

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

*Commune de
FLEURINES
- Oise -*

Projet de

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

Février 2023

***Dossier annexé à la délibération
municipale du 9 Février 2023***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fleurines a été approuvé le 5 mars 2020. Il n'a pas fait l'objet de modification depuis. Le PLU approuvé en mars 2020 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune de Fleurines n'est soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT). Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification n°1 du PLU ne portent que sur le volet réglementaire ; elles ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser. Par ailleurs, elles ne posent pas de problème de compatibilité avec la charte du PNR Oise – Pays de France.

La mise en œuvre du PLU a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à l'application du volet réglementaire du document d'urbanisme (autorisation d'annexes dans un secteur de la zone naturelle abritant des logements existants, revoir la règle de retrait de 30 mètres des espaces boisés en zone urbaine, préciser les conditions d'application des règles dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, réduction d'un principe réglementaire limitant la possibilité d'accès sur un chemin) ainsi que d'ajouter un emplacement réservé dans le cadre de la reconversion du site occupé jusqu'alors par l'Institut Thérapeutique, Éducatif et Pédagogique (ITEP) au hameau de Saint-Christophe.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°1 du PLU de Fleurines approuvé le 5 mars 2020. La présente notice a pour objet de présenter cette première modification n°1 du PLU de Fleurines approuvé le 5 mars 2020. Elle a fait l'objet d'une enquête publique du 16 novembre au 17 décembre 2022 à l'issue de laquelle le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti de trois recommandations qui ont été prises en compte.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Six types de modification sont apportés :

- 1 - Précision à la section 1 de la zone naturelle autorisant sous conditions les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 2 - Précision réglementaire à la section 1 des zones urbaines (UA, UB, UD et UH) relative à l'emprise au sol, l'implantation et la hauteur des annexes isolées.
- 3 - Ajustement relatif à la section 2 des zones urbaines (UA, UB, UD et UH) en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- 4 - Précision apportée aux dispositions générales en ce qui concerne les modalités d'application des règles en cas de lotissement et de permis valant division.
- 5 - Ajustement au règlement graphique en réduisant une règle identifiant un tronçon de voirie depuis lequel un accès à une construction nouvelle ne peut pas être autorisé.
- 6 - Ajout d'un emplacement réservé sur le site de l'ITEP au hameau de Saint-Christophe pour la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général et la constitution de réserve foncière.

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 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). Par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 6 septembre 2022, cette procédure de modification n°1 du PLU a été dispensée d'évaluation environnementale.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 – PRÉCISION À LA SECTION 1 ET DE LA SECTION 2 DE LA ZONE NATURELLE EN CE QUI CONCERNE LES ANNEXES AUX HABITATIONS EXISTANTES

Le PLU délimite une zone naturelle qui occupe la majeure partie du territoire communal, principalement occupé par la forêt. La zone naturelle comporte quelques secteurs particuliers (Na voué à recevoir des constructions et installations agricoles, Nj pour des emprises de jardins non attachés à des habitations, NL pour des emprises occupées par des activités de loisirs, Np pour des terrains destinés à des équipements d'intérêt collectif).

En dehors de ces secteurs particuliers, la zone naturelle abrite quelques constructions isolées qui, pour la plupart, sont destinées au logement. C'est notamment le cas au sud-est du bourg, rue du Fief. Au total, une dizaine d'habitation est recensée dans la zone naturelle du PLU quasiment toutes situées au lieu-dit « Le Fief ». Une partie de ce secteur bâti se trouve dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) Massif Forestier d'Halatte qui conduit à limiter l'implantation de nouvelles constructions ou installations au regard de l'intérêt environnemental du milieu naturel.

Les dispositions du règlement actuel n'autorisent, dans la zone naturelle hors secteurs particuliers, qu'une extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole ou encore les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.

En conséquence, les annexes isolées (abri de jardin, garage pour véhicule, piscine, abri pour animaux non liés à une activité agricole) ne sont donc pas admis dans la zone alors que ce type de constructions est autorisé suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme dès lors qu'elles sont réalisées sur une unité foncière qui reçoit déjà une habitation.

Afin de permettre l'ajout d'annexes à un bâtiment d'habitation, il est donc proposé de compléter les règles actuelles en autorisant :

- par logement existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU, un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol avec une hauteur limitée à 3 mètres, en précisant en dehors du périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- par logement existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol ;

En outre, en raison de la présence d'un haras au lieu-dit « Le Fief », sans que celui-ci soit nécessairement assimilé à une activité agricole, il est proposé de compléter la règle actuelle autorisant les abris pour animaux en ajoutant que sont également admis, par unité foncière accueillant une activité équestre au moment de l'entrée en vigueur du PLU, une installation légère liée et nécessaire à l'accueil d'animaux en pâturage sur une emprise au sol maximale inférieure à 50 m², fermée au maximum sur trois côtés, sans dalle de béton. La notion « sans dalle de béton » est également ajoutée aux abris pour animaux liés à une activité agricole déjà autorisés. En effet, un abri pour animaux liés à un pâturage dans l'espace naturel n'a pas besoin de reposer sur une dalle de béton qui pourrait créer une artificialisation du sol superflue et durable même lorsque l'abri n'aurait plus d'usage.

Il convient, dans le même temps, de préciser la hauteur maximale d'un abri pour chevaux et d'un abri de jardin ou de piscines nouvellement admis dans la zone naturelle en tant qu'annexe isolée sur une unité foncière déjà occupée par une habitation. En effet, la hauteur des abris pour animaux est actuellement fixée à 4 mètres au maximum, ce qui peut être un peu juste pour les équidés, en particulier si l'abri est à deux pentes. Il est donc proposé de la porter à 5 mètres au maximum pour les installations nécessaires à l'accueil d'équidés.

