



TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – EXPERTISE – COPROPRIETE – BORNAGE – URBANISME
ETUDE D'AMENAGEMENT RURAL & URBAIN – SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE – C.A.O / D.A.O

Département de l'Oise

COMMUNE DE BONNEUIL-LES-EAUX

2

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE COMPLEMENTAIRE du dossier d'enquête publique du PLU
*Propositions de réponses et d'éléments modificatifs suite aux avis des
personnes publiques associées*

NOTICE EXPLICATIVE

Aménagement Environnement Topographie

2, Rue de Catillon
B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée
Tel : 03 44.77.62.30
Fax : 03 44.77.62.39

Société A Responsabilité Limitée de Géomètres-Experts
e-mail : aet.geometres@wanadoo.fr

12-14, Rue St Germain
60200 Compiègne
Tel : 03 44.20.28.67
Fax : 03 44.77.62.39

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 16 mai 2018, le conseil communautaire de la Communauté de Communes de l'Oise Picarde a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BONNEUIL-LES-EAUX. Le projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, lequel recueille un avis défavorable des services de l'État en raison d'une consommation d'espaces agricoles jugée trop importante et un avis réservé de la Chambre d'Agriculture (principalement basé sur la zone 1AUe la plus à l'Est qui est jugée trop étendue ou mal justifiée).

Le projet de PLU de la commune de BONNEUIL-LES-EAUX a également été transmis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), laquelle a émis des avis favorables dans le cadre de la consultation au titre des articles L.151-12 (extensions et annexes en zone A) et L.151-13 (STECAL) du code de l'urbanisme et un avis défavorable dans le cadre de la consultation au titre de l'article L.151-16 (absence de SCoT) du code de l'urbanisme, cet avis défavorable a été formulé principalement à cause de la zone 1AUe la plus à l'Est qui est jugée non justifiée.

Enfin, le PLU de la commune de BONNEUIL-LES-EAUX a été transmis au préfet dans le cadre de la consultation au titre de l'article L.142-5 (dérogation à l'urbanisme limité en absence de SCoT) du code de l'urbanisme. Ce dernier a autorisé la dérogation pour la zone 1AUh située au cœur du bourg ainsi que pour la zone 1AUe située au sud du hameau de « La Folie de Bonneuil ».

Le présent dossier s'attache donc à présenter l'ensemble des modifications projetées par la commune en réponse aux différentes remarques des personnes publiques associées et de la CDPENAF.

Suite à l'avis défavorable, les modifications envisagées ont été une première fois présentées à la DDT lors d'une réunion qui s'est tenue en mairie le 16 novembre 2018. Suite à cette réunion, l'ensemble des réponses ont été mises en forme et transmises à la DDT. Par un courrier en date du 23 avril 2019, les services de l'État invitent la commune de Bonneuil-les-Eaux à soumettre à enquête publique son PLU.

Ce dossier constitue une pièce complémentaire du dossier d'enquête publique du PLU. Les modifications envisagées seront définitivement intégrées au dossier de PLU après enquête publique pour l'approbation du document.

Nota : - les modifications présentées dans ce dossier ne modifient pas l'économie générale du PADD.
- les modifications effectuées dans les différentes pièces du PLU peuvent entraîner un décalage des pages par rapport aux documents initiaux.

ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ

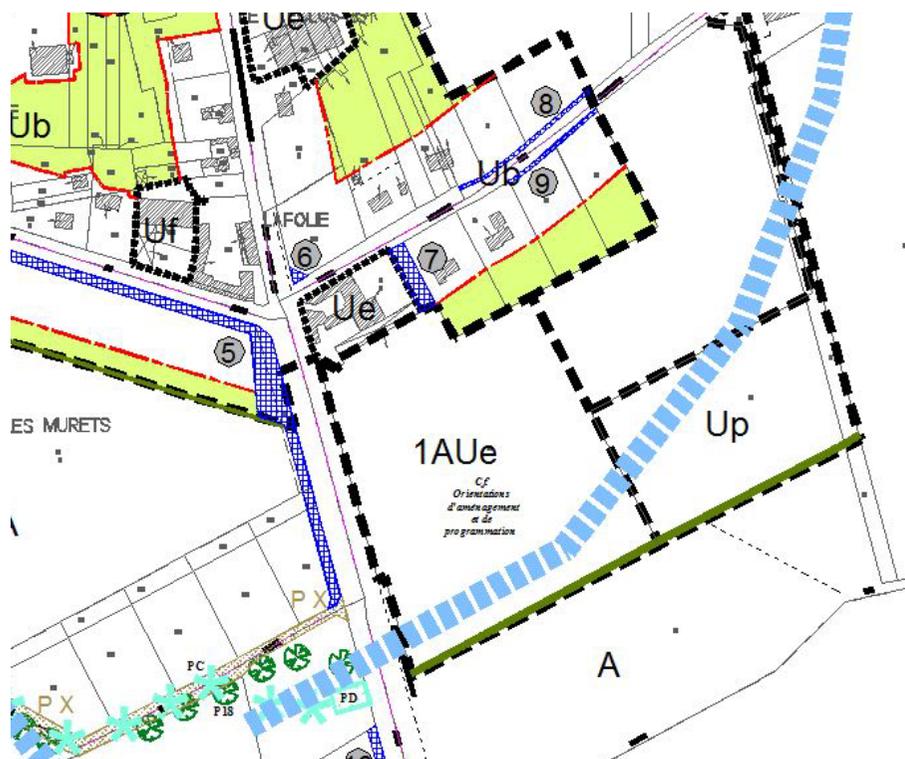
Courrier de la DDT du 16 octobre 2018

→ Avis défavorable

AVIS	ANALYSE ET REPONSES
<p>« Ce projet recueille, de la part des services de l'État, un avis d favorable. Votre projet doit en effet :</p> <ul style="list-style-type: none">• Réduire la consommation des espaces agricoles en extension urbaine, notamment en zone « 1AUe » et « Ub » ;• Analyser davantage le potentiel de mutation des corps de ferme situés en zone urbaine « Uf » ;• Fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain ;• Classer en zone naturelle la zone « Ur » non bâtie actuellement et présentant des risques naturels liés à l'exploitation de carrières entraînant une topographie assez accidentée. » <p style="text-align: center;">Avis détaillé des services de l'État</p> <p>Contexte réglementaire</p> <p>« Le PLU arrêté ne reprend pas correctement l'ensemble des SUP, notamment celles sur les monuments historiques (AC1) pourront être complétées par les fiches Mérimée correspondantes, ainsi que par un extrait de l'Atlas des Patrimoine. Enfin, il conviendra de se rapprocher de RTE, afin d'intégrer le tracé exact des lignes électriques »</p> <p>Le projet territorialisé de la commune</p> <p>« Le PADD devra ainsi fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »</p> <p>Maîtrise de l'étalement urbain</p> <p>« Néanmoins, l'ensemble des exploitations agricoles du bourg sont englobées au sein d'une zone urbaine « Uf » permettant la mutation des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité. Le diagnostic sous-estime le potentiel de mutation de ces bâtiments agricoles avec seulement 10 logements et remet ainsi en question le découpage de la zone urbaine. Le projet communal n'est donc pas totalement en cohérence avec les politiques publiques de l'État relatives au renouvellement urbain et à un urbanisme maîtrisé au sein de l'enveloppe</p>	<p>La servitude AC1 sera complétée en conséquence. Le tracé exact des lignes électriques sera intégré. La pièce n°7 « Servitudes d'utilité publique » sera modifiée en conséquence.</p> <p>L'objectif de la commune est de maintenir environ 84 % du territoire communal en terres agricoles. Le thème 4 du PADD sera modifié en conséquence.</p> <p>Suite à cette remarque, la Mairie s'est rapprochée des différents propriétaires concernés afin d'éventuellement mettre à jour le potentiel de mutation des bâtiments agricoles en secteur Uf. Lors de la réunion effectuée le 16 novembre 2018 avec différents représentants de la DDT, les conclusions ont été présentées. Le corps de ferme le plus important, situé à proximité immédiate au sud de la Mairie, va être repris par le petit-fils de l'actuelle propriétaire et ce</p>

