



**SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE
GESTION DU PARC NATUREL REGIONAL
OISE-PAYS DE FRANCE**

**BUREAU SYNDICAL
SEANCE DU 15 DECEMBRE 2022**

**2 COMPLEMENTS
AU DOSSIER DE PRESENTATION**

**SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DU PARC
NATUREL REGIONAL OISE-PAYS DE FRANCE
BUREAU SYNDICAL DU 15 DECEMBRE 2022**

**2 COMPLEMENTS
A L'ORDRE DU JOUR INITIAL**

Avis sur la modification du PLU de Fleurines	5
Mobilisation du « Fonds – Etudes d'aménagement » pour une étude d'aménagement de l'extension du cimetière d'Avilly-Saint-Léonard.	13

**AVIS SUR LA MODIFICATION DU PLU
DE FLEURINES**

Orry-la-Ville, le 15 décembre 2022

Monsieur le Maire
Mairie
29, rue du Général de Gaulle
60700 FLEURINES

Apremont
Asnières-sur-Oise
Auger-Saint-Vincent
Aumont-en-Halatte
Ailly-Saint-Léonard
Barbery
Beaumont-sur-Oise
Beaurepaire
Bellefontaine
Belloy-en-France
Béthémont-la-Forêt
Boran-sur-Oise
Borest
Brasseuse
Chantilly
Châtenay-en-France
Chaumontel
Chauvry
Courteuil
Coye-la-Forêt
Creil
Ermenonville
Fleurines
Fontaine-Chaalis
Fosses
Fresnoy-le-Luat
Gouvieux
Jagny-sous-Bois
La Chapelle-en-Serval
Lamorlaye
Lassy
Le Plessis-Luzarches
Luzarches
Maffliers
Mareil-en-France
Mont-l'Évêque
Montagny-Sainte-Félicité
Montépilloy
Montlognon
Mortefontaine
Mours
Nanteuil-le-Haudouin
Nointel
Noisy-sur-Oise
Orry-la-Ville
Plailly
Pont-Sainte-Maxence
Pontarmé
Pontpoint
Précy-sur-Oise
Presles
Raray
Rhuis
Roberval
Rully
Saint-Martin-du-Tertre
Saint-Maximin
Saint-Vaast-de-Longmont
Senlis
Seugy
Survilliers
Thiers-sur-Thève
Verneuil-en-Halatte
Ver-sur-Launette
Viarmes
Villeneuve-sur-Verberie
Villers-Saint-Frambourg-Ognon
Villiers-Adam
Villiers-le-Sec
Vineuil-Saint-Firmin

N. Réf. : CG/NT 2022 - N°

Dossier suivi par Claire Goudour

Objet : Avis du Parc naturel régional Oise - Pays de France sur le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme - Commune de Fleurines

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 5 novembre 2022 reçu le 8 novembre 2022, vous avez transmis au PNR Oise - Pays de France, le dossier de modification n°1 du PLU de votre commune.

Le PNR intervient dans le cadre de la procédure de modification de votre document d'urbanisme conformément aux articles L.153-16 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme qui énoncent la liste des personnes publiques associées.

Les documents suivants ont été examinés :

- 5a-Extrait du règlement écrit après / avant modification,
- 5c-Règlement graphique après / avant modification,
- 5d-Emplacements réservés après / avant modification,
- Actes administratifs,
- Notice explicative et justificative,
- Sommaire dossier.

I – La Charte du PNR Oise - Pays de France

Le PNR Oise - Pays de France a comme document cadre la Charte approuvée par décret n°2021-34 du 18 janvier 2021 portant renouvellement de classement du PNR (Régions Hauts-de-France et Ile-de-France).

La modification de votre PLU doit aboutir à un document de planification **compatible** avec la Charte du PNR (article L.131-1 du Code de l'urbanisme), en particulier les différents points ci-après.

I.1 - Rapport n°1 de la Charte:

La charte se décline en 12 orientations :

- 1) Préserver et favoriser la biodiversité,
- 2) Préserver, restaurer des réseaux écologiques fonctionnels,
- 3) Garantir un aménagement du territoire maîtrisé,
- 4) Mettre en œuvre un urbanisme durable répondant aux besoins en matière de logement,
- 5) Faire du paysage un bien commun,

- 6) Favoriser un cadre de vie harmonieux fondé sur la préservation des ressources,
- 7) Faire du parc un territoire de « mieux-être »,
- 8) Accompagner le développement des activités rurales,
- 9) Promouvoir une économie environnementalement et socialement responsable,
- 10) Développer l'économie touristique,
- 11) Sensibiliser et éduquer pour impliquer les publics dans le projet de territoire,
- 12) Changer nos comportements.

