



***Modification n° 1 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
LE MESNIL-EN-THELLE
- Oise -*

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

Janvier 2025

***Dossier annexé à la délibération
du conseil municipal du 30 janvier 2025***

Accusé de réception en préfecture
060-216003947-20250130-DEL20250103-DE
Date de réception préfecture : 31/01/2025

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LE MESNIL-EN-THELLE a été approuvé le 12 juin 2012 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 18 février 2014.

La commune de Le Mesnil-en-Thelle est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Thelloise approuvé en 2006 et en cours de révision.

Depuis son approbation en 2012, le document d'urbanisme de la commune n'a que peu évolué et la modification simplifiée réalisée en 2014 n'avait pour objet que l'adaptation de quelques règles applicables en zone UE et 1AUe.

Aujourd'hui, il est nécessaire pour la commune d'adapter ponctuellement son document afin de pouvoir répondre à des problématiques nouvelles.

En effet, depuis peu, la commune se retrouve confrontée à une sur-densification de sa trame urbaine ce qui implique notamment un risque croissant de saturation des réseaux (eau, électricité...) et équipements existants. Cette sur-densification, inadaptée pour une commune d'à peine plus de 2 200 habitants, implique également une hausse de l'artificialisation des sols avec toutes les problématiques que cela peut engendrer, une augmentation des flux de véhicules et des conflits de voisinage croissants. La commune souhaite donc ajuster certaines règles de son document d'urbanisme afin de maintenir les possibilités de densifier sa trame urbaine tout en limitant les possibilités de densification excessive. En effet, les réseaux et équipements actuels ne peuvent absorber un apport trop massif de nouveaux habitants.

La commune profite également de la présente modification pour régulariser une erreur concernant la réglementation de l'assainissement des eaux usées en zone 1AUe. En effet, le règlement écrit n'est pas conforme au zonage d'assainissement des eaux usées. Il s'agit donc de mettre en cohérence les deux documents.

La présente notice a donc pour objet de présenter la modification n° 1 du PLU de Le Mesnil-en-Thelle, officialisée par délibération du conseil municipal en date du 5 décembre 2023. Le projet de modification a été envoyé aux Personnes Publiques Associées pour notification. Deux avis ont été émis :

- Communauté de Communes de la Thelloise : cet avis a impliqué un ajustement du projet de modification initial, sans remettre en cause la procédure engagée.
- Département de l'Oise : cet avis n'implique pas d'ajustement du projet de modification initial.

L'enquête publique a été réalisée du 13 novembre 2024 au 13 décembre 2024. Durant cette enquête, deux courriers ont été reçus et ont impliqué un ajustement du projet de modification initial, sans remettre en cause la procédure engagée.

Dans ses conclusions motivées, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable.

Les différents ajustements réalisés pour tenir compte de l'avis des PPA et de certaines remarques effectuées durant l'enquête publique sont présentés sous forme d'encart vert.

Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification ne portent que sur le volet réglementaire du PLU, sans incidences sur les orientations générales d'aménagements adoptées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il n'est envisagé aucune ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION ° 1 DU PLU

Treize modifications sont apportées :

- 1 – Suppression des emplacements réservés n° 2 et n° 3**
- 2 – Modification de l'article AU4**
- 3 – Modification des articles UA4, UD4, UE4 et UP4**
- 4 – Modification des articles UA6 et UD6 (supprimé)**
- 5 – Modification des articles UA7 et UD7**
- 6 – Modification des articles UA9 et UD9 (amendé)**
- 7 – Modification de l'article UA10**
- 8 – Modification des articles UA11 et UD11**
- 9 – Modification des articles UA12 et UD12 (amendé)**
- 10 – Modification des articles UA13 et UD13**
- 11 – Modification des articles UA14, UD14, UH14 et AU14**
- 12 – Modification de l'article AU11**
- 13 – Modification des articles UA11, UD11, UH11 (ajout)**

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement. La commune considère que les rectifications envisagées du PLU ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. Le demande de dispense d'évaluation environnementale a été confirmée par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 4 septembre 2024.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU ET JUSTIFICATIONS

1 – SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N° 2 ET N° 3

Lors de l'élaboration de son PLU, la commune avait mis en place l'emplacement réservé n° 2 destiné à l'aménagement d'un bassin d'orage. Aujourd'hui, cet aménagement est réalisé et l'emplacement réservé doit donc être supprimé.