AVIS	ANALYSE ET REPONSES
<p><i>bâtie, provoquant ainsi une sur-consommation d'espaces agricoles. En effet, le projet communal prévoit d'inscrire de la zone urbaine en dehors de l'enveloppe urbaine existante, constituant ainsi de l'étalement urbain alors que l'enveloppe urbaine existante est en capacité d'absorber le besoin en logements découlant du projet communal. C'est le cas pour la partie Est du bourg, dont il conviendra de réduire la zone « Ub » au bâti existant. C'est également le cas sur les deux longs linéaires agricoles déclarés à la PAC, repris ci-dessous. Il conviendra de reclasser ces zones en agricoles.»</i></p> <p><i>« De plus, l'application d'un taux de rétention foncière de 35% reste excessif sur le potentiel offert par l'enveloppe urbaine. Le taux pourra être compris entre 0 et 30% maximum suivant les différentes situations constatées</i></p> <p><i>En conséquence, le PLU doit revoir la capacité de la réceptivité du tissu urbain ainsi que la délimitation de la zone urbaine. »</i></p>	<p>dernier ne compte pas y aménager de nouveaux logements. Concernant les autres secteurs Uf, les nouvelles données apportées par la Mairie ne permettent pas de revoir le potentiel de mutation à la hausse. Ainsi, le chiffre de 10 logements initialement estimé est toujours cohérent avec le diagnostic réalisé.</p> <p>A l'horizon 2035, la commune s'est fixé un objectif de 64 nouveaux logements à créer. La définition de l'enveloppe urbaine a été faite suivant cet objectif suite à l'étude de réceptivité du tissu urbain réalisée. Réduire la délimitation de la zone urbaine ne permettrait plus d'atteindre l'objectif de 64 nouveaux logements.</p> <p>En complément, il convient de préciser que la zone Ub située à l'Est du bourg, a été définie suivant un accord moral avec différents propriétaires dans le cadre du projet de station d'épuration. De plus, aujourd'hui 2 constructions ont été réalisées et des demandes de CU ont été faites. Le zonage ne sera pas modifié à cet endroit-là.</p> <p>Le premier linéaire déclaré à la PAC (situé le plus au Nord du bourg) (parcelle ZT n°21) ne sera pas reclassé en zone agricole. En effet, l'ensemble des réseaux passent au droit de ces terrains. De plus, cet espace bénéficie d'une proximité immédiate avec de nombreux équipements publics et le développement de ce secteur va permettre de renforcer leur centralité. Il convient également de préciser que, sur ce secteur, le règlement graphique impose la végétalisation des fonds de parcelles ce qui va permettre d'optimiser l'intégration paysagère des futures constructions et donc, d'une manière générale, de la commune de Bonneuil-les-Eaux.</p> <p>Enfin, le deuxième linéaire déclaré à la PAC (situé au Sud-Est du bourg) (parcelle ZM n°47) a été défini pour atteindre l'objectif de 64 nouveaux logements à l'horizon 2035 ainsi que pour venir « fermer » l'enveloppe urbaine en entrée de bourg. Tout comme pour le secteur précédent, le règlement graphique impose la végétalisation des fonds de parcelles ce qui va donc permettre d'optimiser l'intégration paysagère des futures constructions et, d'une manière générale, de la commune de Bonneuil-les-Eaux.</p> <p>Toutefois, le taux de rétention foncière de 35% qui a été appliqué pour les estimations de nouveaux logements potentiellement constructibles au sein de l'enveloppe urbaine a été jugé trop important. De fait, conformément à la remarque de la DDT, ce taux est revu à la baisse et porté à 30%</p> <p>Au sein du rapport de présentation (p°222), la réceptivité de la zone U a été estimée à 62 nouveaux logements (sans taux de rétention foncière) en appliquant le nouveau taux de rétention foncière de 30% ce nombre est de 43 logements (soit 3 logements de plus qu'avec le taux de rétention foncière initial de 35%). A cette estimation il convient d'ajouter les 10 nouveaux logements estimés par changement de destination en zone Uf ainsi que les 14 logements au sein de la zone 1AUh ce qui donne un total de 67 logements. Ce chiffre est donc légèrement supérieur aux besoins de la commune à l'horizon 2035 qui a été estimé à 64 logements. La commune a donc décidé de revoir légèrement la délimitation de sa zone urbaine. La délimitation de la zone Ub au niveau du deuxième linéaire déclaré à la PAC (parcelle ZM n°47) est donc modifiée (longueur du linéaire réduit de 45 mètres). Cette</p>

