

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

*Commune de
LASSIGNY
- Oise -*

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

Décembre 2019

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lassigny a été approuvé le 28 juin 2013, a fait l'objet d'une première modification approuvée le 25 juin 2015. Il fait actuellement l'objet d'une révision générale en cours d'étude.

La commune de Lassigny est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays des Sources approuvé le 26 juin 2013, dont l'analyse du bilan d'application a été l'objet d'une délibération du conseil communautaire du Pays des Sources en date du 19 juin 2019. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

La mise en œuvre du PLU depuis près de 6 ans a mis en évidence un ajustement du document nécessaire à l'acceptation d'un projet d'extension sur place d'une exploitation agricole en activité, au lieu-dit la Clipette, à l'ouest du bourg. Comme c'est déjà le cas, ailleurs dans la commune, il est proposé inscrire ici en secteur Na (autorisant l'implantation des constructions et installations à usage agricole) au lieu de zone N (naturelle), l'emprise concernée par le projet agricole. Ces ajustements impliquent la réalisation d'une première modification simplifiée du P.L.U.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°1 du PLU de Lassigny approuvé le 28 juin 2013 et ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 25 juin 2015.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Deux modifications sont apportées :

- 1 - Délimitation d'un secteur « Na » entre le bâtiment agricole existant et la Divette.
- 2 - Ajustement réglementaire à l'article 7 du secteur « Na ».

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 à vocation principale d'habitat dans la zone naturelle délimitée au plan (les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole restent admises dans les zones naturelles des PLU au titre de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme).

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000.

Les rectifications proposées dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLU ne portent que sur un ajustement réglementaire permettant la réalisation d'un bâtiment agricole à proximité d'un bâtiment existant.

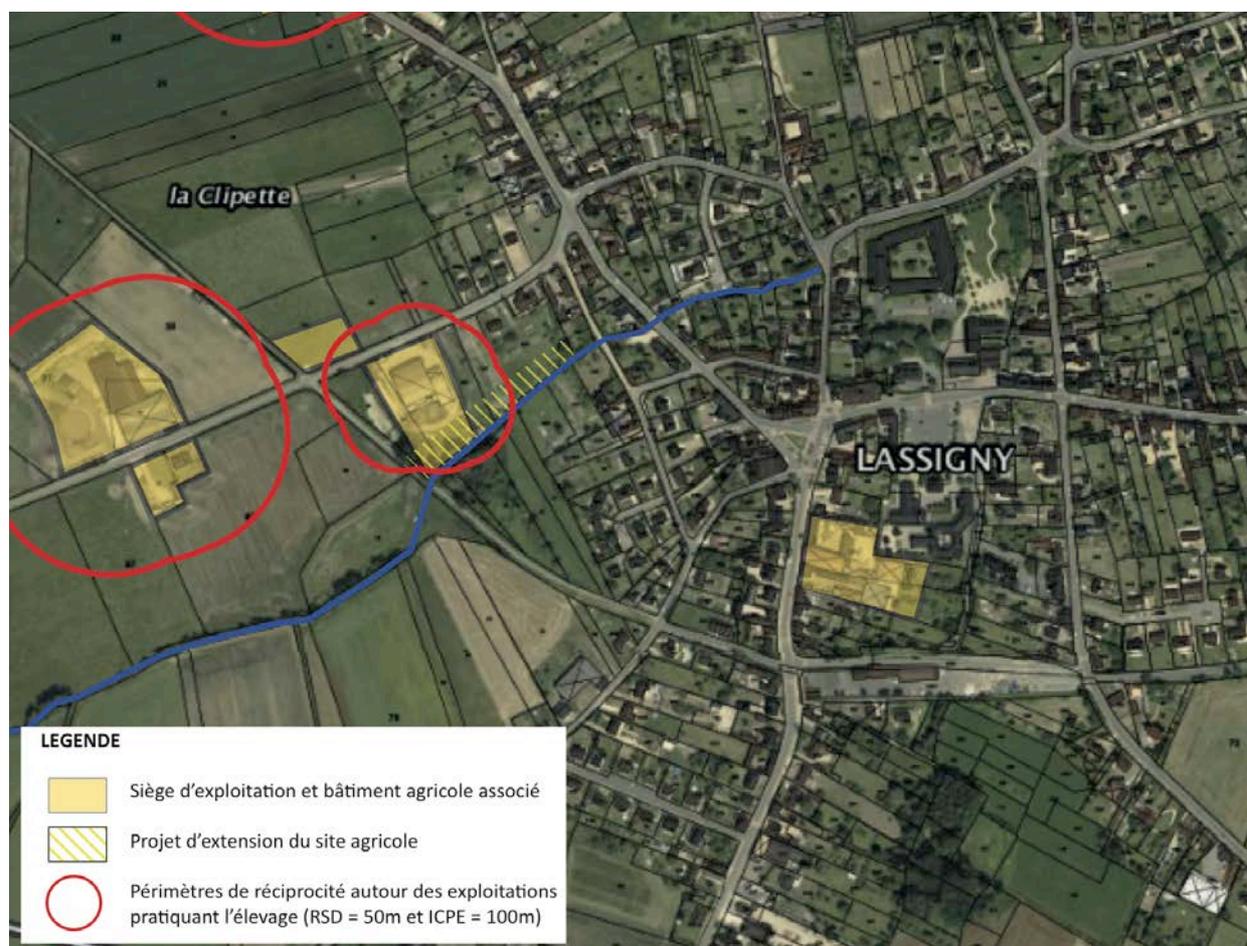
La procédure de modification simplifiée du PLU ne nécessite donc pas une saisine de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale dans le cadre de la démarche au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme. Il est signalé que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) se prononcera sur la révision générale du PLU en cours sur le territoire qui intégrera la présente modification simplifiée n°1 du PLU.

1- JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION D'UN SECTEUR « NA » À PROXIMITÉ DU BÂTIMENT AGRICOLE EXISTANT AU LIEU-DIT « LA CLIPETTE »

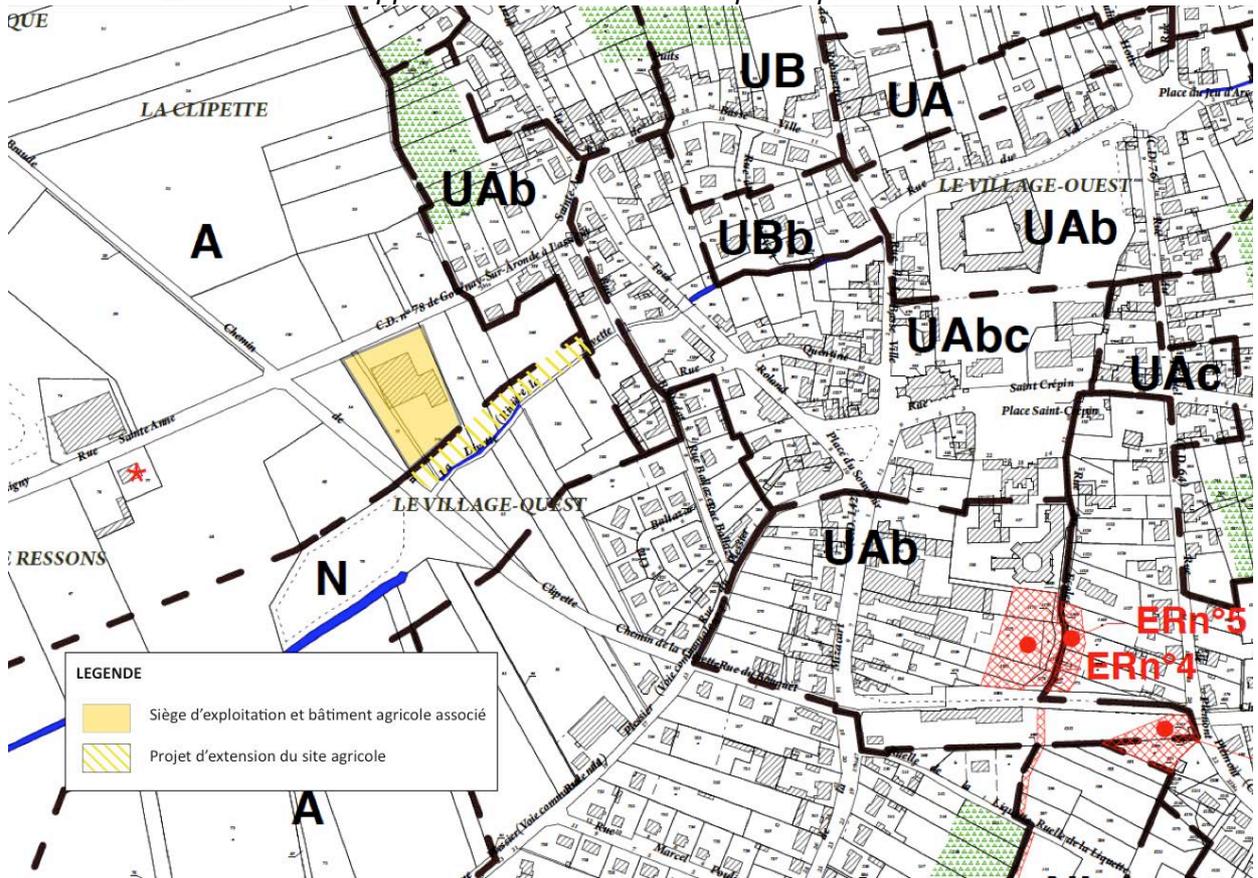
La délimitation d'un nouveau secteur « Na » au lieu-dit « La Clipette » vise à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment à usage agricole sans remettre en cause la protection des milieux naturels et des paysages le long de la Divette. Ce nouveau bâtiment agricole est lié et nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole existante, située au sud de la rue Sainte-Anne qui a besoin de réaliser un nouveau bâtiment pour stocker du matériel.

Le secteur concerné par cet ajustement de zonage porte sur les parcelles n°346 (sur lequel un bâtiment agricole est déjà implanté), 345, 341 et 340. La bande hachurée jaune sous le plan ci-dessous figure actuellement en zone naturelle stricte au PLU, découpage en zones justifié par le souhait de limiter les constructions aux abords immédiats du lit de la Divette. Le classement en zone naturelle (N) ne permet pas la construction d'un nouveau bâtiment agricole qui serait nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation, comme cela est par ailleurs admis au PLU, sur le territoire communal, par la présence d'un secteur Na.

Vue satellite du secteur concerné par la présente modification



Extrait du PLU approuvé en 2013 concerné par la présente modification



Extrait du PLU approuvé en 2013 concerné par la présente modification simplifiée – Zoom sur le secteur



En effet, le PLU approuvé en 2013 compte déjà deux secteurs « Na » délimités pour autoriser les constructions à usage agricole sur les hameaux (La Pothière, La Malmaison, en limite sud du périmètre aggloméré) en partie vouée à l'activité agricole, pour lesquelles ne sont autorisés que :

- L'aménagement, l'extension, et la construction nouvelle liées et nécessaires aux activités agricoles existantes si elles existaient avant l'entrée en vigueur du P.L.U.
- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 50 m² d'emprise au sol des constructions et installations existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., si elles conservent la même destination, sont vouées à recevoir un hébergement touristique (chambre d'hôtes, gîtes, etc.) ou sont destinées à une activité agricole.
- Par unité foncière, les équipements et installations de plein air (piscine, aire de jeux, etc.) si l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 35 m², et les annexes isolées si l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 35 m².

