Modification Simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme

Commune de
SAINT-MARTIN-LONGUEAU - Oise -

Projet de

NOTICE DE PRÉSENTATION ET DE JUSTIFICATION VALANT RAPPORT DE PRÉSENTATION

Octobre 2019

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Martin-Longueau a été approuvé le 6 mars 2017. Aucune modification n'a été apportée au document jusqu'à ce jour.

La commune de Saint-Martin-Longueau est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Pays d'Oise et d'Halatte approuvé le 28 juin 2011, actuellement en cours de révision. La modification simplifiée n°1 du PLU envisagée ne porte que sur des ajustements de règles ne posant pas de problème de compatibilité avec le SCOT.

Le PLU actuel délimité une zone UP réservée à l'accueil d'équipements publics à vocation administrative, culturelle, sportive et de loisirs ou encore d'équipements de soins et de santé présentant un intérêt général. Cette zone UP couvre ainsi la mairie, la salle multifonctions, les équipements sportifs de la commune, des aires de jeux et plus récemment une maison médicale réalisée en partenariat avec la collectivité publique. Aujourd'hui, en continuité de la maison médicale, est projetée l'implantation de structures médicales et para-médicales relevant davantage d'une activité que d'un équipement d'intérêt général. Il est donc nécessaire de faire évoluer la réglementation de l'article 2 de la zone UP afin de permettre la réalisation de ce projet qui vient compléter l'équipement maison médicale existant aujourd'hui dans le but de doter la commune d'une offre étoffée en matière de soin et de santé.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°1 du PLU.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

1 - Ajustement réglementaire à l'article 2 du règlement de la zone UP impliquant la délimitation d'un secteur UPm au plan de découpage en zones.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ne réduit pas une protection agricole ou paysagère, ne concerne pas les espaces boisés, la zone agricole ou la zone naturelle, et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elle n'engendre pas des possibilités de construction nouvelle. Il est donc possible de recourir à la procédure de modification simplifiée.

Il convient de rappeler que le territoire communal est 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 (voir partie 2 de la présente notice explicative).

CHAPITRE 1

CONTENU DE LA MODIFICATION APPORTÉE AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UP ET DÉLIMITATION D'UN SECTEUR UPm

Suivant les dispositions réglementaires du PLU, la zone UP correspond à des emprises aménagées et/ou urbanisées, réservée à l'accueil d'équipements publics à vocation administrative, culturelle, sportive et de loisirs, ou encore d'équipements de soins et de santé présentant un intérêt général.

Elle englobe ainsi les terrains situés entre la rue de Paris et la rue Hyacinthe Clozier, formant la centralité du bourg autour de la mairie, de la salle socio-culturelle, du stade de football, prolongés au nord par l'école et le long de la RD1017 par les commerces de proximité. Dans la zone UP, s'est récemment implantée une maison médicale dans le cadre d'un projet associant la collectivité publique, cet équipement étant considéré comme d'intérêt général en offrant à la population un service de santé (médecins généralistes notamment) qui n'existait pas auparavant sur la commune. Il convient de préciser que le terrain recevant la maison médicale est propriété de la commune qui a passé un bail emphytéotique avec les porteurs de projet de la maison médicale.

Localisation de la zone UP (en bleu ci-dessus) à l'échelle de la trame urbaine de la commune.

La réalisation de cet équipement de santé stimule aujourd'hui un nouveau projet pour recevoir en continuité des structures médicales et para-médicales complémentaires venant conforter, à cet endroit de la commune, un pôle médical en mesure de répondre aux attentes des habitants, dans une région durement frappée par le manque de médecins de proximité, et un temps d'attente souvent très long pour accéder à des soins. Ces structures médicales et para-médicales pourraient ainsi comporter une activité de pharmacie, de kinésithérapie et autres.

Compte tenu que de ce type de destination des sols relèvent, au sens du code de l'urbanisme, davantage d'une activité de services ou commerciales que d'un équipement présentant un intérêt général, il convient d'ajuster les dispositions réglementaires du PLU sur la partie de la zone UP visée par ce projet.

En effet, à l'article 2 de la zone UP qui définit clairement ce qui est admis dans la zone sous conditions, il est indiqué que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités de soins ou de santé dans la mesure où elles présentent un caractère d'intérêt général. Il pourrait être considéré que le caractère d'intérêt général n'est pas nécessairement acquis par une structure médicale ou para-médicale attachée à la catégorie d'activités de services et non d'équipement (ce qui serait par exemple le cas d'un centre d'hébergement pour personnes âgées).