Lors de l'élaboration de son PLU, la commune avait également mis en place l'emplacement réservé n° 3 destiné au transfert de la Mairie. Depuis, la commune a opté pour un nouveau site dont elle maîtrise d'ores et déjà le foncier, il n'y a donc plus lieu de maintenir l'emplacement réservé n° 3 qui est donc supprimé.

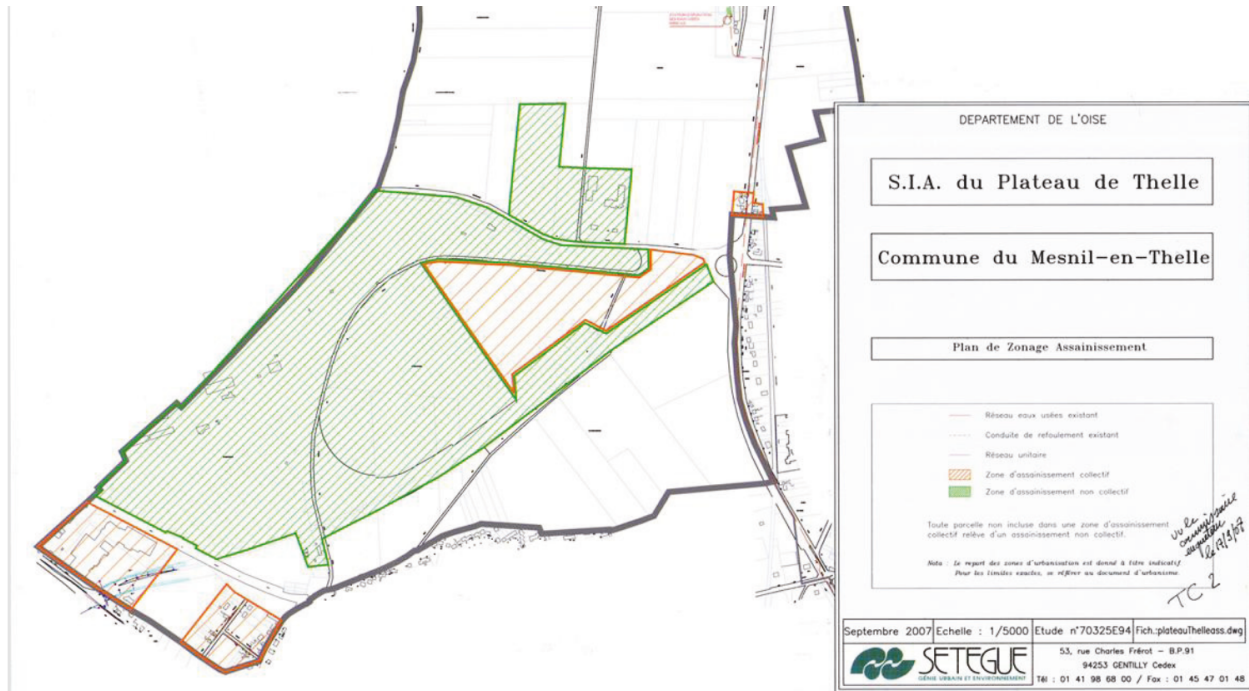
Les deux emplacements réservés précités seront donc supprimés dans le cadre de la présente modification du PLU. Le reste des emplacements réservés n'est pas modifié.

2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE AU4

Le règlement actuel de la zone AU prévoit que toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, s'agissant de la zone 1AUe située au sud du territoire, il est pour le moment compliqué d'envisager une extension du réseau d'assainissement des eaux usées ce qui rend impossible l'urbanisation du secteur pourtant voué à l'accueil de nouvelles activités économiques. Afin de remédier à cette situation et de ne pas entraver le développement économique du territoire qui bénéficie de la proximité avec de nombreux axes structurants, il est prévu, d'autoriser la mise en place d'assainissement non collectif dans l'attente de la réalisation de l'extension du réseau collectif.

Il convient de préciser que cette règle est compatible avec le plan de zonage d'assainissement élaboré en 2007 qui prévoit un certain nombre de secteurs en « zone d'assainissement non collectif », dont la zone 1AUe.