1.2 - Plan de référence

Espaces boisés / Espaces agricoles / Zones d'intérêt et de sensibilité paysagère / Enveloppe urbaine et tissu diffus / Site d'intérêt écologique.

1.3 - Rapport 2 : Schémas d'orientations urbaines

Cadrage : Fleurines est un BOURG CENTRE dans la stratégie d'aménagement du Parc.

Protections patrimoniales des secteurs bâtis

- Inclus dans le site inscrit de la vallée de la Nonette,
- Le hameau de Saint-Christophe est cerné par le site classé de la clairière et de la butte de Saint-Christophe qui s'étend également jusqu'en limite est du bourg,
- Le prieuré de Saint-Christophe et l'église en cœur du bourg génèrent un périmètre de protection au titre des monuments historiques.

Présentation sommaire des secteurs bâtis - extraits

« Le bourg de Fleurines se situe dans une enclave agricole au milieu du massif forestier d'Halatte, dominé par le mont de Saint-Christophe au sommet duquel est installé le hameau, situé à l'écart sur la route qui traverse la « clairière » reliant Fleurines à Villers-Saint-Frambourg. »

Enjeux et potentialités identifiés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Préserver / protéger le patrimoine bâti et paysager :

- Préserver les transitions éco-paysagères avec l'espace agricole,
- Protéger les éléments singuliers du patrimoine bâti,
- Préserver les lisières forestières.

Optimiser l'occupation des espaces bâtis :

- Optimiser l'aménagement des cœurs d'îlots de part et d'autre de la rue de l'Église, dans le respect de leur caractère éco-paysager,
- Rechercher les opportunités de bâtir en frange ouest du bourg et dans les grandes propriétés,
- Rechercher un devenir au prieuré Saint-Christophe.

Aménager / requalifier les espaces bâtis :

- Aménager la traversée du bourg par la RD 1017, en particulier les entrées d'agglomération et le centre villageois autour de la place de l'Église,
- Requalifier la « façade » de la zone d'activités sur la RD 1017,
- Rechercher un traitement qualitatif de la frange est du bourg en rebord du plateau, face à la butte de Saint-Christophe.

Contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines :

- Secteur agricole potentiellement urbanisable à vocation d'habitat, à l'ouest de la RD 1017 = 1,32 ha,
- Secteur agricole potentiellement urbanisable à vocation d'activités, en entrée nord-ouest du bourg = 3,48 ha.

Potentiel de logements réalisables dans les enveloppes urbaines :

- 120 à 165 logements.

1.4 - Rapport 3 - Enjeux paysagers et enjeux patrimoine naturel

La commune de Fleurines appartient notamment :

- à l'unité paysagère n°3 « Massif d'Halatte » - Rapport n°3 de la Charte,
- au Site d'Intérêt écologique n°2 « Mont de Pagnotte » - Rapport n°3 de la Charte,
- au Site inscrit : Vallée de la Nonette,
- au Site classé : Forêt d'Halatte et ses glacis agricoles,
- à la Zone spéciale de Conservation (ZSC) du réseau Natura 2000 : « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » N°FR2200380,
- à la ZNIEFF Continentale de type I Massif forestier d'Halatte (Identifiant national : 220005064).

2 – AVIS

Au vu du dossier de modification n°1 de PLU transmis et après avis du Bureau, je donne **UN AVIS FAVORABLE** à votre projet modification n°1 de PLU, **ASSORTI DES RECOMMANDATIONS ET RESERVES** ci-dessous.

Code couleur

En noir : PLU en vigueur

En rouge : modifications proposées dans le PLU en vigueur

En vert : commentaire du PNR

2.1 - Nécessité d'apporter des définitions aux termes utilisés

La modification n°1 du PLU propose l'intégration de la règle suivante dans les zones UA - UB - UD - UH :

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

« - 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 ».

Commentaire du PNR

Avec la modification n°1, peut être autorisée une emprise au sol de 80 m² de piscine, 20 m² d'abri de jardin et 50 m² d'une nouvelle ou plusieurs annexes isolées, Soit 80 m² + 10 m² + 20 m² + 50 m² = 160 m².

La présente règle qui a pour objet d'empêcher les constructions annexes à usage d'habitation induisant des besoins en stationnement et en réseaux est ainsi justifiée dans la notice de présentation et de justification tenant lieu de rapport de présentation : « *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... cette évolution vers*

du logement mal maîtrisé par la collectivité publique peut à terme poser des problèmes d'insuffisance de desserte par les réseaux ».

