

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U6BOR0816



DOSSIER DEROGATION L.142-5 code de l'urbanisme

Date d'origine :
Juin 2019

9

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 5 juin 2018

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 17 juin 2019



Bureaux d'études : Sarl **Pro-G Urbain**,

Urbanisme

Environnement

ATER Environnement

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

23 rue de Méry
60190 Neufvy,
06.23.01.61.60,
anne-claire@guigand.fr

38 rue de la Croix Blanche
60680 Grandfresnoy
03.60.40.67.16
contact@ater-environnement.fr



ATER Environnement
Aménagement du Territoire - Energies Renouvelables



DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION A L'ARTICLE L.142-4 SUIVANT L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Borest a prescrit la révision de son POS par délibération du 23 novembre 2015. Le POS étant devenu caduc le 27 mars 2017 étant donné qu'aucun PLUi n'a été prescrit, la commune est retombée à cette date sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme) avec la règle de l'urbanisation limitée aux parties actuellement urbanisées de la commune. Seront donc détaillées dans ce dossier les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés en zone à urbaniser, ceux en zone urbaine étant considérés comme faisant partie de la PAU (Partie Actuellement Urbanisée) de la Commune. La commune fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de la CCSSO (Communauté de Communes Senlis Sud Oise) par arrêté préfectoral du 14 novembre 2016. Le territoire n'est pas couvert par un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). C'est à ce titre que la demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme suivant l'article L.142-5 est instituée.

2. CONTEXTE LOCAL

La commune de La Borest se situe dans la région des Hauts de France dans la partie sud-ouest du département de l'Oise (n°60), à 7 km au sud-est de Senlis et à 43 km au nord-est de Paris. Le territoire de la commune se partage entre les glaciaires agricoles de la plaine du Valois et la forêt d'Ermenonville, qui occupe environ un tiers de la superficie de Borest. La limite entre ces deux types de paysage est matérialisée par la Nonette au sud du village, et par la RD 330a au nord. La Nonette arrose un vallon humide, souvent marécageux, et avec de multiples sources, formant parfois de courts ruisseaux se déversant rapidement dans la petite rivière. Ces dispositions naturelles ont favorisé la création de cressonnières autour de 1900, aujourd'hui abandonnées. Il en reste des étangs de pêche. Quant à la forêt, elle se partage entre des bois privés, plus proches du village, et la forêt d'Ermenonville, avec une partie inscrite dans le périmètre de sécurité du champ de tir de l'armée de terre. Contrairement à la commune voisine de Fontaine-Chaalis, Borest ne partage donc que d'une petite partie de cette forêt domaniale. Ses extrémités sont le poteau de la Croix d'Anleu à l'ouest, et le carrefour du Bosquet du Prince au sud. Borest est membre du parc naturel régional Oise-Pays de France pour la totalité de son territoire, entrant également dans le site inscrit de la vallée de la Nonette, ainsi qu'en partie dans le site classé de la forêt d'Ermenonville. On compte également au niveau de la forêt domaniale, une zone Natura 2000, une ZNIEFF de type I, des Espaces Naturels Sensibles, une ZICO et une zone humide.

La commune de Borest est principalement desservie par la D330A (Route de Nanteuil) depuis laquelle deux voies communales, à l'ouest la rue Élisabeth Roussel, au centre la rue aux Pierres accueillent les constructions du village. La Route de Nanteuil dessert un tissu pavillonnaire récent à l'ouest de son intersection avec la rue aux Pierres et un corps de ferme à l'est de cette dernière. La N330 (classée voie à grande circulation) dessert la maison forestière de Borest en limite de forêt domaniale d'Ermenonville.

La commune compte 326 habitants en 2015, soit une perte de 26 habitants par rapport à 2009 qu'il est important de compenser par l'accueil de nouveaux habitants en ouvrant à l'urbanisation un nouveau secteur. La commune projette de compter 380 habitants à l'horizon 2030, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,9% environ. Cet objectif nécessite la création de 37 logements dont 17 disponibles dans la trame urbaine actuellement constituée et une vingtaine à réaliser par ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ 1,4 ha. La densité sur ce nouveau secteur sera d'environ 13 logements/ha tandis qu'actuellement on comptabilise 6 logements/ha. Cet effort sur la densité du nouveau secteur à ouvrir à l'urbanisation participe à une moindre consommation d'espace agricoles et naturels dans les années à venir.