AVIS



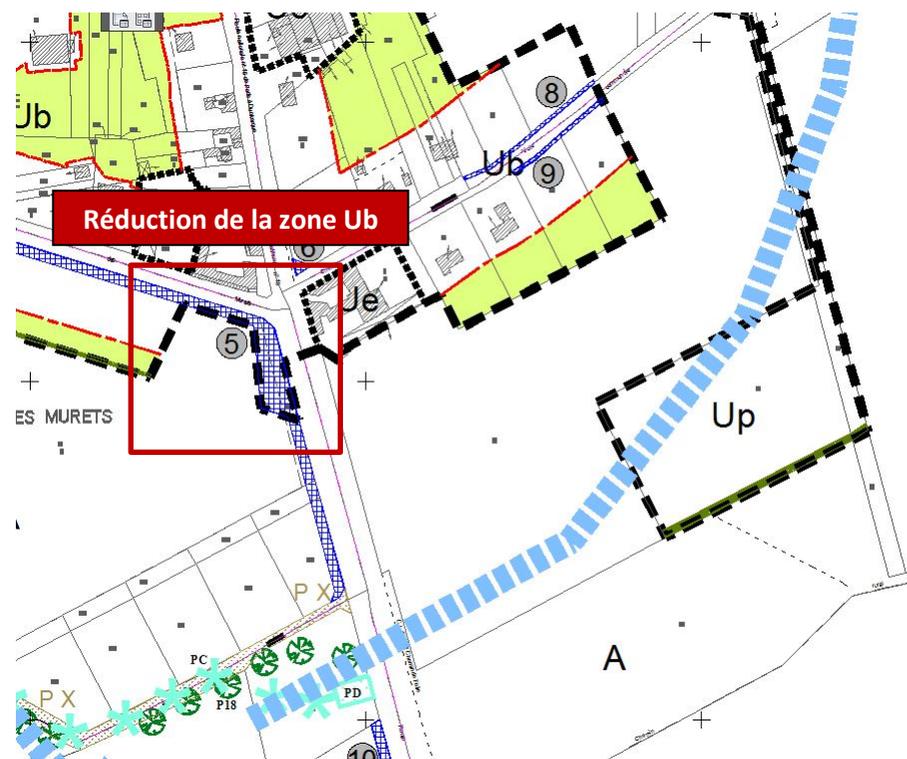
« En dernier lieu, l'étude de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ne peut se faire qu'à l'aide d'une seule donnée (îlot agricole déclaré à la PAC). Il convient d'utiliser et de croiser différentes données afin d'avoir un retour précis de la consommation sur 10 ans. A savoir, l'utilisation du Registre Parcellaire Graphique (RPG), du fichier foncier de mise à jour des informations cadastrales (MAJIC), de la connaissance des projets et enfin de la photo interprétation aérienne. »

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

« Le Rapport de Présentation comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. La première concerne le secteur « Up » dit « Le prieuré » [...]. Sans remettre en question le projet communal de valorisation de son patrimoine et au vu des caractéristiques de l'OAP proposée, l'activité agricole pourrait rester cohérente sur ce

ANALYSE ET REPONSES

réduction de la zone Ub entrainera une légère modification du tracé de l'emplacement réservé n°5 afin de permettre un aménagement d'entrée de bourg.



La commune ne souhaite pas modifier cette orientation. En effet, le classement du secteur en zone Up répond à la volonté communale de valoriser son patrimoine et une maîtrise foncière permettra à la commune d'optimiser cette valorisation en s'assurant de pouvoir agir sur la parcelle comme elle le souhaite. De plus, un classement en zone A impliquerait

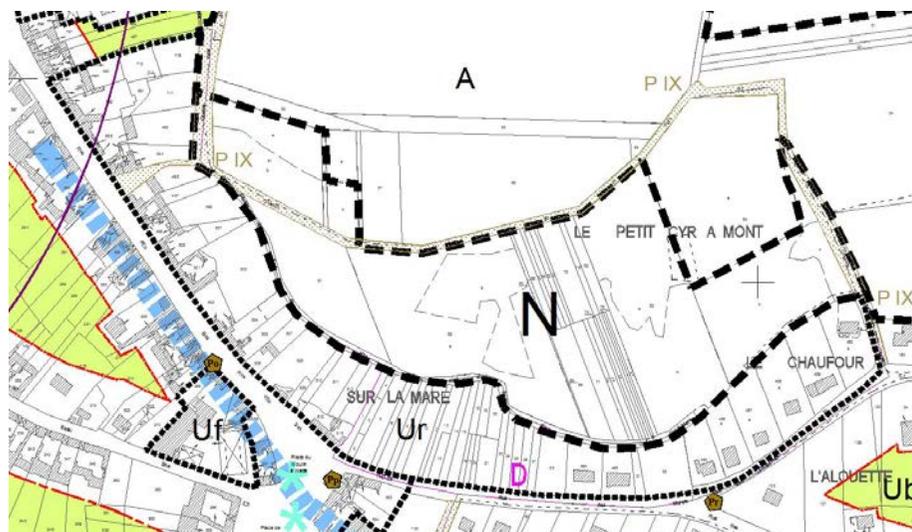
AVIS	ANALYSE ET REPONSES
<p>« Les OAP devront reprendre les recommandations du livret conseils des services de l'État dans l'Oise « Paysage et PLU » notamment sur le degré de précision des OAP vis-à-vis de l'intégration paysagère. »</p>	<p>La commune entend bien cette remarque. Cependant, l'article L.151-7 du code de l'urbanisme indique bien que les OAP « peuvent » définir les actions et opérations nécessaire pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages etc. Pour chacune des OAP mises en place, des photos permettent de visualiser les futures zones 1AU et les schémas de développement de ces zones comprennent tous des prescriptions paysagères. La commune a bien pris en compte le livret conseil des services de l'État « Paysage et Plans Locaux d'Urbanisme » et comprend bien que l'intégration paysagère des zones soumises à OAP peut être réalisée de manière très précise. Cependant la commune ne souhaite pas modifier ses OAP et estime que les schémas d'aménagement encadrent suffisamment la question du paysage et de l'intégration. La volonté de la commune et le but de l'OAP restent de donner des grandes orientations avec une précision modérée afin de laisser à la maîtrise d'œuvre un certain marge de manœuvre lorsque le projet sera réalisé. De plus, la conception de vues 3D avec simulation de l'intégration paysagère engendrerait des coûts supplémentaires pour la commune alors même que son document d'urbanisme a été arrêté et donc jugé « terminé ».</p> <p>Pas de modifications concernant le degré de précision des OAP vis-à-vis de l'intégration paysagère.</p>
<p>« Au regard des qualités architecturales et paysagères du territoire communal, le PLU pourrait prévoir une OAP thématique sur l'ensemble de la commune afin de valoriser ses éléments (cône de vue, intégration paysagère, nouveaux aménagements...)</p>	<p>La commune entend bien cette remarque, cependant elle ne souhaite pas réaliser une OAP thématique et estime que les différents éléments mis en place permettent déjà une bonne valorisation du patrimoine (OAP, éléments protégés etc.)</p>
<p>« Enfin, concernant les bâtiments agricoles inscrits en zone urbaine « Uf », il conviendra d'encadrer le changement de destination à usage d'habitation au travers d'OAP afin de prendre en compte les différentes problématiques, notamment celles liées au stationnement. »</p>	<p>La question du stationnement pour les changements de destinations autorisés au sein de la zone Uf est prise en compte dans le règlement écrit. Ainsi, chaque aménagement de nouveau logement s'accompagne nécessairement de la réalisation de nouvelles places de stationnement.</p> <p>Pas de modifications apportées.</p>
<p>Mobilité, réseaux et équipements publics</p> <p>« Le PLU doit traiter davantage de la thématique des déplacements notamment sur le stationnement en chiffrant l'ensemble des places matérialisées sur la commune conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme. Le diagnostic devra également faire état des déplacements au regard du développement durable (stationnement des véhicules électriques ou hybrides, stationnement des vélos, bornes de rechargement des véhicules électriques). »</p>	<p>Le diagnostic sera complété en ce sens avec l'ajout d'une sous-partie dédiée au stationnement.</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (pages 97,...</p>
<p>« Le PLU devra faire référence au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), approuvé le 19 décembre 2016. »</p>	<p>Le PLU intégrera ce document.</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (pages 103,...</p>
<p>« A l'exception du parc éolien présent sur la commune, le rapport de présentation n'aborde</p>	