Extrait du plan de zonage d'assainissement de 2007.

L'article 4 du règlement actuel de la zone AU est également modifié afin de tenir compte de l'évolution du réseau très haut débit en indiquant simplement que les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

Article AU4 – Desserte par les réseaux :

Avant modification :	Après modification :
- [...] II- Assainissement <u>1. Eaux usées :</u> Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques	- [...] II- Assainissement <u>1. Eaux usées :</u> Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques Au sein de la zone 1AUe, en l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

[...]	[...]
III. Électricité	III. Électricité, communications électroniques et autres réseaux
Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.	Les réseaux seront aménagés en souterrain. Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

Comme indiqué en préambule, la commune est actuellement concernée par de nombreux projets concourants à une sur-densification des espaces laissés libres de construction. Cette sur-densification pourrait conduire à une saturation des réseaux existants et à la création de désordres pour les propriétés déjà desservies (baisse de pression, microcoupures...). S'ajoute à cela le risque d'un accroissement conséquent de la circulation automobile et du stationnement gênant malgré les règles actuelles du PLU qui prévoient au minimum 2 places de stationnement par logement créé. En effet, les habitants des nouvelles constructions ne font pas systématiquement l'effort de garer leurs véhicules à l'intérieur de leur propriété.

Il est donc nécessaire pour la commune d'agir sur certains points de son règlement qui sont aujourd'hui trop permissifs et doivent être adaptés au contexte actuel (pression foncière, raréfaction du foncier en lien avec la loi Climat et Résilience et le Zéro Artificialisation Nette...). La volonté étant de conserver le village dans ses caractéristiques actuelles et de ne pas saturer les réseaux et équipements existants. L'ajustement de certaines règles permettra également de diminuer les possibilités d'artificialisation des sols.

3 – MODIFICATION DES ARTICLES UA4, UD4, UE4 et UP4

La commune profite de la présente modification pour faire évoluer l'article 4 de certaines zones afin de prendre en compte la desserte numérique des constructions qui est obligatoire au titre du Code de la construction et de l'habitation.

Article UA4 – Desserte par les réseaux :

Avant modification :	Après modification :
[...]	[...]
III. Électricité	III. Électricité, communications électroniques et autres réseaux

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.	Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain. Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.
---	---

Article UD4 – Desserte par les réseaux :

Avant modification :	Après modification :
[...] III. Électricité Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.	[...] III. Électricité, communications électroniques et autres réseaux Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain. Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

Article UE4 – Desserte par les réseaux :

Avant modification :	Après modification :
[...] III. Électricité Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.	[...] III. Électricité, communications électroniques et autres réseaux Les réseaux seront aménagés en souterrain. Les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

Article UP4 – Desserte par les réseaux :

Avant modification :	Après modification :
[...]	[...]

III. Électricité	III. Électricité, communications électroniques et autres réseaux
Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.	Les réseaux seront aménagés en souterrain. Les équipements devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

4 – MODIFICATION DES ARTICLES UA6 ET UD6 (Supprimé)

La réglementation actuelle des zones UA et UD prévoit un retrait minimal des constructions de 6 mètres par rapport à l'alignement. Or le dimensionnement minimal des places de stationnement prévoit une longueur d'au moins 5 mètres. Ainsi, dans le cadre de projets prévoyant des places de jour, si ces dernières mesurent 5 mètres de long et que la construction est implantée à 6 mètres alors cela laisse une bande de 1 mètre inutilisée entre la ou les place(s) de jour et la construction. Il est donc proposé de mettre en cohérence le dimensionnement prévu pour les places de stationnement avec le recul prévu par rapport aux voies et emprises publiques et donc de réduire ce recul à 5 mètres.

Article UA6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Avant modification :	Après modification :
Les constructions doivent être implantées : – soit à l'alignement, – soit avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU, qui dessert la construction projetée. [...]	Les constructions doivent être implantées : – soit à l'alignement, – soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU, qui dessert la construction projetée. [...]

Article UD6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Avant modification :	Après modification :
Les constructions doivent être implantées : – soit à l'alignement,	Les constructions doivent être implantées : – soit à l'alignement,

– soit avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU, qui dessert la construction projetée. [...]	– soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU, qui dessert la construction projetée. [...]
--	--

Correction post consultation des PPA et post enquête-publique.