Ces dispositions permettent d'autoriser le développement de l'activité agricole existante tout en limitant le mitage des terres agricoles autour de ces hameaux et écarts en interdisant les constructions neuves à vocation d'habitat sur les terrains encore libres de construction. Elles prennent en compte les besoins de l'activité agricole identifiés au cours de la réunion organisée lors des études qui ont conduit à l'élaboration du PLU approuvé en 2013, lors de laquelle les exploitants du territoire étaient amenés à s'exprimer.

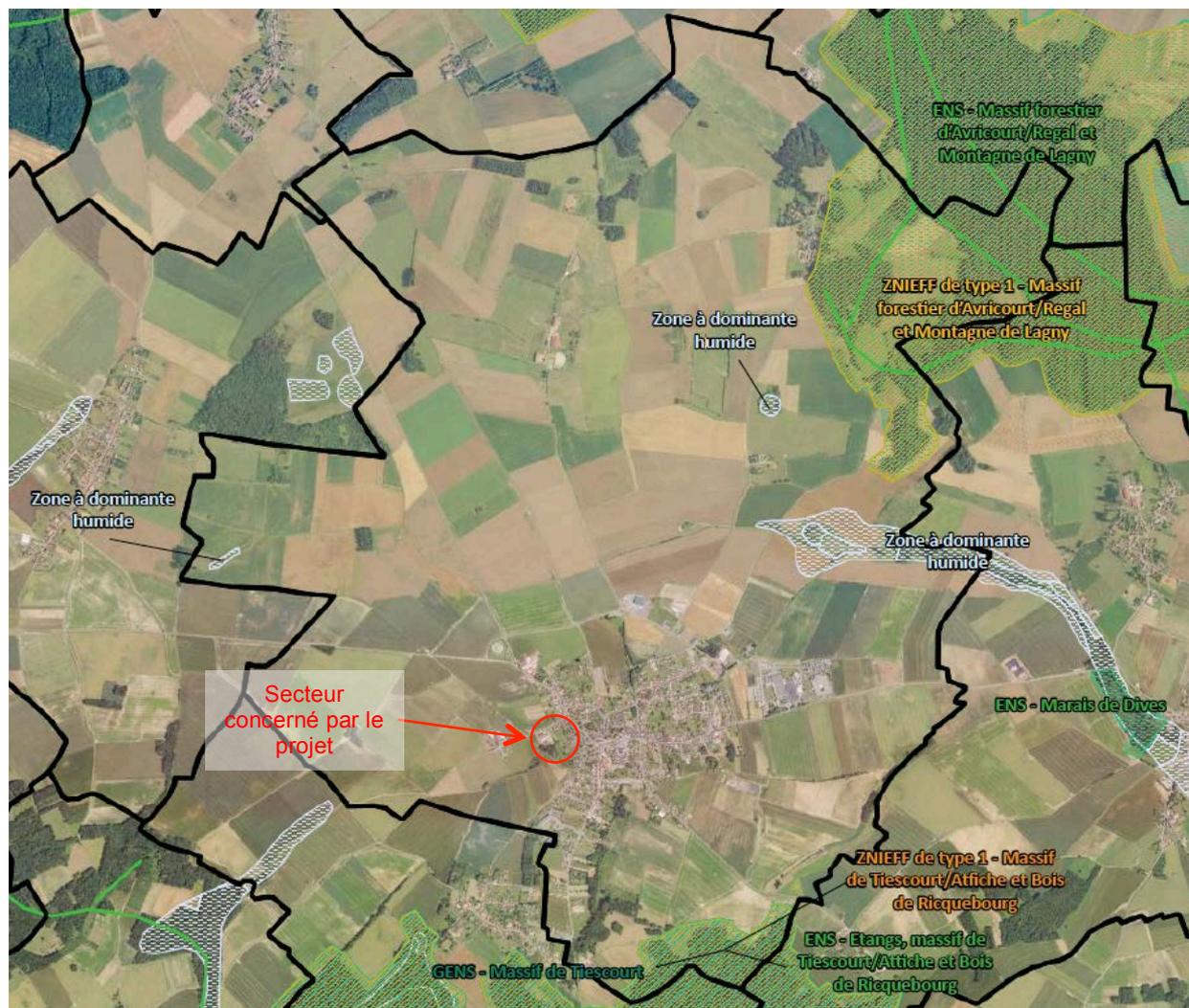
Le 14 juin 2019, dans le cadre de la révision générale du PLU, une nouvelle réunion agricole s'est tenue avec les exploitants. Le propriétaire du bâtiment existant au sud de la rue Sainte-Anne a fait part de son projet d'implantation d'un nouveau bâtiment (stockage de matériel) en continuité de celui existant, mais en se rapprochant de la Divette. Ainsi, depuis les études qui ont abouti au PLU approuvé en 2013, les besoins des exploitants agricoles ont évolué et il convient d'en tenir compte dans le futur document. L'exploitant a déjà déposé un permis de construire qui a été refusé puisqu'une partie du projet se situe dans la zone agricole (A), mais une petite partie du bâtiment serait située dans la zone naturelle (N) du PLU.