Pour l'abri de jardin ou l'abri de piscine, il est proposé de limiter la hauteur maximale à 3 mètres au faîtage, ce qui paraît suffisant et adapté à l'usage qui en sera fait. Néanmoins, si cet abri est doté d'un toit à deux pentes d'au moins 20°, afin de tenir compte de l'effet de pente, la hauteur maximale pourra être portée à 4,50 mètres.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de la section 1 (destination des constructions, usages des sols et natures d'activités) de la zone naturelle (N) est ajustée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis que :

(...)

De plus, dans toute la zone N

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.
- les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum ***et sans dalle de béton,***
 - que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 18 m².
- ***par unité foncière accueillant une activité équestre au moment de l'entrée en vigueur du PLU, une installation légère liée et nécessaire à l'accueil d'animaux en pâturage, à condition :***
 - ***qu'elle soit fermée sur trois côtés au maximum et sans dalle de béton,***
 - ***que son emprise au sol n'excède pas 50 m².***
- ***en dehors du périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), par logement existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU, un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.***
- l'extension des bâtiments d'habitation existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

(...)

- La rédaction de la section 2 (rubrique « Volume et implantation des constructions, sous-rubrique « hauteur ») de la zone naturelle (N) est complétée de la manière suivante (*en texte gras italique ci-après*) :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

(...)

De plus, dans toute la zone N

La hauteur maximale des constructions forestières est limitée à 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 4 m au faîtage, **portée à 5 mètres pour les installations nécessaire à l'accueil d'équidés.**

La hauteur maximale d'un abri de jardin ou abri de piscine est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

Pour les extensions des habitations existantes, la hauteur ne pourra excéder celle du bâtiment objet de la demande.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 5 mars 2020, restent inchangées.

2 – PRÉCISIONS RÉGLEMENTAIRES À LA SECTION 1 ET À LA SECTION 2 DES ZONES UA, UB, UD ET UH RELATIVE À LA SUPERFICIE MAXIMALE, À L'IMPLANTATION ET À LA HAUTEUR DES ANNEXES ISOLÉES

Le PLU délimite une zone UA qui englobe de l'habitat, des commerces, des services, des équipements et des activités économiques. Elle correspond au centre ancien du bourg.

Le PLU délimite une zone UB qui se caractérise par une mixité du bâti (ancien, récent) avec l'habitat en fonction dominante. Elle correspond aux trames urbaines venant en appui du centre ancien (notion de faubourgs urbains).

Le PLU délimite une zone UD qui se caractérise par un tissu bâti très largement destiné à l'habitat sous forme pavillonnaire. Elle correspond aux secteurs bâtis les plus récents, le plus souvent à partir d'une opération d'ensemble de type lotissement.

Le PLU délimite une zone UH qui regroupe les terrains urbanisés du hameau de Saint-Christophe mélangeant un équipement d'intérêt collectif, un corps de ferme en activité et des habitations.

La section 1 de chacune de ces 4 zones liste les constructions interdites et celles autorisées sous conditions. Il est constaté que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont pas interdites et sont admises sans conditions particulières. Il s'avère donc qu'il est possible de réaliser des annexes isolées du bâtiment de l'habitation qui, au final, aient un gabarit plus important que l'habitation qui pourtant constitue le bâtiment de référence à l'échelle d'une unité foncière. La section 2 de chacune de ces 4 zones définit les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Il est donc proposé de mieux encadrer la superficie maximale des annexes isolées ainsi que leur implantation par rapport à la voie publique et leur hauteur, afin que celles-ci aient une volumétrie générale qui reste moins importante que celle de la construction principale (le plus souvent une habitation) et puisse opter pour un emplacement qui leur permette de rester discrète à l'échelle de l'unité foncière.

Il n'est pas rare de constater à terme, des bâtiments annexes suffisamment grands être transformés en nouveau logement sans avoir à respecter les règles de stationnement des véhicules sur la propriété, ce qui peut poser de sérieux problèmes de stationnement à l'échelle de l'unité foncière, avec un renvoi systématique des véhicules sur les emprises publiques qui ne sont pas toujours suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins qui en résultent. En outre, cette évolution vers du logement mal maîtrisée par la collectivité publique peut à terme poser des problèmes d'insuffisance de la desserte par les réseaux publics, du fait d'une augmentation des besoins (desserte en eau potable et en électricité, rejet des eaux usées) sans avoir pu vérifier la capacité des réseaux publics à recevoir ces nouveaux branchements le plus souvent privatifs.

La dimension des piscines, équipement en fort développement à l'échelle des propriétés privées, est aussi sujette à une réglementation plus encadrée afin de limiter les problèmes de voisinage engendrés.

Il est donc proposé de limiter à 50 m² d'emprise au sol, la réalisation des nouvelles annexes isolées (hors abri de jardin par ailleurs autorisé dans la limite de 20 m² d'emprise au sol), par unité foncière. Cette superficie permet de réaliser un bâtiment annexe en mesure d'assurer le stationnement couvert d'au moins 2 véhicules et/ou d'offrir un espace de rangement suffisant à l'échelle d'une unité foncière, dans le cas présent, principalement vouée à un usage d'habitation mono-familiale. L'abri de jardin à 20 m² d'emprise au sol offre là encore une enveloppe significative pour ranger le matériel nécessaire. La hauteur d'une annexe isolée sera limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres si l'annexe n'a qu'un seul pan de toiture notamment

lorsqu'elle vient s'adosser sur un mur mitoyen, évitant ainsi de créer une gêne importante (ombrage notamment) pour le voisin, tandis qu'il est proposé limiter à 3 mètres, la hauteur maximale de l'abri de jardin, hauteur pouvant cependant être portée à 4,50 mètres si cet abri est doté d'un toit à deux pentes d'au moins 20°, afin de tenir compte de l'effet de pente.