AVIS	ANALYSE ET REPONSES
<p><i>pas la thématique de production énergétique dans sa globalité (solaire, géothermie etc.) »</i></p> <p>Activités économiques <i>« Sans remettre en question l'attractivité visible de la commune, en l'absence de SCoT et de porteur de projet, il convient de constater que le secteur situé à l'Est de la RD1001 n'est pas justifié. Celui-ci représente une superficie de 2.1 hectares. De plus, un axe de ruissellement traverse cette zone sans prescription particulière dans le règlement écrit ainsi que dans l'OAP. Il convient donc de reclasser cette zone en secteur agricole afin de réduire l'importante consommation foncière. »</i></p> <p>Tourisme <i>« [...] La commune dispose d'une maison d'hôtes [...]. »</i></p> <p>Préservation de la ressource en eau <i>« Le plan de zonage devra être révisé afin de prendre en compte les zones constructibles affichées sur le plan de zonage du PLU. »</i></p> <p><i>« De plus, la compatibilité du PLU avec les orientations du SDAGE nécessite l'annexion au document d'un zonage d'assainissement pluvial. L'étude hydraulique liée aux ruissellements produite sur la commune de Bonneuil-les-Eaux ne constitue pas un zonage d'assainissement pluvial au sens de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. »</i></p> <p>Préservation des milieux et des espèces <i>« Le rapport de présentation devra identifier et délimiter la présence de l'Espace Naturel Sensible « Larris du Fond Lafer » présent sur le territoire communal. »</i></p> <p><i>« Les boisements de moins de 4 hectares en plus d'être inscrits en zone naturelle pourront être protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de maintenir leurs intérêts économiques, écologiques, paysagers et hydrauliques. »</i></p>	<p>Comme indiqué plus haut, la commune entend bien cette remarque en grande partie responsable de l'avis défavorable émis par la DDT. Initialement ce secteur 1AUe avait été envisagé pour permettre le développement de l'entreprise Lefèvre voire de nouvelles entreprises. Cependant aucun porteur de projet intéressé ne s'est manifesté depuis la phase de diagnostic. La zone étant de plus située sur un important secteur de ruissellement, la commune a décidé de supprimer l'intégralité de cette zone 1AUe pour la reclasser en zone Agricole.</p> <p>La commune indique que cette maison d'hôtes n'existe plus. Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (page 73)</p> <p>Une fois l'ensemble des travaux liés à la mise en place de l'assainissement collectif, le zonage d'assainissement sera révisé afin de correspondre aux zones constructibles du plan de zonage du PLU.</p> <p>Le règlement écrit impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Ce point a été vu avec la DDT lors de la réunion réalisée le 16 novembre 2018.</p> <p>L'Espace Naturel Sensible « Larris du Fond Lafer » présent sur le territoire communal et mentionné pages 204 et 314 du Rapport de Présentation, est localisé sur la carte issue de l'application Cartélie p°299. Un sous paragraphe dédié à son identification et sa localisation sera toutefois ajouté afin de rendre sa présence plus lisible. Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (pages 132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,172,173,174,175,176,177,178,179,180,181,182,183,184,185,186,187,188,189,190,191,192,193,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,213,214,215,216,217,218,219,220,221,222,223,224,225,226,227,228,229,230,231,232,233,234,235,236,237,238,239,240,241,242,243,244,245,246,247,248,249,250,251,252,253,254,255,256,257,258,259,260,261,262,263,264,265,266,267,268,269,270,271,272,273,274,275,276,277,278,279,280,281,282,283,284,285,286,287,288,289,290,291,292,293,294,295,296,297,298,299,300,301,302,303,304,305,306,307,308,309,310,311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325,326,327,328,329,330,331,332,333,334,335,336,337,338,339,340,341,342,343,344,345,346,347,348,349,350,351,352,353,354,355,356,357,358,359,360,361,362,363,364,365,366,367,368,369,370,371,372,373,374,375,376,377,378,379,380,381,382,383,384,385,386,387,388,389,390,391,392,393,394,395,396,397,398,399,400,401,402,403,404,405,406,407,408,409,410,411,412,413,414,415,416,417,418,419,420,421,422,423,424,425,426,427,428,429,430,431,432,433,434,435,436,437,438,439,440,441,442,443,444,445,446,447,448,449,450,451,452,453,454,455,456,457,458,459,460,461,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477,478,479,480,481,482,483,484,485,486,487,488,489,490,491,492,493,494,495,496,497,498,499,500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,524,525,526,527,528,529,530,531,532,533,534,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,570,571,572,573,574,575,576,577,578,579,580,581,582,583,584,585,586,587,588,589,590,591,592,593,594,595,596,597,598,599,600,601,602,603,604,605,606,607,608,609,610,611,612,613,614,615,616,617,618,619,620,621,622,623,624,625,626,627,628,629,630,631,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,643,644,645,646,647,648,649,650,651,652,653,654,655,656,657,658,659,660,661,662,663,664,665,666,667,668,669,670,671,672,673,674,675,676,677,678,679,680,681,682,683,684,685,686,687,688,689,690,691,692,693,694,695,696,697,698,699,700,701,702,703,704,705,706,707,708,709,710,711,712,713,714,715,716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726,727,728,729,730,731,732,733,734,735,736,737,738,739,740,741,742,743,744,745,746,747,748,749,750,751,752,753,754,755,756,757,758,759,760,761,762,763,764,765,766,767,768,769,770,771,772,773,774,775,776,777,778,779,780,781,782,783,784,785,786,787,788,789,790,791,792,793,794,795,796,797,798,799,800,801,802,803,804,805,806,807,808,809,810,811,812,813,814,815,816,817,818,819,820,821,822,823,824,825,826,827,828,829,830,831,832,833,834,835,836,837,838,839,840,841,842,843,844,845,846,847,848,849,850,851,852,853,854,855,856,857,858,859,860,861,862,863,864,865,866,867,868,869,870,871,872,873,874,875,876,877,878,879,880,881,882,883,884,885,886,887,888,889,890,891,892,893,894,895,896,897,898,899,900,901,902,903,904,905,906,907,908,909,910,911,912,913,914,915,916,917,918,919,920,921,922,923,924,925,926,927,928,929,930,931,932,933,934,935,936,937,938,939,940,941,942,943,944,945,946,947,948,949,950,951,952,953,954,955,956,957,958,959,960,961,962,963,964,965,966,967,968,969,970,971,972,973,974,975,976,977,978,979,980,981,982,983,984,985,986,987,988,989,990,991,992,993,994,995,996,997,998,999,1000,1001,1002,1003,1004,1005,1006,1007,1008,1009,1010,1011,1012,1013,1014,1015,1016,1017,1018,1019,1020,1021,1022,1023,1024,1025,1026,1027,1028,1029,1030,1031,1032,1033,1034,1035,1036,1037,1038,1039,1040,1041,1042,1043,1044,1045,1046,1047,1048,1049,1050,1051,1052,1053,1054,1055,1056,1057,1058,1059,1060,1061,1062,1063,1064,1065,1066,1067,1068,1069,1070,1071,1072,1073,1074,1075,1076,1077,1078,1079,1080,1081,1082,1083,1084,1085,1086,1087,1088,1089,1090,1091,1092,1093,1094,1095,1096,1097,1098,1099,1100,1101,1102,1103,1104,1105,1106,1107,1108,1109,1110,1111,1112,1113,1114,1115,1116,1117,1118,1119,1120,1121,1122,1123,1124,1125,1126,1127,1128,1129,1130,1131,1132,1133,1134,1135,1136,1137,1138,1139,1140,1141,1142,1143,1144,1145