À l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées et de la réalisation de l'enquête publique, la municipalité a décidé d'amender le projet initial et de supprimer le point n° 4 visant à réduire le recul minimal à respecter vis-à-vis de l'alignement.

5 – MODIFICATION DES ARTICLES UA7 ET UD7

Qu'il s'agisse de la zone UA ou de la zone UD, l'article 7 du règlement actuel autorise l'implantation des constructions sur toutes les limites séparatives ce qui a conduit, par endroit, à une sur-densification et une sur-imperméabilisation du tissu bâti. Afin de limiter les nuisances que cela peut engendrer (saturation des réseaux et des équipements en place, stationnement sur la voie publique, îlots de chaleur, conflits de voisinage...) il est proposé de n'autoriser l'implantation que sur une seule des limites séparatives et de porter la marge minimale de recul à 4 m pour les constructions non contiguës aux limites séparatives. Ces nouvelles dispositions devraient permettre de limiter les divisions de propriété bâties en de très petits terrains à bâtir sans pour autant compromettre la densification du tissu urbanisé puisqu'il sera toujours possible de s'implanter sur une limite séparative.

De plus, afin de limiter les nuisances de voisinage liées aux piscines, qui se développent de plus en plus sur le territoire communal, il est proposé d'imposer une marge de recul d'au moins 4 mètres pour les piscines (margelle comprise).

Article UA7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Avant modification :	Après modification :
Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées. Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.	Les constructions seront édifiées sur au maximum une limite séparative. Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m.

[...]	Les piscines (margelles comprises) doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m. [...]
-------	---

Article UD7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Avant modification :	Après modification :
Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.	Les constructions seront édifiées sur au maximum une limite séparative.
Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.	Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m.
[...]	Les piscines (margelles comprises) doivent être implantées avec une marge minimale de 4 m. [...]

6 – MODIFICATION DES ARTICLES UA9 ET UD9 (Amendé)

Suivant l'objectif de réduire la sur-densification et la sur-imperméabilisation du territoire engendrant un certain nombre de nuisances, il est proposé de revoir légèrement à la baisse l'emprise au sol maximale autorisée en zone UA. En effet, la zone UA comporte encore de grandes propriétés qui pourraient faire l'objet de divisions foncières. Afin d'éviter des divisions trop importantes avec la création de terrains de très faible superficies, incohérents avec le tissu bâti actuel, il est proposé de porter l'emprise au sol à 40% (contre 50% actuellement).

De plus, que ce soit pour la zone UA ou la zone UD, l'article 9 du règlement actuel prévoit une dérogation bien trop souple concernant l'emprise au sol maximale autorisée. En effet, la règle actuelle indique « *lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.* ». Il convient de préciser que lorsqu'il a été approuvé en 2012, le règlement du PLU de la commune avait mis en place un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui pouvait permettre d'éviter certaines dérives notamment en termes de sur-densification. Or depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014, le COS n'a plus de valeur légale et la dérogation prévue concernant l'emprise au sol devient alors beaucoup trop permissive. De fait, à l'heure actuelle il est donc possible de créer 150m² d'emprise au sol quelle que soit la taille du terrain (sous condition de respecter l'ensemble des articles du règlement de zone) ce qui implique un risque très important en termes de sur-densification et de sur-imperméabilisation des sols en plus de permettre la création de formes urbaines totalement inadaptées à un village comme Le Mesnil-en-Thelle. Il est donc proposé de supprimer cette dérogation possible en ne réservant qu'une exception pour l'extension des

constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU qui pourront toujours bénéficier d'un minimum 40 m² afin de permettre à l'habitation d'évoluer dans le cadre d'un changement de la composition des ménages par exemple.

Article UA9– Emprise au sol :

Avant modification :	Après modification :
L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 50% de la surface totale du terrain. Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.	L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain. Dans le cadre d'une extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir une emprise d'extension de 40 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface. Pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir une emprise de 12 m² pour la création d'un abri de jardin, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain. [...]	L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain. [...]