Pour les piscines, il est proposé de limiter leur emprise au sol maximale à 80 m² avec un local technique pouvant atteindre 10 m² d'emprise au sol, qui constitue un bon compromis pour aménager un bel équipement de ce type à l'échelle d'une unité foncière tout en évitant les gênes pour le voisinage, en raison de son implantation (voir aussi point 3/ de cette modification), ou encore un dimensionnement très important au regard des incidences sur l'environnement de ce type d'installation.

Concernant l'implantation par rapport à la voie publique, des annexes isolées de l'habitation, il paraît nécessaire d'apporter une précision au règlement écrit. En effet, la règle actuelle indique qu'aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée, en précisant ensuite que cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Cette formule conduit à penser que toute annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ne pourra donc pas être autorisée au-delà de la bande de 30 mètres comptée depuis la voie qui dessert la construction principale, alors même que la modification précédente rend possible la réalisation d'annexe isolée jusqu'à 50 m² d'emprise au sol.

Pour éviter cette ambiguïté dans la rédaction, il est donc proposé de compléter la règle faisant référence à la bande de 30 mètres en précisant qu'elle s'applique à toute construction à usage d'habitation (hors annexes isolées de la construction principale). En conséquence, la règle suivante visant à indiquer que cette disposition sur la règle des 30 mètres ne s'applique pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peut être supprimée.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

• La rédaction de la section 1 (destination des constructions, usages des sols et natures d'activités) des zones urbaines (UA, UB, UD et UH) est ajustée de la manière suivante (*en gras italique ci-après*) :

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

(...)

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage de :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- équipement d'intérêt collectif et services publics,
- bureau,

à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, la lumière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

- **Par unité foncière, une nouvelle annexe isolée (ou plusieurs) sans dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² au total, ainsi qu'un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.**
- **Par unité foncière, une piscine dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et son local technique dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.**

(...)

- La rédaction de la section 2 (rubrique « Volume et implantation des constructions, sous-rubrique « hauteur ») de la zone urbaine (UA) est complétée de la manière suivante (*en texte gras italique ci-après*) :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des **autres** constructions est limitée à 13 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

- La rédaction de la section 2 (rubrique « Volume et implantation des constructions, sous-rubrique « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ») de la zone urbaine (UA) est complétée de la manière suivante (*en texte gras italique ou barré ci-après*) :

(...)

Aucune construction à usage **destinée** à l'habitation (***hors annexes isolées autorisées par ailleurs***) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),
- ~~lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².~~

- La rédaction de la section 2 (rubrique « Volume et implantation des constructions, sous-rubrique « hauteur ») des zones urbaines (UB et UH) est complétée de la manière suivante (*en texte gras italique ci-après*) :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des **autres** constructions est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

- La rédaction de la section 2 (rubrique « Volume et implantation des constructions, sous-rubrique « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ») des zones urbaines (UB et UH) est complétée de la manière suivante (*en texte gras italique ou barré ci-après*) :

(...)

Aucune construction à usage **destinée** à l'habitation (***hors annexes isolées autorisées par ailleurs***) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),
- ~~lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².~~

- La rédaction de la section 2 (rubrique « Volume et implantation des constructions, sous-rubrique « hauteur ») de la zone urbaine (UD) est complétée de la manière suivante (*en texte gras italique ci-après*) :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 5 m au faîtage, ou à 3,50 mètres au point le plus haut si l'annexe n'a qu'un pan de toiture et est accolée à un mur mitoyen.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est fixée à 3 m au faîtage, pouvant atteindre 4,50 m si la toiture est à double pente symétrique d'au moins 20°.

La hauteur maximale des **autres** constructions est limitée à 9 m au faîtage.

Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

- La rédaction de la section 2 (rubrique « Volume et implantation des constructions, sous-rubrique « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ») de la zone urbaine (UD) est complétée de la manière suivante (*en texte gras italique ou barré ci-après*) :

(...)

Aucune construction à usage **destinée** à l'habitation (***hors annexes isolées autorisées par ailleurs***) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre, etc.),
- ~~lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².~~

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 5 mars 2020, restent inchangées.

3 – PRÉCISIONS RÉGLEMENTAIRES À LA SECTION 2 DES ZONES UA, UB, UD ET UH RELATIVE À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le PLU délimite une zone UA qui englobe de l'habitat, des commerces, des services, des équipements et des activités économiques. Elle correspond au centre ancien du bourg.

Le PLU délimite une zone UB qui se caractérise par une mixité du bâti (ancien, récent) avec l'habitat en fonction dominante. Elle correspond aux trames urbaines venant en appui du centre ancien (notion de faubourgs urbains).

Le PLU délimite une zone UD qui se caractérise par un tissu bâti très largement destiné à l'habitat sous forme pavillonnaire. Elle correspond aux secteurs bâtis les plus récents, le plus souvent à partir d'une opération d'ensemble de type lotissement.

Le PLU délimite une zone UH qui regroupe les terrains urbanisés du hameau de Saint-Christophe mélangeant un équipement d'intérêt collectif, un corps de ferme en activité et des habitations.

La section 2 de chacune de ces 4 zones définit les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Dans la rubrique « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », il convient de réglementer l'implantation des piscines en évitant qu'elles viennent sur une des limites séparatives afin de limiter les gênes pour la propriété voisine. Il est donc proposé d'imposer un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives pour une piscine et son abri. Dans les zones urbaines UA et UB où la densité du bâti est plus importante, faisant que le retrait minimal de 3 mètres imposé peut rendre plus impossible l'implantation d'une piscine, il est proposé de nuancer la règle en précisant que le retrait d'au moins 3 mètres ne s'applique pas si la clôture qui occupe les limites séparatives le long desquelles la piscine vient s'implanter, est constituée d'un mur plein d'au moins 2 mètres de hauteur ; ce type de clôture est en mesure de limiter la gêne pour les voisins notamment en termes de bruit et co-visibilité.