La commune compte la coopérative Valfrance à l'extrémité nord-ouest de son territoire en lien avec la zone d'activités de la commune voisine de Brabery desservie par la D1324. Il s'agit d'une activité classée générant des risques technologiques. Cette entreprise souhaitant relocaliser son établissement de Senlis sur le territoire communal, Borest prévoit d'inscrire une zone à urbaniser de 2,9 ha sur ce site afin de permettre ce projet et de valoriser ce secteur particulièrement attractif à proximité de l'autoroute A1, entre Senlis et Crépy en Valois. Une entreprise pouvant générer des nuisances pour les secteurs habités est implantée en frange ouest du bourg. Son absence de desserte par les réseaux publics sur l'intégralité de l'emprise a nécessité son classement en zone à urbaniser à destination d'activités même si l'occupation de l'activité économique en place est aujourd'hui totale sur le secteur.

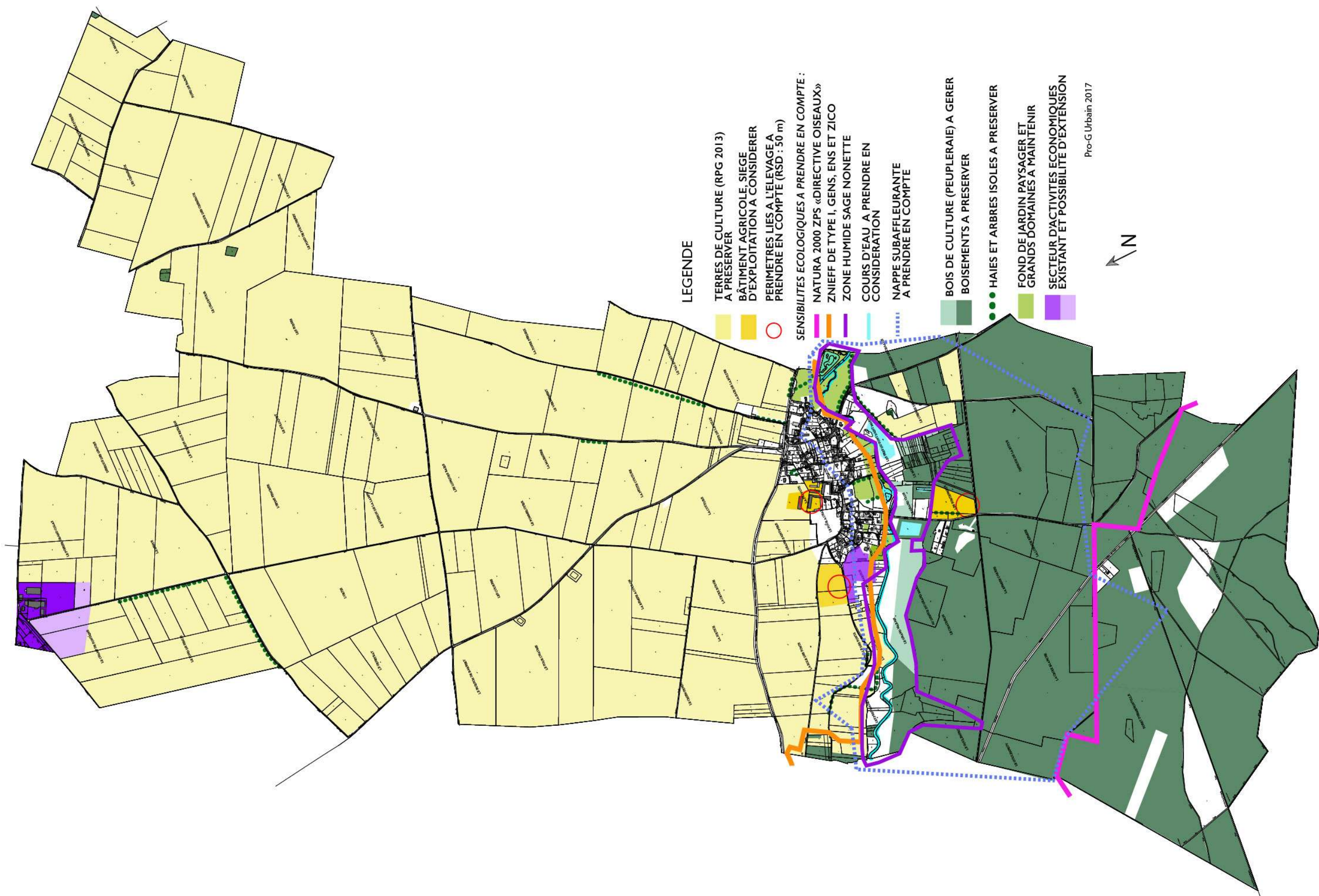
On compte aujourd'hui 5 exploitations agricoles ayant leur siège social sur le territoire communal. Elles sont situées sur le bourg.