Article UD9– Emprise au sol :

Avant modification :	Après modification :
Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDa L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain. Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.	Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDa L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain. Dans le cadre d'une extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir une emprise d'extension de 40 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

	Pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir une emprise de 12 m² pour la création d'un abri de jardin, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain. [...] Dans le secteur UDa L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain. Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.	L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain. [...] Dans le secteur UDa L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain. Dans le cadre d'une extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir une emprise d'extension de 40 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface. Pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir une emprise de 12 m² pour la création d'un abri de jardin, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.	L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

Correction post consultation des PPA et post enquête-publique.

Afin de tenir compte de l'avis de la Communauté de Communes Thelloise, suite à la consultation des PPA, il a été décidé de prévoir également une dérogation au % d'emprise au sol fixé pour la création d'abris de jardins (dans la limite de 12 m²) aux constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU et qui occuperaient déjà le maximum de l'emprise au sol autorisée. Les amendements au projet initial apparaissent en **bleu** au sein des tableaux ci-dessus.

7 – MODIFICATION DE L'ARTICLE UA10

Au sein de la zone UA, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au faîtage, soit R+1+C ou R+2 pour les habitations. La commune souhaite revoir cette hauteur légèrement à la baisse. En effet, dans le cadre de divisions foncière, la commune souhaite limiter l'impact sur le voisinage que peut avoir un bâtiment de 11 m de haut (ombre portée, vis à vis...). Il est donc proposé de réduire cette hauteur à 10 m au faîtage ce qui devrait éviter l'édification de constructions en R+2.

Il convient de préciser que la zone UA dispose d'encore quelques grandes propriétés pouvant faire l'objet de divisions parcellaires. Compte tenu de la loi Climat et Résilience et des objectifs de sobriété foncière qu'elle affiche, il est d'ores et déjà constaté que la pression foncière s'accroît sur les propriétés bâties, à travers cette réduction de la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat, la commune souhaite éviter autant que possible l'édification de petits immeubles collectifs qui auraient un impact non négligeable sur les formes urbaines ainsi que les réseaux et équipements existants.

Article UA10– Hauteur maximale des constructions :

Avant modification :	Après modification :
[...] La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R+1+C ou R+2 pour les habitations. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant. [...]	[...] La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage, soit R+1+C maximum. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant. [...]

8 – MODIFICATION DES ARTICLES UA11 ET UD11

La commune profite de la présente modification pour légèrement diminuer la hauteur des clôtures sur rue en zone UA et UD. En effet, la hauteur maximale des clôtures est aujourd'hui fixée à 2,00 m ce qui peut provoquer un effet d'encloisonnement assez important depuis les voies et emprises publiques notamment lorsque la clôture est minérale. Il est donc proposé de réduire cette hauteur à 1,80 m.

Article UA11– Aspect extérieur :

Avant modification :	Après modification :
[...] <u>CLOTURES</u> Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales. [...]	[...] <u>CLOTURES</u> Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m ; elles seront soit minérales, soit végétales. [...]

Article UD11– Aspect extérieur :

Avant modification :	Après modification :
[...] <u>CLOTURES</u> Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales. [...]	[...] <u>CLOTURES</u> Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m ; elles seront soit minérales, soit végétales. [...]

9 – MODIFICATION DES ARTICLES UA12 ET UD12 (Amendé)

Le nombre moyen de véhicules par logement augmente à l'échelle nationale et la commune du Mesnil-en-Thelle suit la même tendance. Aujourd'hui le règlement prévoit 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée avec au minimum 2 places par logement. Or, il apparaît régulièrement que le nombre de places créées n'est pas suffisant pour le stationnement des véhicules qui se retrouvent bien souvent stationnés sur l'espace public alors même qu'aucun emplacement n'est matérialisé. Ce stationnement informel implique de l'insécurité pour l'ensemble des usagers et la municipalité souhaite revoir à la hausse le nombre de places de stationnement à prévoir, au sein de la propriété, lors de la construction d'habitation. Ainsi, il est proposé de faire évoluer le nombre minimum de places de stationnement à créer dans le cadre de la création de logements en passant de 2 à 3 places par logement. Compte tenu de la hausse de ce nombre de places de stationnement, la commune profite également de la présente modification de son document d'urbanisme pour assouplir les caractéristiques de ces places de stationnement en enlevant l'obligation de disposer de 6 m de dégagement et par conséquent d'un minimum de 25m² par place. Enfin, la commune souhaite réglementer les matériaux prévus pour la **conception des places de**

stationnement en imposant le recours à des matériaux perméables, permettant de lutter (dans une moindre mesure) contre les îlots de chaleur et le ruissellement.