Or le classement du secteur proche de la Divette en zone naturelle ne permet pas la réalisation de ce projet. La zone naturelle stricte du PLU approuvée en juin 2013 a pour objectif de limiter l'installation de constructions à proximité du cours d'eau de la Divette et de limiter les incidences de nouveaux bâtiments agricoles dans le paysage. La zone naturelle définie au PLU n'autorise donc pas l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles liés et nécessaires à l'activité, en dehors des abris pour animaux liés à un pâturage.

Cependant, le secteur concerné ici par le projet de nouveau bâtiment agricole n'est concerné par aucune sensibilité écologique notable. Il se situe en dehors d'un secteur de protection écologique (site Natura 2000, ZNIEFF, ENS...) et en dehors des zones à dominante humide identifiées sur le territoire. En outre, le futur bâtiment sera situé entre le tissu urbain du bourg et le bâtiment agricole existant et ne sera pas visible depuis les emprises publiques à proximité (rue Sainte-Anne et rue Balthazar).

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Lassigny vise donc à délimiter un nouveau secteur « Na » sur l'emprise nécessaire à la réalisation du projet de bâtiment agricole dans un souci d'équité entre tous les exploitants du territoire, au même titre que ceux ayant leurs bâtiments situés dans la zone agricole ou dans le secteur « Na » existants. Il convient également de faire évoluer les dispositions réglementaires du secteur « Na » en assouplissant les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives et au cours d'eau pour rendre possible le projet de nouveau bâtiment agricole.