Il est donc proposé d'ajuster le règlement de la zone UP en conséquence. Cet ajustement réglementaire porte à la fois sur le plan de découpage en zones, à la fois sur le document écrit. Du fait de l'étendue importante de la zone UP (5,1 ha) et de sa vocation dominante devant rester tourner vers les équipements publics, il paraît opportun de délimiter un secteur particulier (dénommé UPm) dans lequel il serait possible de conforter ce pôle médical en le limitant à cette emprise et non à la totalité de la zone UP. Ainsi, les limites du secteur UPm englobent la partie de la zone UP destinée au développement de ce pôle médical de proximité, tout en maintenant à plus long terme la possibilité de voir les constructions et installations admises à ce titre, être réutilisées à des fins d'équipements publics à vocation administrative, culturelle, sportive et de loisirs qui occupe l'essentiel de la zone UP.

Dans le secteur UPm, en plus de ce qui est déjà autorisé à l'article 2 de la zone UP du PLU actuellement en vigueur, est ajoutée la possibilité de réaliser des constructions et installations à usage d'activités de soins et de santé, dès lors qu'elles sont complémentaires à la maison médicale existante, sans qu'elles présentent nécessairement un caractère d'intérêt général.

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

- Il est délimité un secteur UPm sur une partie des parcelles cadastrées Z section n°114, n°115 et n°116, partie située le long de la RD1017 à proximité de la maison médicale récemment réalisée et son parking (parcelle nouvellement cadastrée section Z n°770). Le secteur UPm a une superficie totale de 0,2 ha environ (voir ci-après extrait de plan de découpage en zones avant modification simplifiée n°1 et après modification simplifiée n°1).

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UP

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

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions et installations d'équipements publics liées et nécessaires aux activités administratives, culturelles, sportives ou de loisirs dans la mesure où elles présentent un caractère d'intérêt général.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités de soins ou de santé dans la mesure où elles présentent un caractère d'intérêt général.

- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des activités autorisées. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé ou reliées à celui-ci par un élément assurant une continuité du bâti, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.

- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

En outre, dans le secteur UPm :

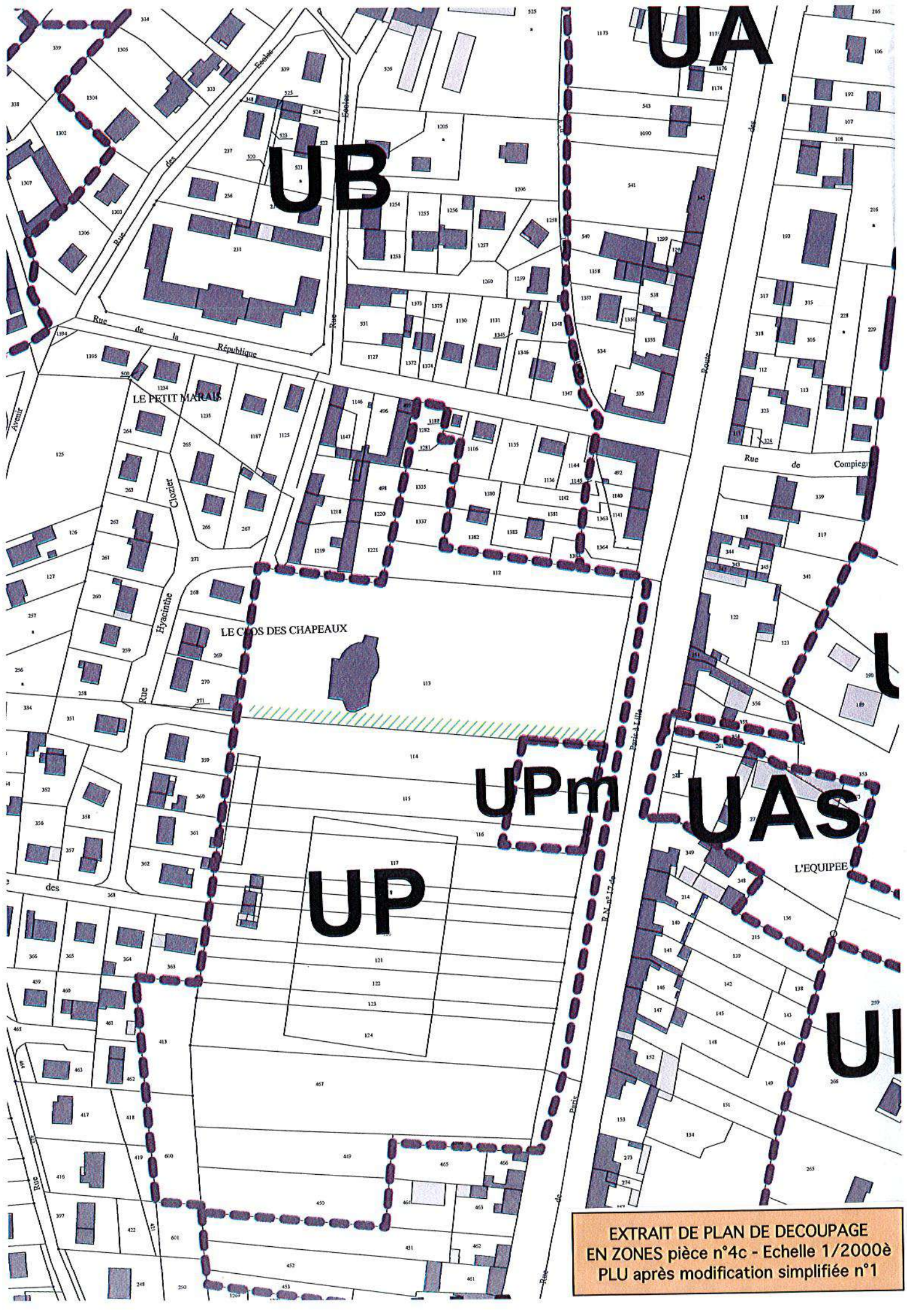
- ***Les constructions et installations à usage d'activités de soins et de santé, complémentaires à la maison médicale existante.***