Article UA12– Stationnement des véhicules :

Avant modification :	Après modification :
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 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. [...] Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution. [...]	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 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 3 places non couvertes par logement. [...] Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5,50 m de longueur, 2,350 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution. Les places de stationnement seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autres matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. [...]

Article UD12– Stationnement des véhicules :

Avant modification :	Après modification :
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 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.	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 50 m² de surface de plancher avec au minimum 2 3 places non couvertes par logement.

[...] Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.	[...] Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5,50 m de longueur, 2,350 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution. Les places de stationnement seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autres matériaux permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.
---	--

Correction post consultation des PPA et post enquête-publique.

Afin de tenir compte de l'avis de la Communauté de Communes Thelloise et de certaines remarques émises durant l'enquête publique, il a été décidé d'amender le point n° 9 de la modification. L'augmentation du nombre de places de stationnement minimum par logement est supprimée et la taille minimale des places de stationnement est légèrement revue à la hausse (5x2,3 initialement, 5,5x2,5 après ajustement). Les amendements au projet initial apparaissent en **bleu** au sein des tableaux ci-dessus.

10 – MODIFICATION DES ARTICLES UA13 ET UD13

La commune profite de la présente modification de son document d'urbanisme pour renforcer les obligations de planter dans un contexte où la lutte contre l'artificialisation des sols doit être une priorité. Ainsi, pour les terrains dont la destination principale est l'habitat, il est proposé d'imposer à ce qu'au minimum 30% de l'emprise totale du terrain fasse l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface de terrain.

Article UA13– Espaces libres et plantations :

Avant modification :	Après modification :
<u>OBLIGATION DE PLANTER</u> Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).	<u>OBLIGATION DE PLANTER</u> Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 30% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et

L'utilisation d'essences régionales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.	circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface de terrain. L'utilisation d'essences régionales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.
---	--

Article UD13– Espaces libres et plantations :

Avant modification :	Après modification :
<u>OBLIGATION DE PLANTER</u> Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). L'utilisation d'essences régionales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.	<u>OBLIGATION DE PLANTER</u> Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 30% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface de terrain. L'utilisation d'essences régionales est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

11 – MODIFICATION DES ARTICLES UA14, UD14, UH14 et AU14

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) a été supprimé depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014, depuis, à l'instruction des autorisations d'urbanisme, toute mention du COS (cas des PLU n'ayant pas encore évolué depuis 2014) n'est pas prise en compte. La commune profite donc de la présente procédure de modification pour supprimer l'objet de l'article 14 de chacune des zones concernées (UA14, UD14, UH14 et AU14).

12 – MODIFICATION DE L'ARTICLE AU11

Le secteur 1AUm est aménagé depuis plusieurs années. Le règlement de lotissement applicable va bientôt devenir caduc. Or ce dernier prévoyait un certain nombre de dispositions relatives à l'édification des clôtures. Afin d'anticiper cette caducité prochaine, la commune souhaite apporter des précisions sur les clôtures. En effet, aujourd'hui, le lotissement bénéficie d'une homogénéité dans le traitement des clôtures qu'il convient de préserver.

Article AU11– Aspect extérieur :

Dans les secteurs 1AUm et 2AUh

Avant modification :	Après modification :
[...] <u>CLOTURES</u> Les murets sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 0,80 m. Ils seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.	[...] <u>CLOTURES</u> <u>Clôtures sur rue :</u> Les clôtures seront de type grillage en maille soudée vert, fixé sur des supports métalliques de même teinte. Elles seront doublées d'une haie végétale respectant un pourcentage de 50% persistants et 50% caduques (les thuyas, lauriers palmes et cyprès de leyland sont interdits). La hauteur des clôtures sur rue ne pourra pas excéder 1,20 mètre. Les portillons et portails seront simples en bois peint avec une arase horizontale. Les portails devront permettre un accès aisé aux places de stationnement situées au sein de la propriété. <u>Clôture en limites séparatives :</u> Les clôtures seront constituées d'un grillage en maille soudée verte, fixé sur des supports métalliques de même teinte. Ces derniers seront fixés en terre. Elles seront doublées d'une haie vive ou d'une haie taillée d'une hauteur maximale de 2 mètres. La hauteur des clôtures en limites séparatives (hors haie vive ou taillée) ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

13 – MODIFICATION DES ARTICLES UA11, UD11 ET UH11 (Ajout)

Ajout post consultation des PPA et post enquête-publique.