,1146,1147,1148,1149,1150,1151,1152,1153,1154,1155,1156,1157,1158,1159,1160,1161,1162,1163,1164,1165,1166,1167,1168,1169,1170,1171,1172,1173,1174,1175,1176,1177,1178,1179,1180,1181,1182,1183,1184,1185,1186,1187,1188,1189,1190,1191,1192,1193,1194,1195,1196,1197,1198,1199,1200,1201,1202,1203,1204,1205,1206,1207,1208,1209,1210,1211,1212,1213,1214,1215,1216,1217,1218,1219,1220,1221,1222,1223,1224,1225,1226,1227,1228,1229,1230,1231,1232,1233,1234,1235,1236,1237,1238,1239,1240,1241,1242,1243,1244,1245,1246,1247,1248,1249,1250,1251,1252,1253,1254,1255,1256,1257,1258,1259,1260,1261,1262,1263,1264,1265,1266,1267,1268,1269,1270,1271,1272,1273,1274,1275,1276,1277,1278,1279,1280,1281,1282,1283,1284,1285,1286,1287,1288,1289,1290,1291,1292,1293,1294,1295,1296,1297,1298,1299,1300,1301,1302,1303,1304,1305,1306,1307,1308,1309,1310,1311,1312,1313,1314,1315,1316,1317,1318,1319,1320,1321,1322,1323,1324,1325,1326,1327,1328,1329,1330,1331,1332,1333,1334,1335,1336,1337,1338,1339,1340,1341,1342,1343,1344,1345,1346,1347,1348,1349,1350,1351,1352,1353,1354,1355,1356,1357,1358,1359,1360,1361,1362,1363,1364,1365,1366,1367,1368,1369,1370,1371,1372,1373,1374,1375,1376,1377,1378,1379,1380,1381,1382,1383,1384,1385,1386,1387,1388,1389,1390,1391,1392,1393,1394,1395,1396,1397,1398,1399,1400,1401,1402,1403,1404,1405,1406,1407,1408,1409,1410,1411,1412,1413,1414,1415,1416,1417,1418,1419,1420,1421,1422,1423,1424,1425,1426,1427,1428,1429,1430,1431,1432,1433,1434,1435,1436,1437,1438,1439,1440,1441,1442,1443,1444,1445,1446,1447,1448,1449,1450,1451,1452,1453,1454,1455,1456,1457,1458,1459,1460,1461,1462,1463,1464,1465,1466,1467,1468,1469,1470,1471,1472,1473,1474,1475,1476,1477,1478,1479,1480,1481,1482,1483,1484,1485,1486,1487,1488,1489,1490,1491,1492,1493,1494,1495,1496,1497,1498,1499,1500,1501,1502,1503,1504,1505,1506,1507,1508,1509,1510,1511,1512,1513,1514,1515,1516,1517,1518,1519,1520,1521,1522,1523,1524,1525,1526,1527,1528,1529,1530,1531,1532,1533,1534,1535,1536,1537,1538,1539,1540,1541,1542,1543,1544,1545,1546,1547,1548,1549,1550,1551,1552,1553,1554,1555,1556,1557,1558,1559,1560,1561,1562,1563,1564,1565,1566,1567,1568,1569,1570,1571,1572,1573,1574,1575,1576,1577,1578,1579,1580,1581,1582,1583,1584,1585,1586,1587,1588,1589,1590,1591,1592,1593,1594,1595,1596,1597,1598,1599,1600,1601,1602,1603,1604,1605,1606,1607,1608,1609,1610,1611,1612,1613,1614,1615,1616,1617,1618,1619,1620,1621,1622,1623,1624,1625,1626,1627,1628,1629,1630,1631,1632,1633,1634,1635,1636,1637,1638,1639,1640,1641,1642,1643,1644,1645,1646,1647,1648,1649,1650,1651,1652,1653,1654,1655,1656,1657,1658,1659,1660,1661,1662,1663,1664,1665,1666,1667,1668,1669,1670,1671,1672,1673,1674,1675,1676,1677,1678,1679,1680,1681,1682,1683,1684,1685,1686,1687,1688,1689,1690,1691,1692,1693,1694,1695,1696,1697,1698,1699,1700,1701,1702,1703,1704,1705,1706,1707,1708,1709,1710,1711,1712,1713,1714,1715,1716,1717,1718,1719,1720,1721,1722,1723,1724,1725,1726,1727,1728,1729,1730,1731,1732,1733,1734,1735,1736,1737,1738,1739,1740,1741,1742,1743,1744,1745,1746,1747,1748,1749,1750,1751,1752,1753,1754,1755,1756,1757,1758,1759,1760,1761,1762,1763,1764,1765,1766,1767,1768,1769,1770,1771,1772,1773,1774,1775,1776,1777,1778,1779,1780,1781,1782,1783,1784,1785,1786,1787,1788,1789,1790,1791,1792,1793,1794,1795,1796,1797,1798,1799,1800,1801,1802,1803,1804,1805,1806,1807,1808,1809,1810,1811,1812,1813,1814,1815,1816,1817,1818,1819,1820,1821,1822,1823,1824,1825,1826,1827,1828,1829,1830,1831,1832,1833,1834,1835,1836,1837,1838,1839,1840,1841,1842,1843,1844,1845,1846,1847,1848,1849,1850,1851,1852,1853,1854,1855,1856,1857,1858,1859,1860,1861,1862,1863,1864,1865,1866,1867,1868,1869,1870,1871,1872,1873,1874,1875,1876,1877,1878,1879,1880,1881,1882,1883,1884,1885,1886,1887,1888,1889,1890,1891,1892,1893,1894,1895,1896,1897,1898,1899,1900,1901,1902,1903,1904,1905,1906,1907,1908,1909,1910,1911,1912,1913,1914,1915,1916,1917,1918,1919,1920,1921,1922,1923,1924,1925,1926,1927,1928,1929,1930,1931,1932,1933,1934,1935,1936,1937,1938,1939,1940,1941,1942,1943,1944,1945,1946,1947,1948,1949,1950,1951,1952,1953,1954,1955,1956,1957,1958,1959,1960,1961,1962,1963,1964,1965,1966,1967,1968,1969,1970,1971,1972,1973,1974,1975,1976,1977,1978,1979,1980,1981,1982,1983,1984,1985,1986,1987,1988,1989,1990,1991,1992,1993,1994,1995,1996,1997,1998,1999,2000,2001,2002,2003,2004,2005,2006,2007,2008,2009,2010,2011,2012,2013,2014,2015,2016,2017,2018,2019,2020,2021,2022,2023,2024,2025,2026,2027,2028,2029,2030,2031,2032,2033,2034,2035,2036,2037,2038,2039,2040,2041,2042,2043,2044,2045,2046,2047,2048,2049,2050,2051,2052,2053,2054,2055,2056,2057,2058,2059,2060,2061,2062,2063,2064,2065,2066,2067,2068,2069,2070,2071,2072,2073,2074,2075,2076,2077,2078,2079,2080,2081,2082,2083,2084,2085,2086,2087,2088,2089,2090,2091,2092,2093,2094,2095,2096,2097,2098,2099,2100,2101,2102,2103,2104,2105,2106,2107,2108,2109,2110,2111,2112,2113,2114,2115,2116,2117,2118,2119,2120,2121,2122,2123,2124,2125,2126,2127,2128,2129,2130,2131,2132,2133,2134,2135,2136,2137,2138,2139,2140,2141,2142,2143,2144,2145,2146,2147,2148,2149,2150,2151,2152,2153,2154,2155,2156,2157,2158,2159,2160,2161,2162,2163,2164,2165,2166,2167,2168,2169,2170,2171,2172,2173,2174,2175,2176,2177,2178,2179,2180,2181,2182,2183,2184,2185,2186,2187,2188,2189,2190,2191,2192,2193,2194,2195,2196,2197,2198,2199,2200,2201,2202,2203,2204,2205,2206,2207,2208,2209,2210,2211,2212,2213,2214,2215,2216,2217,2218,2219,2220,2221,2222,2223,2224,2225,2226,2227,2228,2229,2230,2231,2232,2233,2234,2235,2236,2237,2238,2239,2240,2241,2242,2243,2244,2245,2246,2247,2248,2249,2250,2251,2252,2253,2254,2255,2256,2257,2258,2259,2260,2261,2262,2263,2264,2265,2266,2267,2268,2269,2270,2271,2272,2273,2274,2275,2276,2277,2278,2279,2280,2281,2282,2283,2284,2285,2286,2287,2288,2289,2290,2291,2292,2293,2294,2295,2296,2297,2298,2299,2300,2301,2302,2303,2304,2305,2306,2307,2308,2309,2310,2311,2312,2313,2314,2315,2316,2317,2318,2319,2320,2321,2322,2323,2324,2325,2326,2327,2328,2329,2330,2331,2332,2333,2334,2335,2336,2337,2338,2339,2340,2341,2342,2343,2344,2345,2346,2347,2348,2349,2350,2351,2352,2353,2354,2355,2356,2357,2358,2359,2360,2361,2362,2363,2364,2365,2366,2367,2368,2369,2370,2371,2372,2373,2374,2375,2376,2377,2378,2379,2380,2381,2382,2383,2384,2385,2386,2387,2388,2389,2390,2391,2392,2393,2394,2395,2396,2397,2398,2399,2400,2401,2402,2403,2404,2405,2406,2407,2408,2409,2410,2411,2412,2413,2414,2415,2416,2417,2418,2419,2420,2421,2422,2423,2424,2425,2426,2427,2428,2429,2430,2431,2432,2433,2434,2435,2436,2437,2438,2439,2440,2441,2442,2443,2444,2445,2446,2447,2448,2449,2450,2451,2452,2453,2454,2455,2456,2457,2458,2459,2460,2461,2462,2463,2464,2465,2466,2467,2468,2469,2470,2471,2472,2473,2474,2475,2476,2477,2478,2479,2480,2481,2482,2483,2484,2485,2486,2487,2488,2489,2490,2491,2492,2493,2494,2495,2496,2497,2498,2499,2500,2501,2502,2503,2504,2505,2506,2507,2508,2509,2510,2511,2512,2513,2514,2515,2516,2517,2518,2519,2520,2521,2522,2523,2524,2525,2526,2527,2528,2529,2530,2531,2532,2533,2534,2535,2536,2537,2538,2539,2540,2541,2542,2543,2544,2545,2546,2547,2548,2549,2550,2551,2552,2553,2554,2555,2556,2557,2558,2559,2560,2561,2562,2563,2564,2565,2566,2567,2568,2569,2570,2571,2572,2573,2574,257</p>