Par ailleurs, le règlement actuel contient une disposition qui impose qu'aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres d'un Espace Boisé Classé. Il s'avère que cette règle est très contraignante pour de nombreux terrains déjà urbanisés puisqu'elle empêche l'implantation d'annexes, d'abri de jardin ou même une extension d'une habitation existante, à titre d'exemple, dans la partie de l'unité foncière concernée par cette bande de 30 mètres.

Il est donc proposé un assouplissement de la règle en précisant qu'aucune construction nouvelle de plus de 20 m² d'emprise au sol ne peut être implantée à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé en rappelant que cette règle de recul a pour principale finalité d'éviter des chutes d'arbres ou de branches sur un bâtiment bordant des emprises boisées. Une distance de 15 mètres limite déjà de manière significative ce risque. Pour les constructions de moins de 20 m² correspondant pour la plupart à des abris de jardin ou à une annexe isolée sans occupation permanente par les habitants, il est proposé de ne pas les soumettre à cette règle de recul dans la mesure où les conséquences d'une éventuelle chute d'arbres restent moindres que dans le cas d'un bâtiment d'habitation. Cet assouplissement ouvre donc la possibilité d'implanter des annexes entre l'habitation et les emprises inscrites en espaces boisés classés qui jouxte les zones urbaines de la commune.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de la section 2 (rubrique « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ») des zones urbaines UA et UB est ajustée de la manière suivante (*en texte barré ou gras italique ci-après*) :

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. ***La piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives, sauf si la clôture qui occupe les limites séparatives le long desquelles la piscine vient s'implanter est constituée d'un mur plein d'au moins 2 mètres de hauteur.***

Aucune construction ***de plus de 20 m² d'emprise au sol*** ne peut être édifiée à moins de ~~30~~ 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- La rédaction de la section 2 (rubrique « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ») de la zone urbaine UD est ajustée de la manière suivante (*en texte barré ou gras italique ci-après*) :

Dans le secteur UDa, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Dans le reste de la zone UD, les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. ***Dans tous les cas et dans l'ensemble de la zone, la piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives.***

Aucune construction ***de plus de 20 m² d'emprise au sol*** ne peut être édifiée à moins de ~~30~~ 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- La rédaction de la section 2 (rubrique « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ») de la zone urbaine UH est ajustée de la manière suivante (*en texte barré ou gras italique ci-après*) :

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. **La piscine et son abri seront nécessairement implantés avec cette marge minimale de 3 m des limites séparatives.**

Aucune construction **de plus de 20 m² d'emprise au sol** ne peut être édifée à moins de 15 m d'un Espace Boisé Classé.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 5 mars 2020, restent inchangées.

4 – PRÉCISION AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

Les dispositions générales du règlement n'apportent pas d'informations sur les conditions d'application des règles définies aux différents articles de chaque zone, suscitant un problème d'interprétation dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble qui comporte plusieurs bâtiments sur un même terrain.

Il est donc proposé de préciser qu'en cas de lotissement ou de permis valant division conduisant à la réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain d'assiette, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chacun des terrains ou lots issus de cette division et non en les appréciant au regard de l'ensemble du projet.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

Il est proposé de compléter les dispositions générales du règlement (page 4) par un article 9 qui précise les conditions d'application des règles dans le cas d'une opération de lotissement ou d'un permis valant division, de la manière suivante :

Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains ou lots issus de la division.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 5 mars 2020.

5 – RÉDUCTION D'UNE DISPOSITION AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE LIMITANT LA CRÉATION DE NOUVEAUX ACCÈS DEPUIS UN TRONÇON DE VOIE

Le règlement graphique (pièce 5c du dossier PLU) identifie plusieurs voies ou chemins sur lesquels est fixée une disposition indiquant que le tronçon de voie en question ne peut pas constituer un accès à des constructions nouvelles. Cette mesure vise à contribuer ces voies de formant une sorte de tour de ville qui vient clairement marquer la limite entre les zones urbaines et la zone agricole ou naturelle. C'est le cas du Vieux Chemin de Pont-Sainte-Maxence, , situé en limite est de la trame urbaine, au nord de la rue Saint-Christophe.

Il s'avère que le long du Vieux Chemin de Pont-Sainte-Maxence, plusieurs terrains sont desservis uniquement par cette voie qui a été aménagée par la commune (voie carrossable, équipée en réseaux publics). Ces terrains sont, pour la plupart urbanisés, puisqu'inscrits en zone UD au PLU.

Il est donc proposé de supprimer cette disposition figurant au règlement graphique dans la portion déjà aménagée du Vieux Chemin de Pont-Sainte-Maxence qui n'est pas adaptée à la réalité du terrain.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (pièce 5c du dossier PLU)

La trame « Tronçon de voie ne pouvant pas constituer un accès à une construction nouvelle » est supprimée sur la portion sud du Vieux Chemin de Pont-Sainte-Maxence depuis la rue Saint-Christophe jusqu'à la parcelle n°107 desservie par l'Allée des Grouettes (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones au 1/2000ème avant modification n°1 et après modification n°1).

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 5 mars 2020 restent inchangées.