- **En complément de la présente règle**, il est recommandé de joindre au règlement du PLU, un glossaire comprenant des explications quant à la définition de l'annexe et aux modalités de calcul de l'emprise au sol. Les définitions suivantes peuvent être intégrées :

« **L'emprise au sol** regroupe :

- Les constructions principales et annexes : leur projection verticale au sol,
- Les aménagements ayant notamment pour conséquence de rendre le sol imperméable :
 - Surface couverte par les terrasses couvertes ou non quelle que soit leur mise en œuvre et leur hauteur,
 - Les terrains de tennis,
 - Les piscines couvertes et non couvertes,
 - Toutes constructions ou parties de construction maçonnée quelle que soit leur hauteur, les rampes d'accès de parkings et garages, cheminements etc ...

Le calcul de l'emprise au sol est le cumul de toutes les emprises au sol des éléments présents sur le terrain.

Sont exclus du calcul, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

« **L'annexe** constitue une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale notamment : garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélo, abri de jardin, atelier non professionnel, abri non clos. »

- **D'autre part**, deux autres règles peuvent être déclinées dans le PLU, en complément afin de préserver les jardins :
 - L'instauration de taux de pleine terre dans chaque zone,
 - Et / ou la création d'espaces paysagers à protéger en fonds de jardin au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Enfin**, lors d'une prochaine révision, il pourrait être envisagée l'intégration d'une servitude de taille minimale des logements qui a pour effet d'empêcher les divisions pavillonnaires et de limiter les nouvelles créations de logements non maîtrisées (Article L151-14 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. »)

2.2 - Autorisation de construire au-delà de la bande des 30 mètres à compter de l'alignement

Dans les zones UA - UB - UD - UH, la modification n°1 prévoit le texte modifié suivant :

« **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. »

Commentaires du PNR

Les constructions d'annexes jusqu'à 50 m² sont donc possibles au-delà de la bande des 30 m, soit une densification possible en fonds de jardin.

Or, autoriser des constructions de piscines et bâtiments qui seront probablement réalisées en fonds de jardin avec destruction de la végétation, est en contradiction avec le PADD qui stipule :

« **Maintenir la ceinture végétale composée de jardins**

Le village de Fleurines et le hameau de Saint-Christophe sont localement bordés d'une lisière végétale formée par des jardins et des pâtures arborés. Cette ceinture végétale assure une bonne insertion du bâti dans le paysage. L'objectif est de la maintenir. »

De plus, les enjeux et potentialités identifiés à l'intérieur des enveloppes urbaines du Schéma d'Orientation Urbaine de la Charte du PNR pour Fleurines précise qu'il s'agira de :

« Préserver / protéger le patrimoine bâti et paysager en préservant les transitions éco-paysagères avec l'espace agricole, ... en préservant les lisières forestières. »

➤ **Il est demandé a minima de conserver la règle en vigueur.**

2.3 – Modification de la règle limitant la constructibilité aux abords des espaces boisés classés

Dans les zones UA - UB - UD - UH, la modification n°1 prévoit le texte modifié suivant :

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

Commentaire du PNR

D'une part, la règle ne peut être écrite ainsi. En effet, la Charte du PNR stipule dans sa disposition 6.1 - Préserver l'intégrité et la fonctionnalité interne des espaces boisés et de leurs lisières :

« Les documents d'urbanisme communaux et/ou intercommunaux proscrivent hors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation ou nouvelle construction étrangère à la gestion du milieu (activités agricoles et forestières) à moins de 50 m des lisières des massifs de plus de 100 ha ».

Or, en zones urbaines, des secteurs peuvent être considérés comme « hors sites urbains constitués » et dès lors être concernés par la règle de la Charte qui est opposable au PLU.

Le dessin sur le plan de zonage respectant la règle du trait des 50 mètres avec identification claire des « Sites Urbains constitués » et des secteurs « Hors sites urbains constitués » est le meilleur outil à la disposition des pétitionnaires leur permettant de savoir ce qu'ils peuvent construire.

D'autre part, diminuer la règle de distance des constructions par rapport aux espaces boisés est en contradiction avec le PADD qui stipule :

« **Préserver les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental et paysager**

Par son positionnement au cœur de la forêt domaniale d'Halatte, le territoire de Fleurines se caractérise par une grande richesse environnementale et paysagère. Les espaces forestiers qui occupent une grande partie du territoire, tout autour du village, sont reconnus comme des secteurs à fort enjeu (ZNIEFF de type I, corridors écologiques potentiels, site classé). La butte témoin de Saint-Christophe est également un secteur à fort enjeu d'un point de vue historique et paysager (site classé). Le PLU veillera à assurer la protection de ces espaces. »

➤ **Il est demandé a minima de conserver la règle en vigueur.**

2.4 - Intégration en zone naturelle d'une règle autorisant les constructions

Dans la zone N, la modification du PLU prévoit le texte suivant :

« Dispositions applicables à la zone N

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

De plus, dans toute la zone N ... ne sont admis que :

- 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. »

Commentaires du PNR

En zone N, dans le PLU en vigueur, les nouvelles constructions de logements sont interdites.