A noter la présence d'une exploitation rue de la Beauge particulièrement enclavée dans la trame urbaine dont la relocalisation lors d'un développement serait à envisager.

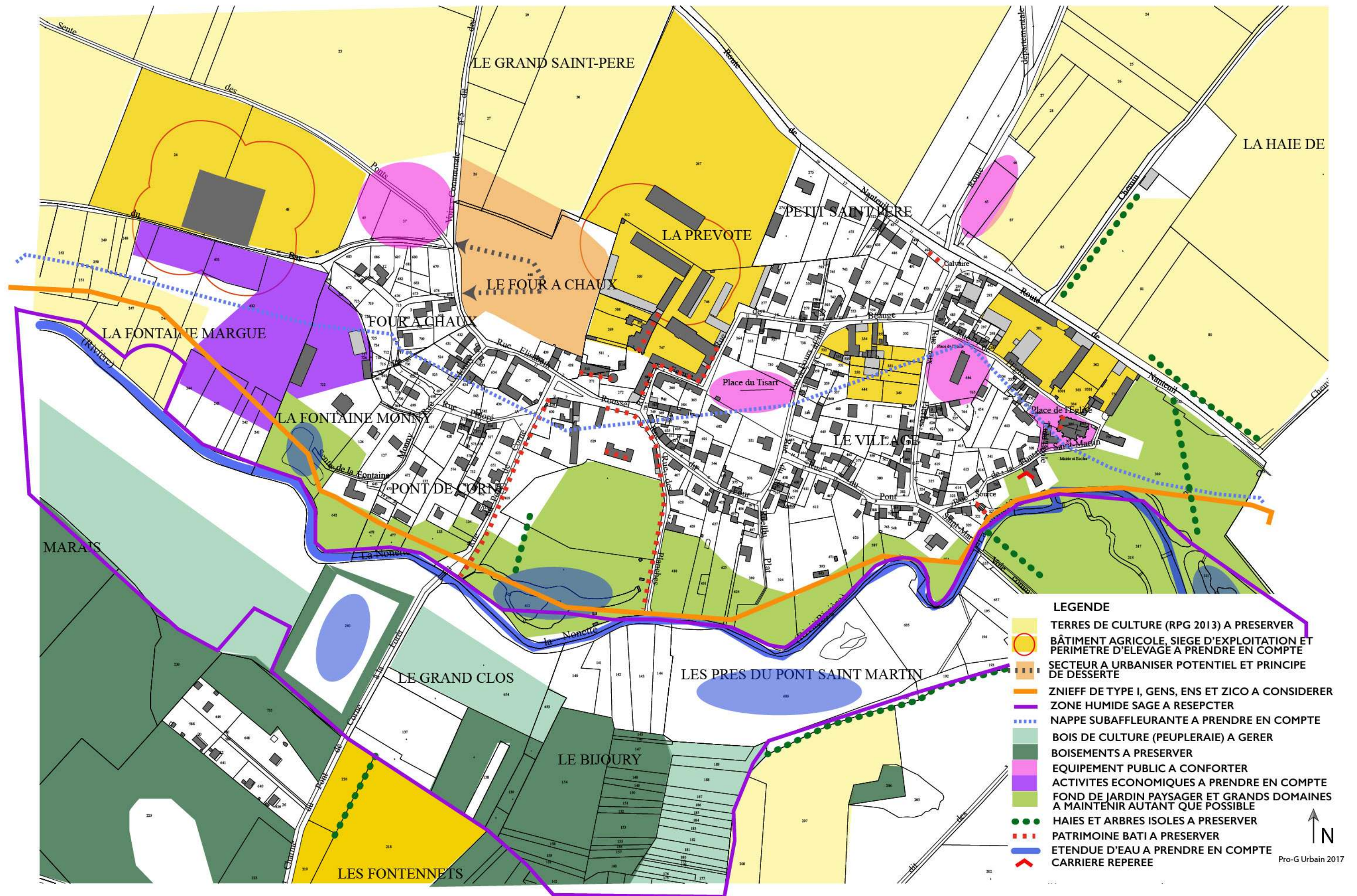
L'accès ouest est important pour l'activité d'élevage d'équidés sur le site de l'ancien prieuré.