Les sensibilités écologiques sur le territoire communal



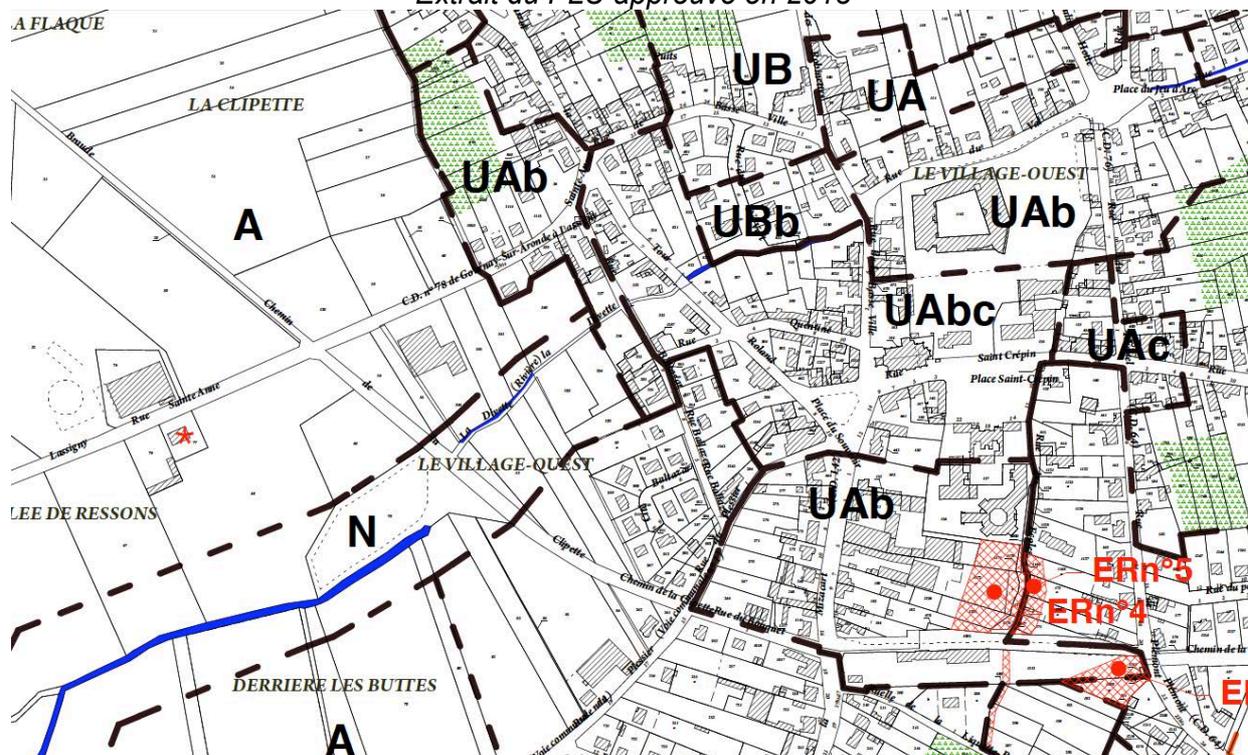
Dans le même temps, l'emprise des secteurs Na étant limitée au plan, la règle demandant un retrait d'au moins 10 mètres des limites séparatives pour les constructions admises pénalisent de manière significative le caractère constructible de cette zone pour l'activité agricole. Il est donc proposé de réduire à 5 mètres, le retrait minimal imposé par rapport aux limites séparatives, d'une nouvelle construction qui serait réalisée dans le secteur Na.

En outre, le nouveau secteur Na délimité au lieu-dit « La Clipette » vient au contact du lit de la Divette, qui n'est plus en eau dans cette partie du territoire communal. Pour autant, elle est toujours identifiée en cours d'eau. Les berges sont ici très hautes par rapport au lit de la rivière. Il est donc possible de réduire à 5 mètres (au lieu de 6 mètres) le recul minimal pour toute construction, ou plantation d'arbre de haute tige, comme indiqué à l'article 7 du règlement de la zone N. Il est donc proposé de préciser que, dans le secteur Na, aucune construction, ni plantation d'arbre de haute tige ne doit être implantée à moins de 5 mètres des berges de la Divette. Il est utile de préciser ici que les autres secteurs Na délimités au plan ne se trouvent pas aux abords d'un cours d'eau.