Afin de tenir compte de l'avis de la Communauté de Communes Thelloise, il a été décidé d'apporter une évolution supplémentaire au PLU, cette dernière étant purement formelle. La Communauté de Communes Thelloise révise actuellement sa plaquette architecturale, elle a donc recommandé à la commune de faire évoluer les articles UA11, UD11 et UH11 qui y font référence afin d'anticiper le nouveau document.

Les amendements au projet initial apparaissent en **bleu** au sein du document ci-dessous.

Document de consultation publique
060-216003947-20250130-DEL20250103-DE
Date de réception préfecture : 31/01/2025

Articles UA11, UD11 et UH11 – Aspect extérieur :

Avant modification :	Après modification :
[...] <u>ASPECT</u> Il est recommandé de consulter les plaquettes architecturales éditées par la Communauté de Communes du Pays de Thelle. [...]	[...] <u>ASPECT</u> Il est recommandé de consulter la plaquette architecturale de la communauté de communes Thelloise, en cours de révision et qui va être prochainement mise à jour et remplacée par le document intitulé « Carnet de territoire Thelloise ». [...]

CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

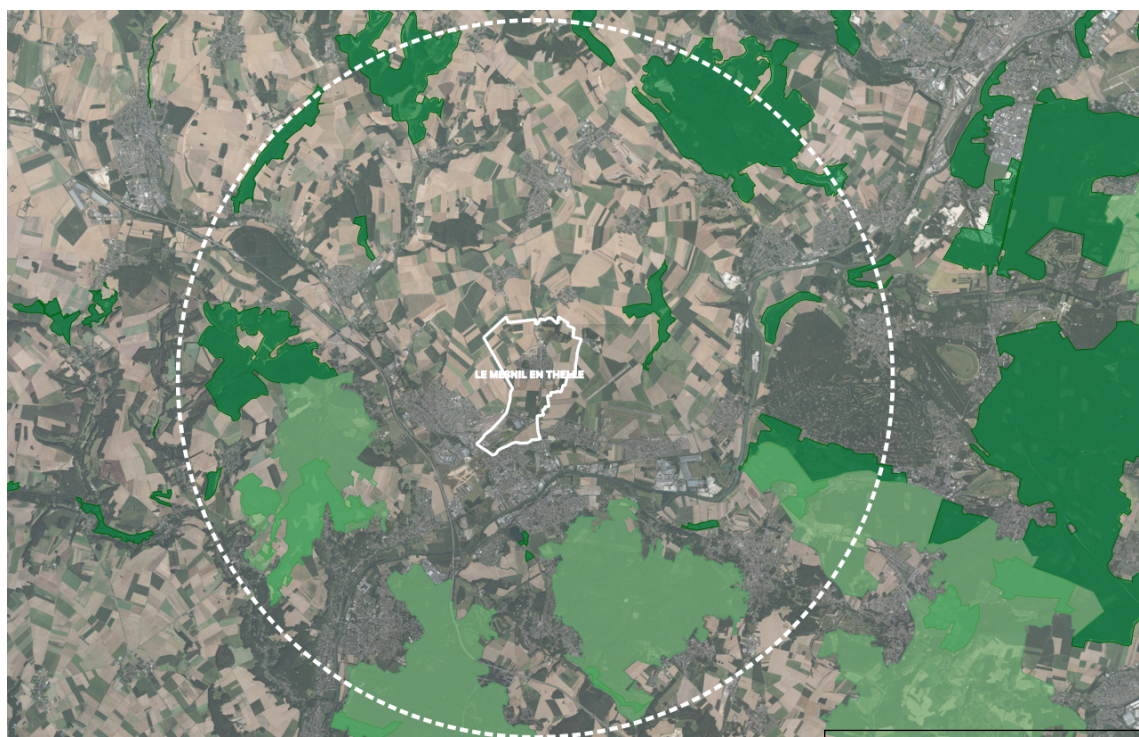
1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune de Mesnil-en-Thelle n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 (le plus proche étant celui du « Massif des trois forêts et bois du roi » - ZPS, situé à environ 5 kilomètres au sud-est du territoire communal).