D'une part, l'autorisation donnée de construire en zone naturelle aussi près de la forêt jusqu'à 110 m² de piscine, local technique et abri de jardin va produire une artificialisation des terrains et de probables coupes d'arbres.

D'autre part, le site rue du Fief (référence cadastrale ZBI87 – 32 ha) est partiellement couvert par la ZNIEFF suivante : *MASSIF FORESTIER D'HALATTE (Identifiant national : 220005064) (ZNIEFF Continentale de type I (Identifiant régional : 60VALI02).*

De plus, ce secteur est identifié au Plan de référence de la Charte opposable au PLU en Tissu diffus « ... zones de constructions régulièrement édifiées en milieu naturel n'ayant pas vocation à accueillir de nouveaux bâtis » auquel s'applique la disposition 9.2 de la Charte « Maîtriser l'étalement urbain » qui stipule que « les tissus diffus n'ont pas vocation à être densifiés, ils ne peuvent accepter que peu de constructions nouvelles. Les nouvelles constructions respectent le caractère environnemental et paysager des lieux et ne participent pas à l'extension du mitage paysager d'un site. »

Enfin, la règle telle qu'elle est rédigée s'applique à la totalité des zones naturelles, ce qui est notamment explicitement énoncé dans la notice explicative de la modification du PLU : **« 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 ». »**

➤ **Il est demandé de supprimer la présente règle.**



L'équipe du Parc naturel régional Oise - Pays de France restant à votre disposition pour tous compléments ou précisions, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Patrice MARCHAND
Vice-Président du Conseil Départemental de l'Oise
Maire de Gouvieux

**MOBILISATION DU « FONDS – ETUDES
D'AMENAGEMENT » POUR UNE ETUDE
D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DU CIMETIERE
D'AVILLY-SAINT-LEONARD**

**SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE GESTION
DU PARC NATUREL REGIONAL OISE – PAYS DE FRANCE**

RAPPORT DE PRESENTATION

**OBJET : MOBILISATION DU FONDS "ETUDES D'AMENAGEMENT" POUR UNE
ETUDE D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DU CIMETIERE D'AVILLY-SAINT-
LEONARD**

La commune d'Avilly-Saint-Léonard (60) doit agrandir son cimetière situé à l'angle de la Croix verte et de l'allée d'Ormes.

L'extension du cimetière comportera :

- une allée centrale carrossable (si possible perméable), orientée nord-sud ;
- une allée transversale orientée est-ouest dans le prolongement de l'allée traversant le cimetière existant ;
- des allées secondaires enherbées ;
- des emplacements funéraires réguliers ;
- une clôture grillagée en métal galvanisé simple torsion doublée d'une haie vive dont la hauteur ne doit pas excéder le mur de clôture existant (1.60m) ;
- une ouverture du mur dans le prolongement de l'allée du cimetière existant ;
- une ouverture et un portail en métal sur l'allée d'Ormes permettant l'accès des véhicules ;
- la végétalisation du cimetière dont quelques arbres ou arbustes pour agrémenter le lieu et atténuer les effets de la chaleur. L'entretien doit être minimum et facilité par l'aménagement.
- un emplacement près du portail pour le dépôt des déchets ,
- une alimentation en eau près du portail pour l'arrosage des plantes.

Le secteur étant couvert par le site classé du Domaine de Chantilly, l'extension du cimetière sera soumise à autorisation spéciale du Ministre en charge des sites, après passage devant la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, sur rapport de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'Inspecteur des Sites. Un dossier (esquisse, photomontages, notice, descriptif des matériaux, des plantations...) est requis.

La commune a sollicité le PNR pour l'élaboration du dossier.

L'étude doit comprendre :

- un plan d'ensemble
- des représentations du projet en croquis ou photomontages montrant l'intégration du projet dans le site et l'aménagement intérieur du cimetière
- le dimensionnement des ouvrages
- un descriptif des matériaux et plantations avec illustrations
- une notice descriptive du projet
- une estimation financière des travaux

Le PNR Oise – Pays de France serait maître d'ouvrage de l'étude. Le devis d'A Ciel Ouvert d'un montant de 4 734 € a été retenu. La commune participerait à hauteur de 20%.

Il vous est proposé de valider cette étude et de mobiliser le Fonds « Etudes d'aménagement » pour la financer.