AVIS

Protection face aux risques

« Il convient de restreindre la zone « Ur » confrontée à des cavités et mouvements de terrain aux bâtis existants. Le reste de la zone devra recevoir un zonage naturel afin de garantir la non-exposition aux risques de nouveaux biens et personnes. »



Préservation des terres agricoles

« Le projet communal peut remettre en cause la pérennité d'une exploitation qui est impactée pas 1.28 hectare de consommation urbaine sur 6.91 hectares déclarés à la PAC. »

« Le PLU devra reprendre l'ensemble des périmètres RSD et ICPE s'appliquant sur le territoire communal, notamment celui en frange Ouest du bourg. »

« Concernant les bâtiments agricoles inscrits en zone urbaine « Uf » et situés en périphérie du bourg, ces derniers devront recevoir un zonage agricole afin de recentrer la densification du bourg dans des secteurs plus stratégiques, notamment vis-à-vis des réseaux et équipements publics. »

ANALYSE ET REPONSES

La zone « Ur » va être réajustée suivant les bâtiments existants. Le reste de la zone, dépourvu de constructions, sera reclassé en zone Naturelle. Le règlement graphique (au 1/2000 et au 1/7500) sera modifié en conséquence.



Lors de la réunion avec la chambre d'agriculture et les différents exploitants le 5 octobre 2018 aucun exploitant ne s'est manifesté.