LE PRESBYTERE

UD
LES GROUETTES

LES GROUETTES

LE JEU D'ARC

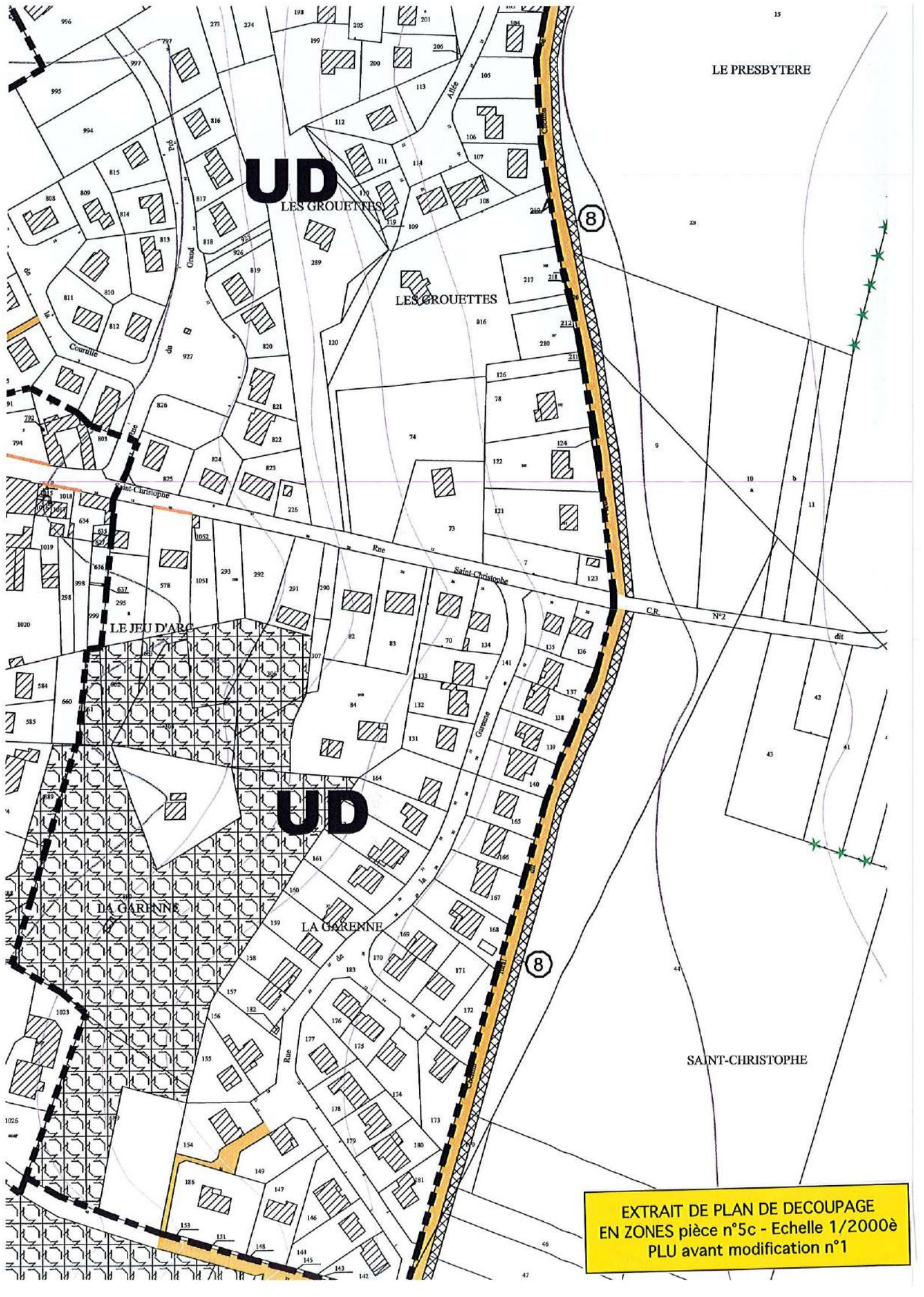
UD

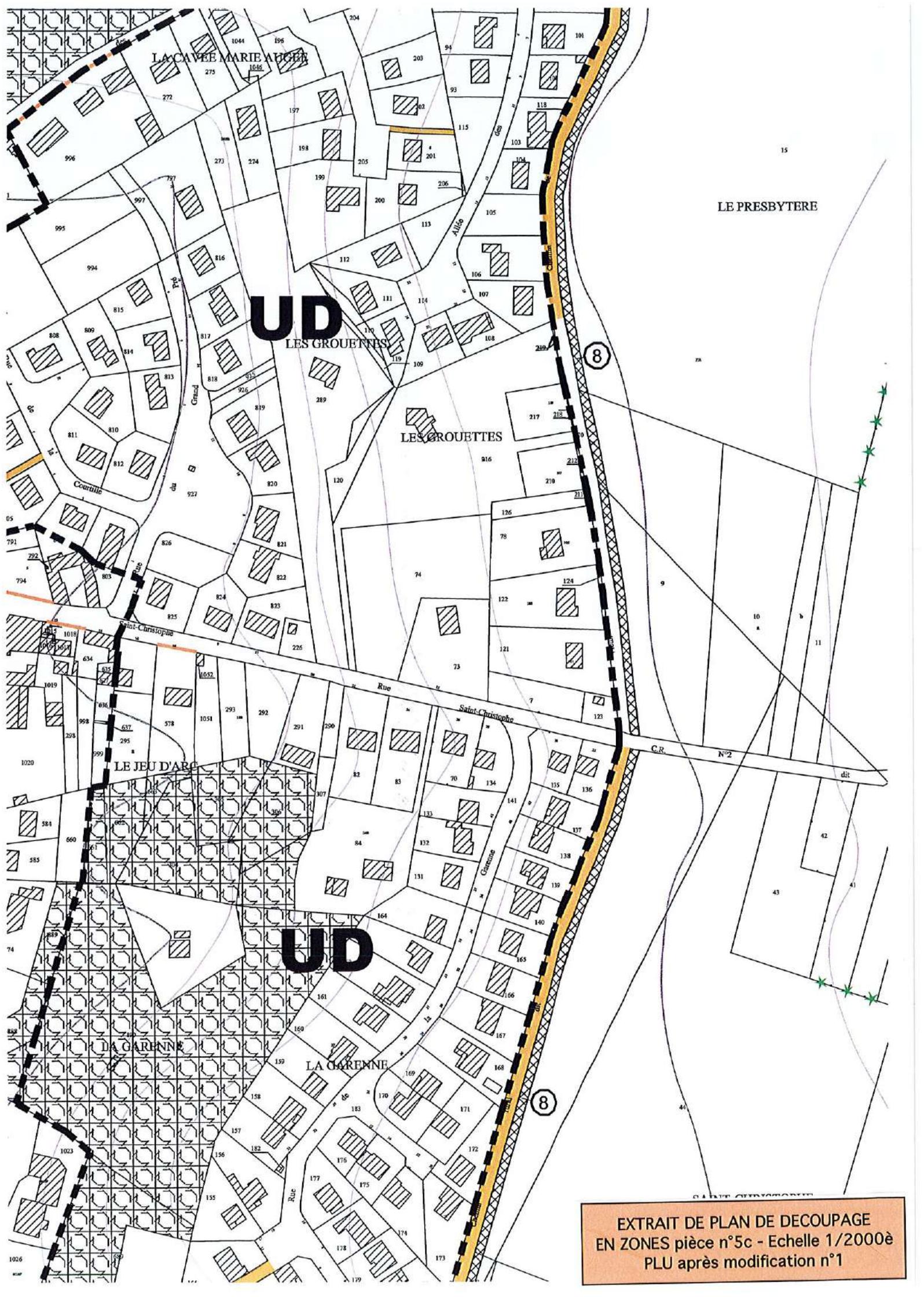
LA GARENNE

LA GARENNE

SAINT-CHRISTOPHE

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°5c - Echelle 1/2000è
PLU avant modification n°1





LA CAVEE MARIE ANTOINETTE

UD
LES GROUETTES

LES GROUETTES

LE JEU D'ARRE

UD

LA GARENNE

LA GARENNE

LE PRESBYTERE

8

8

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°5c - Echelle 1/2000è
PLU après modification n°1

6 – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE SUR L'EMPRISE OCCUPÉE JUSQU'ALORS PAR L'ITEP À SAINT-CHRISTOPHE

