalité souhaite préciser certaines protections établies dans le PLU en vigueur au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour renforcer la préservation des éléments de la trame verte communale :

Parcelles	Avant modification (extraits du plan annexe « arbres remarquables »)	Justifications
AN89	 <p>Plan cadastral montrant une parcelle (AN89) avec une étoile verte indiquant un arbre remarquable existant.</p>	<div data-bbox="1155 389 1451 783" data-label="Image">  <p>Photo d'un alignement d'arbres le long d'une rue, avec des voitures garées à côté.</p> </div> <div data-bbox="1473 432 2051 619" data-label="Text"> <p>La protection dans le PLU en vigueur concerne un alignement de 6 arbres. Ainsi, la municipalité souhaite préciser cette protection par l'ajout de 5 étoiles en continuité de celle existante.</p> </div> <div data-bbox="1155 823 1413 855" data-label="Text"> <p>Après modification</p> </div> <div data-bbox="1155 855 1776 1313" data-label="Image">  <p>Plan cadastral montrant la parcelle (AN89) avec une étoile verte existante et cinq nouvelles étoiles vertes ajoutées en continuité le long de la rue.</p> </div>

AP16



Emplacement actuel



Emplacement futur

L'arbre remarquable n'est pas correctement positionné sur le plan. Ainsi, l'étoile est déplacée au droit de l'arbre remarquable existant.

**Après modification**



De plus, la Municipalité souhaite protéger « l'île de Champagne » comme « parc à préserver » au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme afin de mieux préserver les espaces naturels sur son territoire.

**Avant modification**



**Après modification**



La préservation de la parcelle AR3 est motivée par son caractère « d'île » sur l'Oise et sa vocation naturelle prédominante.



Cet espace est actuellement classé en zone naturelle « N2 » où seuls sont autorisés les équipements liés aux écluses. L'ajout d'une protection sur cet espace n'a pas d'impact sur la constructibilité de la parcelle AR3 puisque le règlement ne définit pas de prescription particulière pour les parcs à préserver. L'identification de cet espace en tant que tel permet toutefois d'instaurer la déclaration préalable pour tous travaux et ainsi de créer un droit de regard au profit de la Municipalité pour une meilleure préservation de la trame verte communale.

### **III. JUSTIFICATIONS DU RECOURS A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

La présente modification simplifiée permet de renforcer la réponse aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables définies dans le PLU approuvé. En effet, celui-ci présente les orientations suivantes :

- Préserver un environnement exceptionnel, patrimoine commun et élément de l'identité de la ville,
- Mettre en valeur les berges de l'Oise et favoriser l'ouverture de la ville sur son fleuve,
- Préserver la biodiversité.

Ainsi, les modifications règlementaires en zone urbaine ont pour objectif de :

- Corriger des erreurs matérielles,
- Préciser l'application de certaines prescriptions,
- Assouplir les prescriptions pour les travaux effectuées sur des constructions existantes,
- Favoriser l'insertion dans l'environnement urbain des clôtures et des dispositifs pour la production d'énergie.

Concernant les modifications envisagées sur le plan des arbres remarquables, les modifications ont pour objectifs de :

- Corriger des erreurs matérielles. Certains arbres matérialisés sur ces plans n'existent pas, sont mal localisés ou n'ont aucun caractère remarquable.
- Ajouter une protection sur « l'île de Champagne » comme « parc à préserver » au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ajout d'une protection sur cet espace n'a pas d'impact sur la constructibilité de la parcelle AR3 puisque le règlement ne définit pas de prescription particulière pour les parcs à préserver.

Ainsi, la présente modification simplifiée **n'entraîne pas de remise en cause des grandes orientations du PLU**. En outre, elle n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone (aucune modification des périmètres des zones urbaines, naturelles ou agricoles et des gabarits de construction).

Ces modifications peuvent donc entrer dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

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

La présente modification simplifiée présente globalement un impact positif sur l'environnement puisqu'elle permet une meilleure prise en compte de l'environnement et des paysages.

Les modifications réglementaires ne présentent pas d'incidences sur l'environnement dans la mesure où elles apportent uniquement des précisions pour l'application des règles et des corrections d'erreurs matérielles.

Les modifications réglementaires relatives aux clôtures, aux pompes et à l'installation des panneaux solaires permettent une amélioration de la qualité du paysage urbain en interdisant les matériaux peu qualitatifs et en assurant l'insertion des dispositifs pour la production d'énergie.

La Municipalité a observé des erreurs sur les plans répertoriant les arbres remarquables lors de l'instruction de demandes de permis de construire ou de déclaration préalables. En effet, certains arbres matérialisés sur ces plans n'existent pas, sont mal localisés ou n'ont aucun caractère remarquable. Leur suppression ne présente donc pas d'incidences sur les milieux naturels.

Enfin, l'ajout d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sur l'île de Champagne permet une meilleure prise en compte des milieux naturels sur le territoire communal.