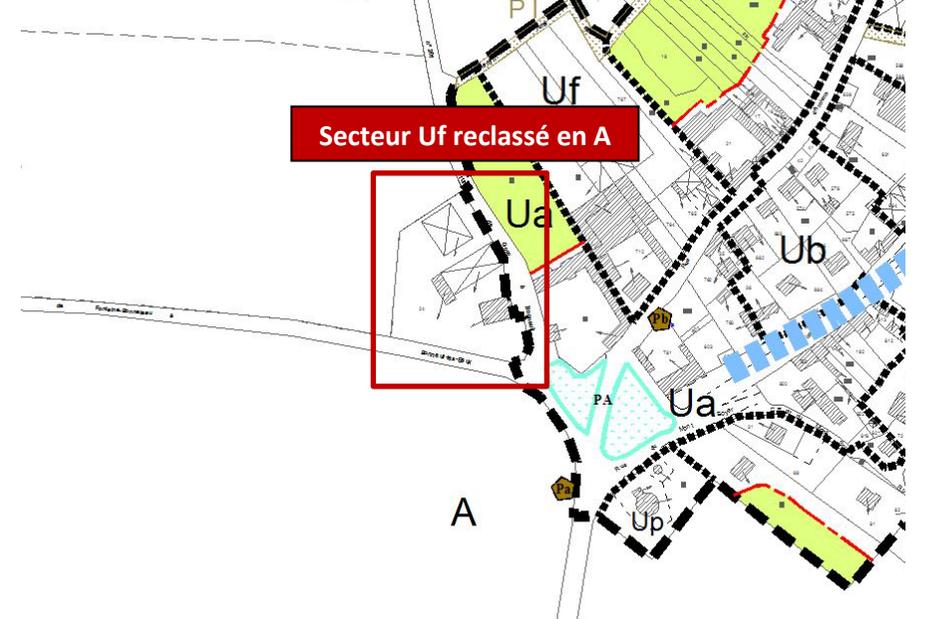
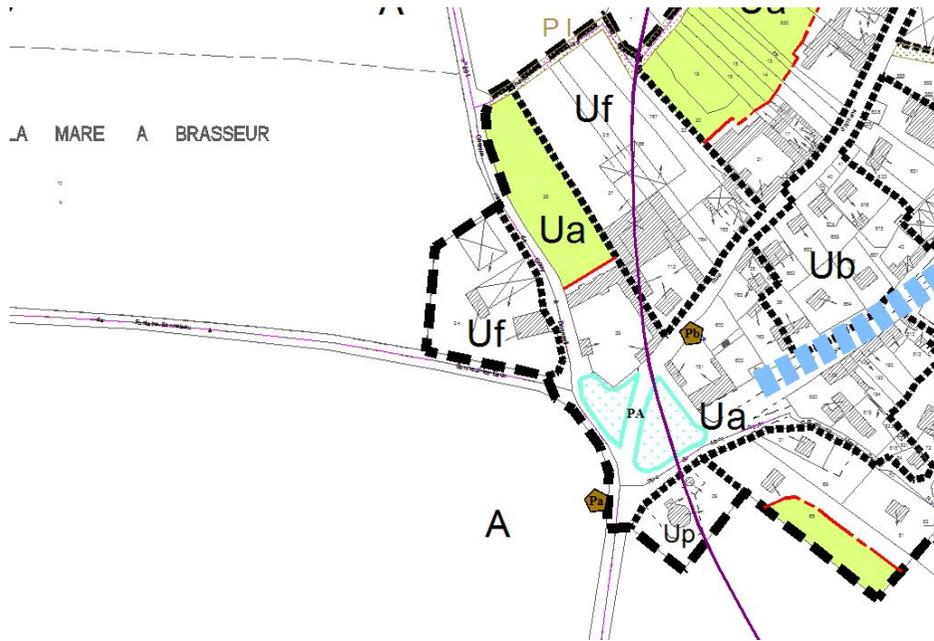
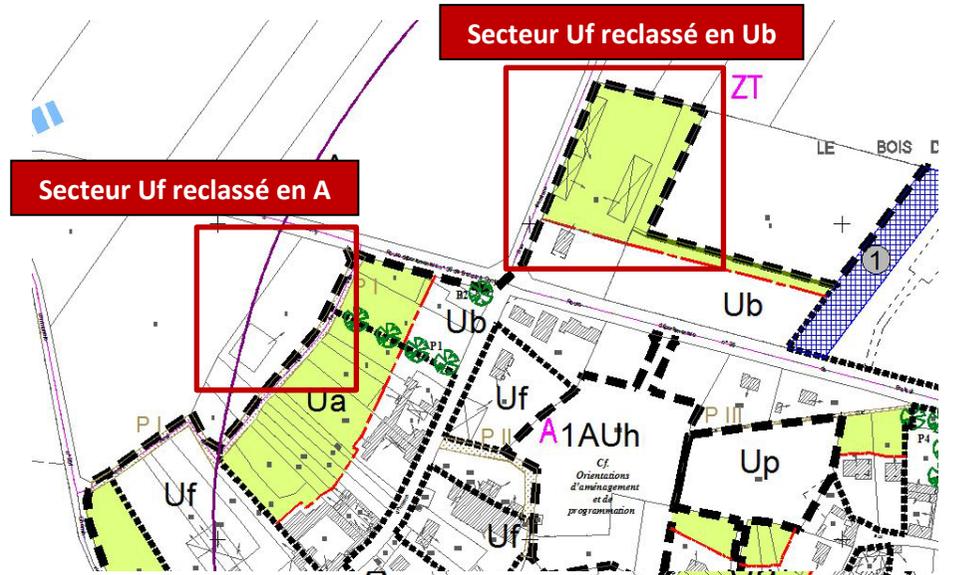
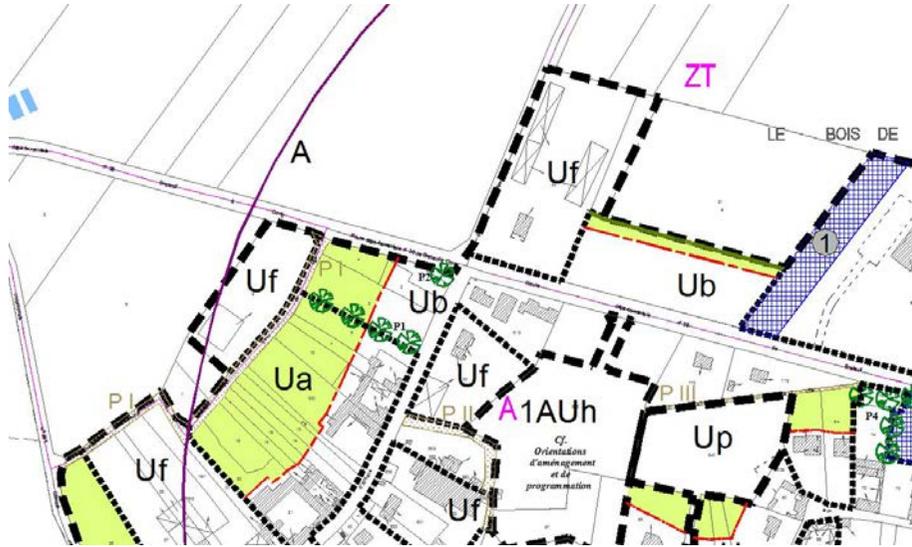
Dans le diagnostic agricole, l'exploitant n°15 (Gaec Saint Remi) est bien indiqué comme pratiquant l'élevage. Le périmètre correspondant n'a cependant pas été matérialisé sur la carte dédiée. Cet oubli sera corrigé et le périmètre ICPE soumis à déclaration (ICD) de 100 mètre sera donc ajouté.