Le PLU prévoit neuf emplacements réservés permettant de mettre en œuvre les orientations du projet communal (aménagement de chemins, création ou amélioration d'équipements publics, gestion des eaux pluviales).

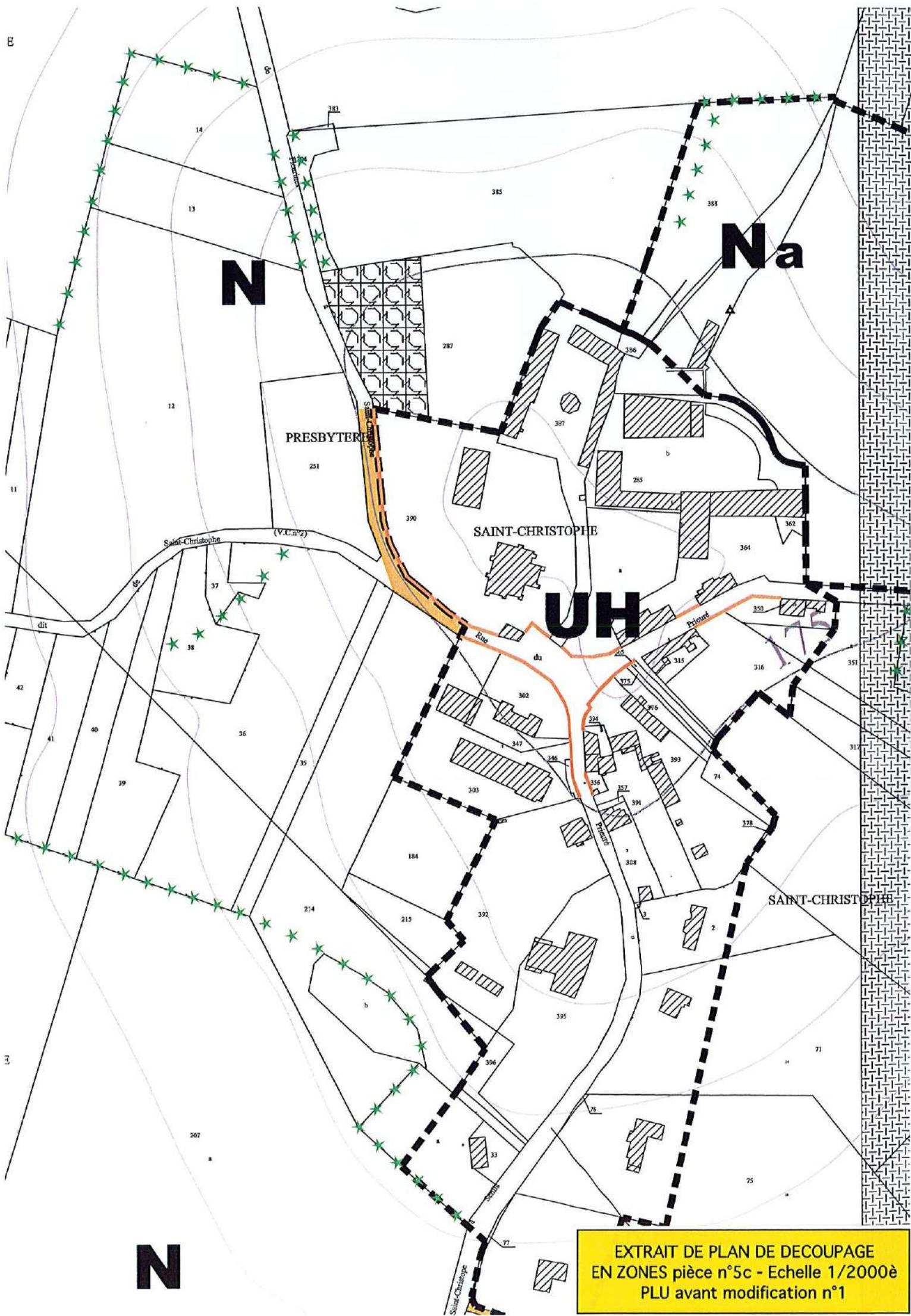
Depuis l'achèvement des études conduisant à l'approbation du PLU en mars 2020, la commune a été informée de la cessation prochaine de l'activité exercée par l'Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique (ITEP) sur le site occupée depuis plusieurs décennies au hameau de Saint-Christophe à Fleurines.