Ce sont trois exploitations à l'ouest de la trame urbaine, au niveau de l'ancien prieuré et au sud, rue du Pont de Corne, qui pratiquent l'élevage de chevaux, et relèvent du règlement sanitaire départemental avec un périmètre de 50 mètres associé. L'article L 111-3 du code rural a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant de l'élevage et les habitations. Les autorisations d'urbanisme déposées au sein de ces périmètres feront donc l'objet d'une consultation de la Chambre d'Agriculture de l'Oise.

3. LE PROJET COMMUNAL



PADD A L'ECHELLE DU SECTEUR AGGLOMERE



4. LE PROJET COMMUNAL EN MATIERE DE LUTTE CONTRE UNE CONSOMMATION EXCESSIVE DE L'ESPACE

Le projet communal vise à une moindre consommation d'espaces agricoles et naturels. La consommation de terres agricole depuis 2004 a été de 19 ha dont 17,9 ha à destination d'activités économiques et agricole (entreprises et haras du Madras) et 1,1 ha à destination d'habitat. Ce qui représente une consommation moyenne d'1,9 ha/ha.

Le projet vise à consommer 4,3 ha de terres de culture à l'horizon 2030 dont 1,4 ha à destination d'habitat et 2,9 ha à destination d'activités économiques.

Ce qui représente 0,27 ha/an sur la période 2014-2030 et une consommation divisée par 4 par rapport à l'observation des 10 années précédentes. Il s'agit pour 2,9 ha de terres de culture et pour 1,4 ha d'une prairie permanente. Soit une réduction de la consommation de terres agricoles et naturelles de 75% pour les 16 années à venir dans le cadre du projet communal.

5. TABLEAU DE SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET PAR SECTEUR SUIVANT LES ENJEUX DE L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME

SECTEURS /MESURES	Zone IAUH	Zone IAUEa « Pommelotier »	Zone IAUEb « frange ouest bourg »
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Ce secteur est déclaré en prairie permanente suivant le RPG 2016. Il complète l'urbanisation du village tout en respectant ses limites. Son ouverture à l'urbanisation va permettre d'accueillir une vingtaine de logements nécessaire au renouvellement de la population du village en perte de croissance (perte d'environ 3 habitants par an entre 2009 et 2015). L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains entraîne une consommation de terres agricoles de l'ordre de 1,4 ha. Il s'agit toutefois d'une pâture qui n'est pas nécessaire à l'activité équestre implantée sur la ferme du prieuré Sainte Geneviève. Suivant les OAP, le périmètre d'élevage de 50 mètres sera respecté en n'accueillant pas de construction. L'aptitude physique des sols à l'agriculture est relativement faible (50/100) et ces parcelles sont situées à proximité immédiate des secteurs habités. La densité d'environ 13 logements/ha sur ce secteur vise à l'avenir à une moindre consommation d'espaces naturel et agricole.	Ce secteur d'une superficie de 2,9 ha en limite nord-ouest du territoire communal, en lien avec la zone d'activités de Barbéry est actuellement en terres de culture (2,9 ha). L'aptitude physique des sols à l'agriculture est bonne sur ce secteur de 79/100. La consommation est nécessaire à la coopérative Valfrance qui participe à la transformation et au stockage des productions agricoles. Sont développement participe au maintien de l'activité agricole et à la commercialisation et la transformation des productions de matières premières. Son accessibilité pour les engins agricoles est facilité depuis la D1324 puis la Rue de Meaux et depuis les deux chemins au sud menant à la D134 et à la ferme de Fourcheret.	Ce secteur est actuellement occupé par une activité de travaux publics génératrice de circulation d'engins et de stockage de matériaux. A ce titre son inscription en secteur d'activités est justifié dans la mesure où elle peut générer des nuisances pour les secteurs habités. N'étant que partiellement desservie par les réseaux publics, cette emprise a été inscrite en zone à urbaniser mais elle est actuellement occupée en totalité. Ce secteur n'engendre donc pas de consommation de terrain agricole ou naturel.
Protection et remise en bon état des continuités écologiques	Le territoire communal n'est pas directement concerné par des corridors écologiques favorisant le déplacement de la faune. Les bio-corridors les plus proches sont situés sur les communes voisines à plus d'1,5 km du secteur à ouvrir à l'urbanisation. Le développement de l'urbanisation sur ce site n'a donc aucune incidence sur les déplacements de la faune.	Le secteur est situé à plus de 2 km des premières continuités écologiques relevées sur les communes voisines de Barbéry et Montépilloy. Pour atteindre le corridor de Barbéry, la traversée de la D1324 est nécessaire et aucun passage a faune n'a été aménagé à cet effet sur cet axe. Le développement de l'urbanisation en ce point n'a donc aucune incidence sur les déplacements de la faune.	Le secteur est situé à plus d'1 km des premières continuités écologiques relevées à l'ouest sur la commune de Mont l'Evêque et aucun développement de l'urbanisation n'est prévu sur ce secteur actuellement occupé. Il n'y a donc aucune incidence sur les déplacements de la faune en forêt. La création de haies bocagères en limite vise à préserver le paysage et des lieux de refuge de la petite faune commune.
Lutte contre une consommation excessive de l'espace	L'opération programmée prévoyant la réalisation d'une vingtaine de logements sur une surface d'environ 1,4 ha conduit à une densité supérieure à 13 logements/ha favorisant une moindre consommation de terres agricole et naturelle pour les années à venir.	Est projetée le développement sur place de la coopérative Valfrance et de son établissement de Senlis libérant ainsi sur cette commune une emprise non négligeable pouvant être requalifiée. Mais aussi l'accueil d'activités nouvelles favorisant le développement économique local sur ce site privilégié en raison de sa situation et de son accessibilité. Ces emprises sont nécessaires au développement économique tout en minimisant la consommation foncière.	Le classement de ce secteur en zone à urbaniser à destination d'activités vise à confirmer cette occupation sans ouvrir de droit à construire. Il n'engendre donc aucune consommation d'espace naturel ou agricole.
Répartition équilibrée entre les zones d'emploi, d'habitat, de commerces et de services	Ce secteur est situé à proximité immédiate du principal pôle d'emploi de la commune de Senlis et de l'accès à l'AI desservant les pôles d'emploi de Roissy et de la région parisienne. Il bénéficie d'un accès direct à la D330A via la rue Elisabeth Rousselle et permet de limiter les circulations dans le village aux voies particulièrement étroites en raison du bâti ancien implanté à l'alignement.	Les nouvelles activités accueillies et le développement des activités va permettre d'offrir aux habitants de Borest des emplois locaux accessibles en mode de déplacement doux puisque les chemins sud permettent de relier le secteur d'activités au bourg. Il s'agit de distances pouvant êtres parcourues en modes de déplacement doux favorisant ainsi la réduction des émissions de gaz à effet de serre.	Les orientations d'aménagement et de programmation visent à préserver les quartiers résidentielles des nuisances pouvant être occasionnée (bruit, circulation d'engins,...), à participer à l'intégration paysagère de l'activité et à assurer la gestion et le traitement sur place des eaux de ruissellement avant rejet au milieu naturel. Cette entreprise locale est créatrice d'emplois.