Localisation du site Natura 2000 à proximité du territoire communal

Le territoire n'est également directement concerné par aucun périmètre de ZNIEFF de type 1 ou 2. Il est en revanche recensé plusieurs protections de ce type dans un périmètre de 10 kilomètres autour du territoire communal.



Localisation des ZNIEFF de type I (vert foncé) et de type II (vert clair) à proximité du territoire communal

Accusé de réception en préfecture
06/02/2025
Date de réception préfecture : 31/01/2025

La ZNIEFF de type I la plus proche est localisée à environ 2,5 km au nord-est du territoire communal, il s'agit du Bois des bouleaux et la remise des chênes (vallée de la bosse).

Le territoire communal ne compte pas de point de captage et n'est pas concerné par des périmètres de protection relatifs à ce type d'ouvrages. Il n'est également ni concerné par une zone humide avérée ni par une zone à dominante humide.

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

Les seuls ajustements apportés au PLU sont légers puisqu'ils visent principalement à modifier les règles applicables au sein des zones UA et UD afin de limiter les impacts négatifs que pourrait avoir une sur-densification de l'enveloppe urbaine :

- Modification des articles UA4, UD4, UE4 et UP4
- Modification des articles UA6 et UD6
- Modification des articles UA7 et UD7
- Modification des articles UA9 et UD9
- Modification de l'article UA10
- Modification des articles UA11 et UD11
- Modification des articles UA12 et UD12
- Modification des articles UA13 et UD13

En plus de cela, la commune profite de la modification de son PLU pour effectuer les modifications suivantes :

- Suppression des emplacements réservés n° 2 et n° 3
- Modification de l'article AU4
- Modification des articles UA14, UD14, UH14 et AU14
- Modification de l'article AU11

Compte tenu des ajustements listés ci-dessus et du détail de ces derniers présenté dans le premier chapitre du présent document, il est d'ores et déjà considéré que la modification du PLU n'aura aucun impact significatif sur l'environnement. Voire même un impact légèrement bénéfique.

En effet, comme cela a été présenté en chapitre I, les modifications apportées ne concernent que des adaptations de certaines règles du règlement écrit dont certaines n'auront aucun impact sur l'environnement tandis que d'autres auront un impact positif sur l'environnement.

Incidences éventuelles sur un ou plusieurs site(s) Natura 2000 :

Comme indiqué, la commune de Mesnil-en-Thelle n'est pas directement concernée par un site Natura 2000, le plus proche étant localisé à environ 5 kilomètres au sud-est du territoire

communal. Les quelques modifications apportées ne concernent que des adaptations de certaines règles du règlement écrit (desserte pas les réseaux, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, emprise au sol, hauteur des constructions, hauteur des clôtures, stationnement et obligations de planter). Aucune zone n'est nouvellement rendue constructible et l'objet principal de la présente modification est d'éviter une sur-densification de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Suivant ce constat, s'il devait y avoir un impact sur un ou plusieurs site(s) Natura 2000 il ne pourrait qu'être positif. **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 n° 1 du PLU n'a pas d'incidences significative sur le site Natura 2000 le plus proche du territoire et, d'une manière générale, sur tout autre 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 du Mesnil-en-Thelle dans le cadre des ajustements apportés au dossier de PLU par cette procédure de modification n° 1.

De plus, en limitant les possibilités de sur-densification et en imposant de nouvelles règles en termes de plantation et de perméabilité des places de stationnement, la présente procédure de modification pourrait avoir un impact positif sur l'environnement d'une manière générale.

Comme indiqué en préambule, le territoire communal n'est directement concerné par aucune zone de sensibilité écologique (aucune ZNIEFF, aucune zone humide, aucune zone à dominante humide, aucun ENS, aucun corridor écologique...). De plus, l'objet principal de la modification vise à éviter une sur-densification du bourg et donc une sur-artificialisation potentielle ce qui globalement permet de dire que les modifications apportées auront un impact positif sur l'environnement.

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 quelques points réglementaires n'aura aucune incidence sur l'environnement. Les différentes modifications pourraient même avoir une incidence positive sur l'environnement en limitant la sur-artificialisation des sols.