Ce site a l'intérêt de contenir des bâtiments déjà aménagés et globalement en bon état offrant de nombreuses possibilités de reconversion pour y réaliser des équipements publics pour la vie associative locale et les habitants en général. Ces bâtiments accueillent aussi des logements ou offrent un potentiel de réaménagement vers du logement en mesure de répondre, dans les années à venir, à des besoins sur le secteur. L'intérêt réside ici dans l'anticipation de la reconversion d'un site déjà urbanisé, au lieu de rendre possible une nouvelle urbanisation sur des terrains peu ou pas artificialisés situés en zone à urbaniser à long terme (2AU), en zone agricole ou en zone naturelle. La maîtrise foncière du site de l'ITEP constitue donc un enjeu fort pour la collectivité publique locale, dans le but de contribuer à la lutte contre l'artificialisation des sols et s'inscrire dans l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Il est donc proposé de délimiter un nouvel emplacement réservé sur la totalité du site qui couvre une superficie totale de 21 837 m². Cet emplacement réservé est au bénéfice de la commune avec pour objet l'aménagement d'équipements publics et la constitution de réserve foncière.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE AU 1/2000^{ème} (pièce 5c du dossier PLU)

Il est créé un emplacement réservé n°10 situé sur les parcelles (en totalité) cadastrée section B n°302, n°303, n°346, n°347, n°390, n°392, n°395 et n°396, ainsi que la parcelle cadastrée ZB n°184, situées au hameau de Saint-Christophe (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones au 1/2000^{ème} avant modification n°1 et après modification n°1). Cet emplacement réservé est voué à la réalisation d'équipements publics et à la constitution de réserves foncières dans l'objectif du ZAN. Cet emplacement réservé est au bénéfice de la commune. Sa superficie totale est de 21 837 m².