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RD1017, classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

Le reste du règlement n'appelle pas de rectification et continue donc de s'appliquer normalement sur l'ensemble de la zone UP.

Les autres pièces du dossier PLU, approuvé le 6 mars 2017, restent inchangées.

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



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

CHAPITRE 2

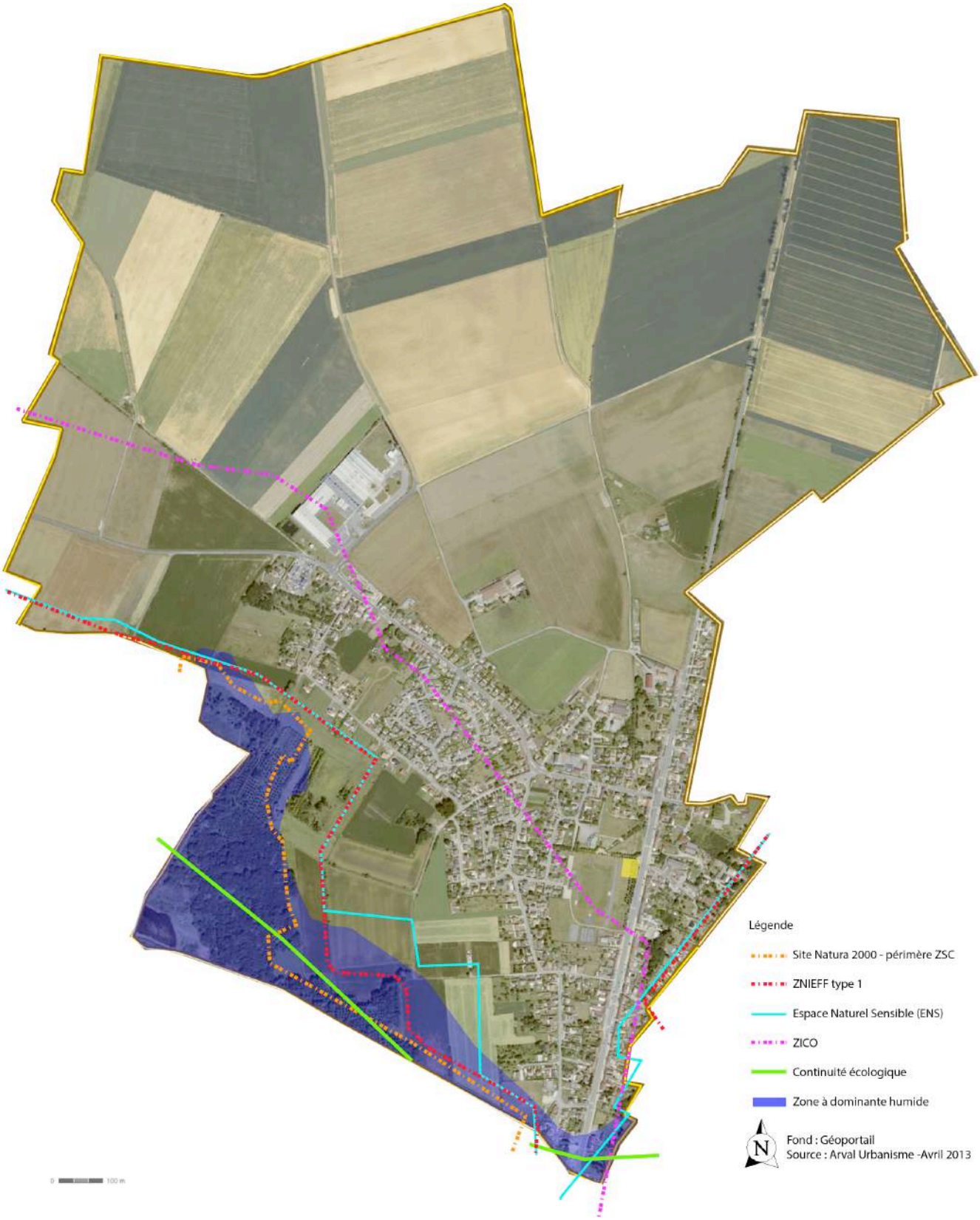
ÉVALUTION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune de Saint-Martin-Longueau étant directement concernée par le site Natura 2000 (Marais de Sacy) sur sa frange sud-ouest, la procédure d'évaluation environnementale stratégique de l'évolution du document d'urbanisme est à mener.