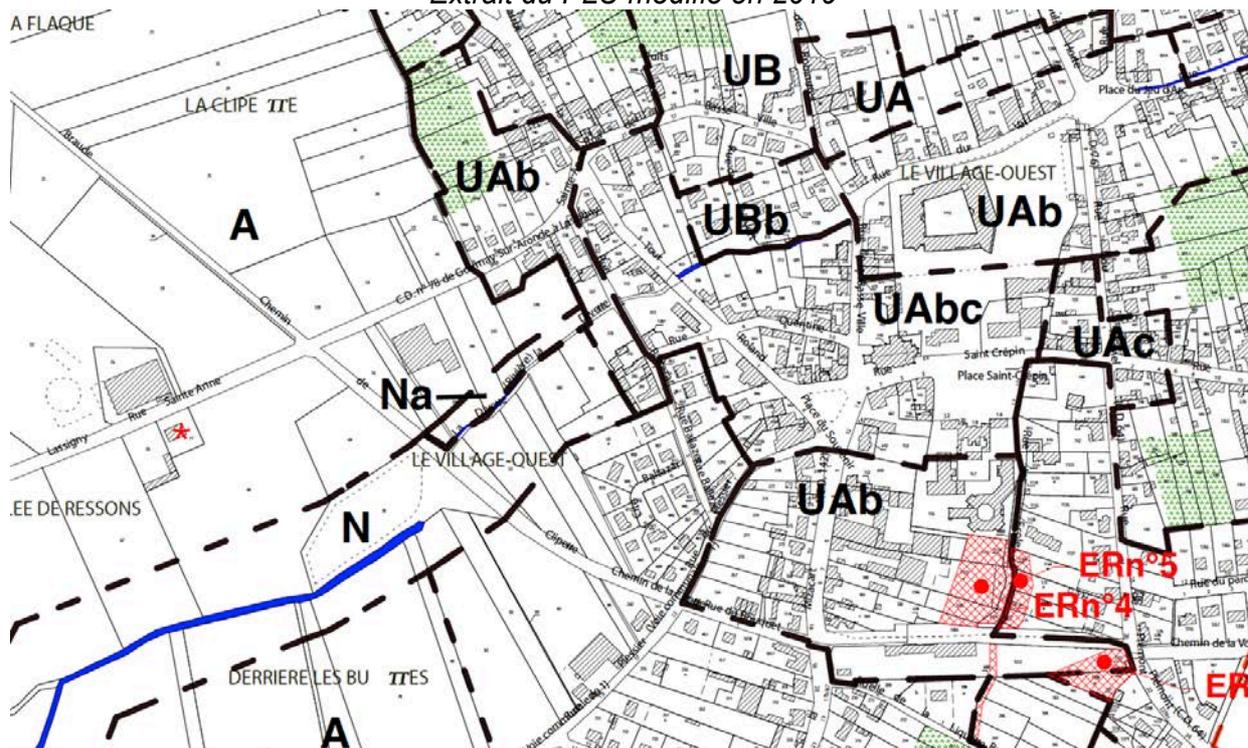
MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 4c du dossier PLU)

Les parties des parcelles n°346, 345, 341 et 340 actuellement inscrites en zone naturelle (N) au PLU seront classées dans un secteur Na, zone naturelle dans laquelle sont admises les constructions et les installations liées et nécessaires aux activités agricoles existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U., afin de garantir le bon fonctionnement de l'activité agricole.

Extrait du PLU approuvé en 2013



Extrait du PLU modifié en 2019



MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT (pièce n°4a du dossier de PLU)

Le règlement du secteur « Na » est ajusté comme suit (les éléments supprimés sont barrés, ceux ajoutés sont soulignés) :

« Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol (hors extension de l'existant) doivent être implantées avec une marge minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, réduite à au moins 5 mètres dans le secteur Na.

- Aucune construction, ni plantation d'arbre de haute tige, ne doit être implantée à moins 6 mètres de chaque berge des cours d'eau non domaniaux, marge minimale réduite à 5 mètres du haut des berges de la Divette dans le secteur Na. Ce retrait est porté à 35 mètres pour les bâtiments voués à des animaux soumis au règlement sanitaire départemental.

- Les nouvelles constructions supérieures à 50 m² d'emprise au sol doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 20 mètres par rapport aux espaces boisés classés. »

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 25 juin 2015 restent inchangées.

ANNEXE

1 - Tableau de superficie de la zone naturelle (avant modification simplifiée n°1 et après modification simplifiée n°1).

2 – Permis de construire du projet de hangar agricole

**TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE NATURELLE
(Avant modification simplifiée n°1)**

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES
	P.L.U.
N	247
Dont Na	5
Et NI	1,8
Et Np	2
TOTAL DE LA ZONE NATURELLE	155,8

**TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE NATURELLE
(Après modification simplifiée n°1)**

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES
	P.L.U.
N	246,7
Dont Na	5,3
Et NI	1,8
Et Np	2
TOTAL DE LA ZONE NATURELLE	155,8