N

Na

UH

PRESBYTERE

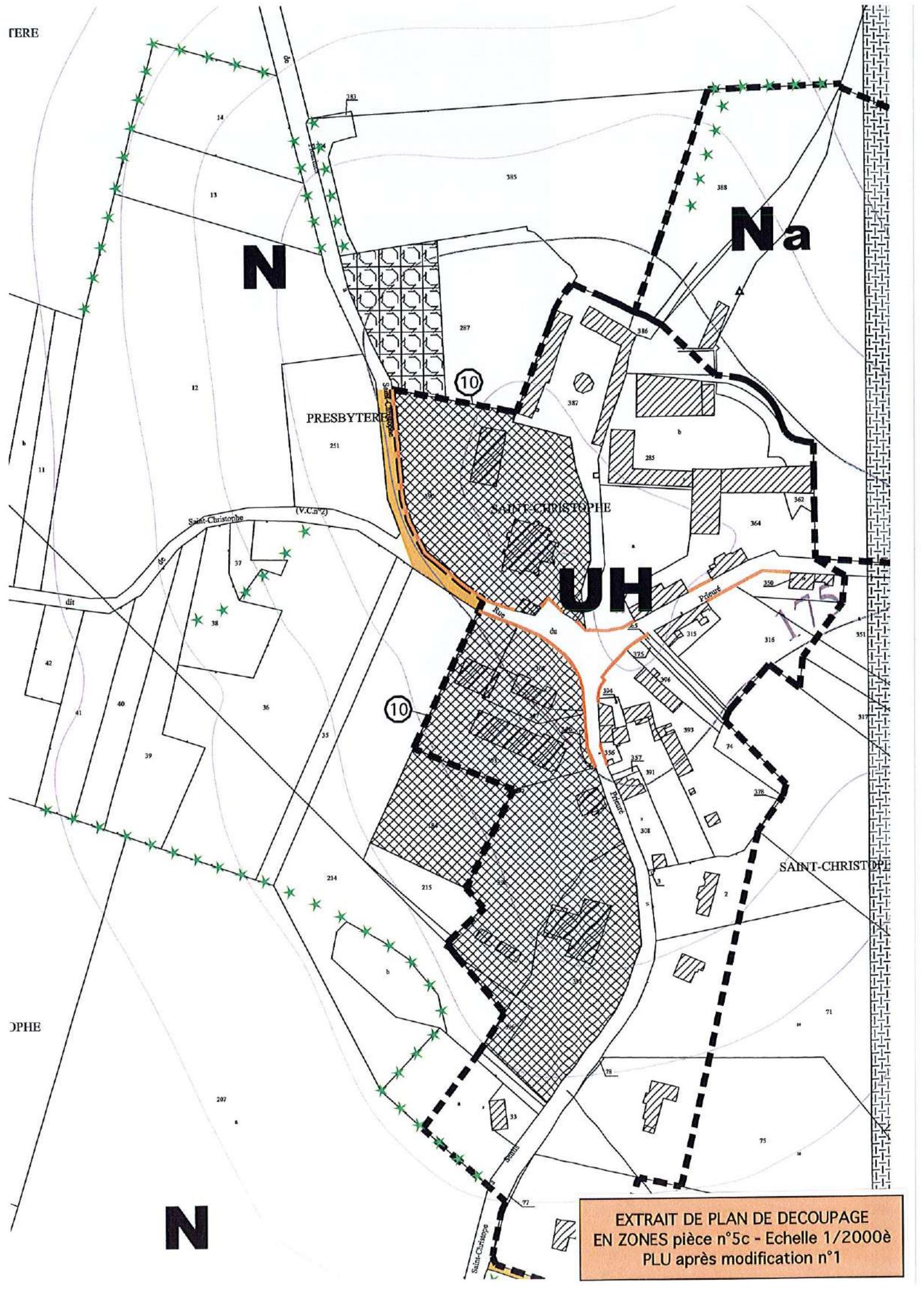
SAINT-CRISTOPHE

SAINT-CRISTOPHE

N

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
 EN ZONES pièce n°5c - Echelle 1/2000è
 PLU avant modification n°1

TERRE



N

Na

UH

N

PRESBYTERE

SAINT-CHRISTOPHE

SAINT-CHRISTOPHE

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
 EN ZONES pièce n°5c - Echelle 1/2000è
 PLU après modification n°1

CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune de Fleurines étant directement concernée par le site Natura 2000 (Forêts picardes : Halatte, Chantilly, Ermenonville), la procédure d'évaluation environnementale stratégique de l'évolution du document d'urbanisme pourrait être à mener.

Le PLU approuvé le 5 mars 2020, a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique à l'issue de laquelle le contenu du projet communal et de sa traduction réglementaire ont été validés. La modification 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 au contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les zones à urbaniser.

Périmètre du site Natura 2000 sur le 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 n'ont qu'un aspect technique visant :

- à préciser les règles relatives à la dimension des annexes autorisées à une construction à usage d'habitation existante (7 constructions concernées) sur l'écart du lieu-dit « Le Fief », inscrit en zone naturelle au plan ;
- à préciser les règles relatives à l'emprise au sol, la hauteur maximale et l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des annexes isolées (abri de jardin, abri pour animaux, garage, appentis, etc.) de la construction principale, autorisées en zones urbaines du PLU (UA, UB, UD et UH) ;
- à apporter une précision sur les conditions d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives en zones urbaines du PLU (UA, UB, UD et UH) et dans les mêmes zones, l'implantation d'une construction de plus de 20 m² d'emprise au sol par rapport aux espaces boisés classés identifiés au plan ;
- à préciser les modalités d'application des règles en cas de lotissement ou de permis valant division ;
- à réduire une disposition du règlement graphique limitant la création de nouveaux accès aux propriétés qui bordent un tronçon de voie déjà aménagée ;
- à ajouter un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur l'emprise du site actuellement occupé par l'Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique (ITEP) situé au hameau de Saint-Christophe et qui va libérer les lieux, afin de faciliter la reconversion urbaine de cette propriété vers des équipements publics d'intérêt général et autres usages en permettant à la commune de constituer des réserves foncières afin de répondre à terme aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

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 Fleurines dans le cadre de cette procédure de modification n°1.

En étant contenue au périmètre déjà urbanisé de la commune (zones urbaines du village et du hameau de Saint-Christophe notamment sur le site occupé par l'ITEP) et à la marge à la zone naturelle (écart du Fief), aucune des modifications apportées n'empiètent dans le périmètre des sites Natura 2000 inscrit en zone naturelle au plan. 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 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 Fleurines**, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification n°1.

En étant contenu au périmètre déjà urbanisé de la commune et aux constructions existantes sur l'écart du Fief inscrit en zone naturelle, 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 n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires en zones urbaines ou à urbaniser, ne concernant que le gabarit, les principes d'implantation ou l'aspect des constructions existantes ou à venir, ou sur la dimension des annexes autorisés sur une unité foncière recevant une habitation en zone naturelle (écart du Fief), n'a aucune incidence sur l'environnement.

3 – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Par délibération en date du 13 avril 2022, le conseil municipal de la commune de Fleurines a lancé une procédure de modification n°1 du PLU qui porte uniquement sur des ajustements techniques au contenu du volet réglementaire du plan (pièce n°5) et à l'ajout d'un emplacement réservé :

1 – Précision apportée sur l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments annexes aux habitations existantes situées sur l'écart au lieu-dit « Le Fief », inscrit en zone naturelle au plan.

2 - Ajustements réglementaires mineurs relatifs à l'emprise au sol, la hauteur maximale et l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des annexes isolées (abri de jardin, abri pour animaux, garage, appentis, etc.) de la construction principale, autorisées en zones urbaines du PLU (UA, UB, UD et UH)

3 – Ajustements réglementaires mineurs relatifs à l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives et des constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol par rapport aux espaces boisés, dans les zones urbaines du PLU (UA, UB, UD et UH).

4 – Précision quant aux modalités d'application des règles d'urbanisme en cas de lotissement et de permis valant de division.

5 – Réduction d'une disposition du règlement graphique limitant la création de nouveaux accès aux propriétés qui bordent un tronçon de voie déjà aménagée.

6 -Ajout d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune afin d'anticiper la reconversion urbaine du site actuellement occupé par l'ITEP qui va prochainement quitter les lieux, dans une optique d'optimisation du foncier déjà urbanisé pour répondre à l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

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, et dans une moindre mesure les terrains déjà urbanisés de l'écart du Fief inscrits en zone naturelle pour lesquels sont précisées les conditions de réalisation d'annexes aux habitations déjà existantes, le tout à l'écart de l'emprise du site Natura 2000, 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 les zones concernées, 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 n°1 du PLU : le principe d'évitement est retenu.