Le PLU approuvé le 6 mars 2017 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique, mettant notamment en évidence que les possibilités d'urbanisation offertes dans les zones urbaines délimitées au PLU révisé, n'étaient pas da nature à porter atteinte de manière notable à l'environnement. En effet, des mesures suffisantes et adaptées ont été mises en place pour éviter, limiter ou compenser, les incidences des dispositions du PLU (voir pages 109 à 118 du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier PLU).

La modification simplifiée n°1 du PLU ne porte aucunement atteinte au contenu du projet communal, au découpage en zones qui en découle, à l'essentiel des règles d'urbanisme définies et du contenu des Orientations d'Aménagement sur les zones à urbaniser.



Périmètre du site Natura 2000 sur le territoire communal et emprise (en jaune) du secteur UPm proposé.

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

Les ajustements apportés au contenu du PLU n'ont qu'un aspect technique visant :

• à préciser le type de constructions autorisées (article 2) dans la zone UP délimitées au plan, précision impliquant la délimitation d'un secteur UPm (pôle médical).

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 Saint-Martin-Longueau dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1.

En étant contenue au périmètre déjà urbanisé de la commune, aucune des modifications apportées n'empiètent dans le périmètre du site Natura 2000. 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 simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines ou à urbaniser, ne concernant que les principes d'implantation ou l'aspect des constructions existantes ou à venir, 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 de Saint-Martin-Longueau,** dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification simplifiée n°1.

En étant contenu au périmètre déjà urbanisé de la commune, aucune des modifications apportées n'empiètent des périmètres soumis à des sensibilités écologiques, 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 simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zone urbaine ou en zone à urbaniser, ne concernant que les principes d'implantation ou l'aspect des constructions existantes ou à venir, n'a aucune incidence sur l'environnement.

3 – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Par délibération en date du 9 septembre 2019, le conseil municipal de la commune de Saint-Matin-Longueau a lancé une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU qui porte uniquement sur des ajustements techniques au contenu du volet réglementaire du plan (pièces n°4a et n°4c), à savoir :

1 - Précision réglementaire à l'article 2 (occupation et utilisation du sol admises sous conditions) de la zone urbaine UP en lien avec le développement d'un pôle médical sur une partie de cette zone ayant récemment accueilli une maison médicale.

2 - Ajustement au plan de découpage en zones au 1/2000ème, en délimitant un secteur UPm de 0,2 ha au sein de la zone UP existante sur 5,1 ha, dans ce secteur UPm, sont précisées les règles d'urbanisme permettant l'implantation de nouvelles structures médicales et para-médicales complémentaires à la maison médicale récemment réalisée.

Du fait que les ajustements apportés au contenu du PLU, d'une part, ne concernent que des terrains situés dans la trame urbaine déjà constituée de la commune, à l'écart de l'emprise du site Natura 2000, et ne portent aucunement sur la zone naturelle ou la zone agricole, d'autre part n'ont qu'un aspect technique n'étant pas en mesure de faire évoluer de manière significative les possibilités de construction, l'occupation et l'utilisation des sols dans la zone concernée, il n'est pas constaté d'incidences éventuelles ni sur le site Natura 2000 (et les milieux naturels attachés ou les espèces à prendre en compte), ni sur d'autres secteurs à sensibilités environnementales de la commune et des environs.

Il n'est donc proposé aucune mesure particulière visant à éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences sur l'environnement du contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU : le principe d'évitement est retenu.