Ce point a été traité lors de la réunion avec les services de l'État qui a eu lieu le 16 novembre 2018. Ainsi, le secteur Uf situé à l'Ouest de la commune le long de la RD 38 va être reclassé en zone A. Le secteur Uf situé à l'Ouest au croisement de la RD 34 et de la RD 38 va être reclassé en zone Ub compte tenu de l'activité actuellement en place (boxes pour garages), une bande d'inconstructibilité sera également mise en place dans le prolongement de celle existante sur la parcelle voisine.

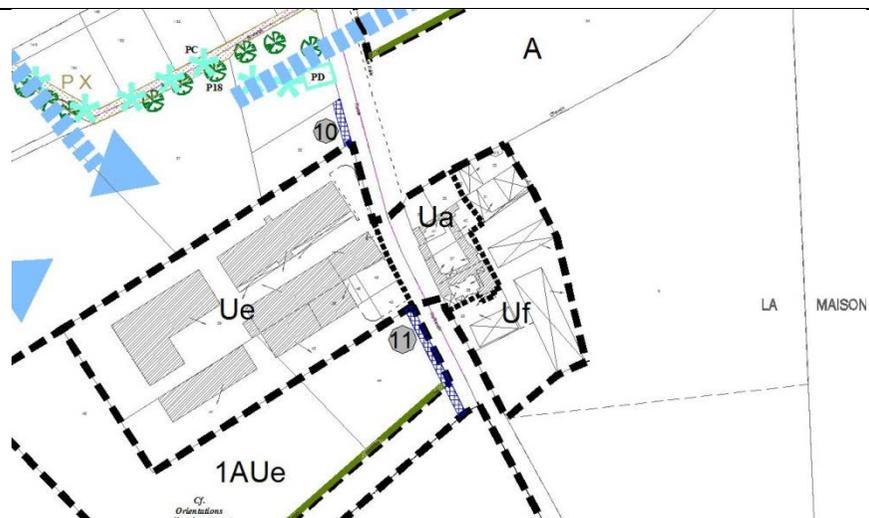
Le secteur Uf mis en place sur les bâtiments de l'exploitant n°15 va être reclassé en zone A. Enfin le secteur Uf situé au niveau de la Folie de Bonneuil va également être reclassé en zone A.

AVIS

ANALYSE ET REPONSES



AVIS



« Enfin, concernant les annexes autorisées en zone agricole près des exploitations, le règlement écrit ne précise aucune distance de construction. Il convient d'instaurer une distance maximale de 30 mètres des bâtiments d'habitation existants pour la construction d'une annexe. »

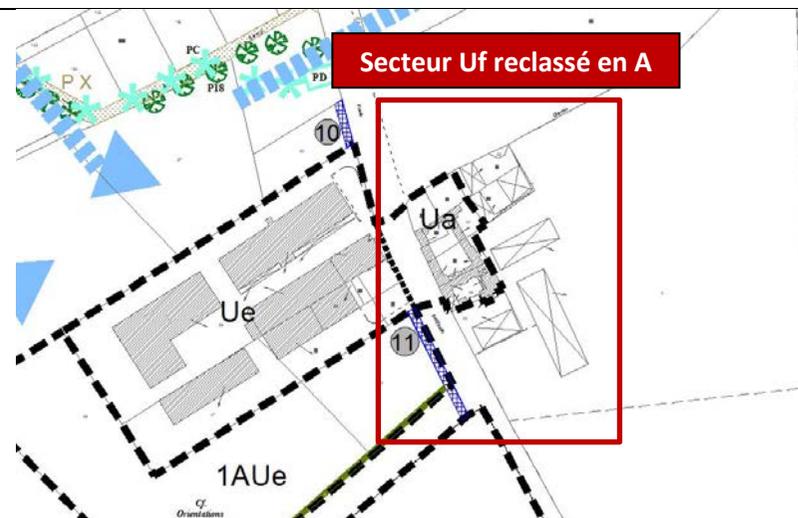
Valorisation du paysage

« Dans le cadre du secteur reprenant les terrains concernés par une limite de constructibilité (repris en vert sur le plan de zonage), il conviendra de n'y autoriser que les abris de jardins afin de préserver les fonds de jardin de l'urbanisation et de l'imperméabilisation. Il conviendra si besoin d'ajuster les secteurs afin d'autoriser les annexes en dehors de cette limite de constructibilité tout en limitant leur nombre par unité foncière. »

Développement et performances énergétiques

« La thématique de production énergétique devra être précisée dans le projet communal. »

ANALYSE ET REPONSES



Le règlement écrit de la zone Agricole sera modifié en conséquence afin d'intégrer cette nouvelle règle.

Par la mise en place de cette limite de constructibilité, la commune a souhaité empêcher les constructions d'habitations en deuxième rideau et notamment les parcelles en drapeau. La dérogation prévue pour les annexes, dont les garages, a été notamment mise en place pour s'assurer que les propriétaires de parcelles étroites puissent envisager un maximum de possibilités pour l'implantation de leur garage. Dans le cadre de l'urbanisation des dents creuses, cela peut s'avérer être un atout.

Le règlement écrit permet des dérogations à certaines règles pour les projets relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables. De plus, il permet la mise en place de panneaux solaires, d'éoliennes privées etc. L'utilisation d'énergies renouvelables est donc favorisée par le projet communal. Le thème 8 du PADD reprend d'ailleurs la thématique des ressources énergétiques. Pas de précisions apportées.

AVIS	ANALYSE ET REPONSES
<p>Mise en œuvre du document d'urbanisme <i>« Votre document doit présenter les indicateurs de suivi et leurs caractéristiques et indiquer leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. A ce titre, il serait souhaitable de compléter le tableau des indicateurs en ajoutant l'état initial et les fréquences d'analyse prévues. »</i></p> <p>Points Particuliers</p> <p><i>« Dans tous le document, le terme « eau potable » devra être remplacé par « eau destinée à la consommation humaine.»</i></p> <p>Rapport de présentation</p> <p>Le document ne reprend pas les dernières évolutions observées à l'échelle intercommunale (transfert de neuf communes vers la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis au 1^{er} janvier 2018.</p> <p>Le document ne reprend pas la notion de Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), qui devrait être élaboré à l'échelle de la CCOP</p> <p>Page 14, il conviendra de faire référence au « SDAGE du bassin Artois-Picardie (2016-2021) et non « (2016-201) ».</p> <p>Les données de l'INSEE de 2015 sont désormais disponibles (en 2015 : 822 habitants, pour un taux annuel de croissance de 0.6%). Ces données font d'ailleurs état d'une stabilité démographique sur la période récente (soit une croissance annuelle de 0.1% entre 2010 et 2015).</p> <p>Le rapport de présentation devra chiffrer les surfaces de boisements identifiés sur la commune.</p>	<p>La huitième partie du Rapport de Présentation est consacrée aux indicateurs de suivi.</p> <p>Le tableau des indicateurs, situé page 328, contient déjà l'état initial avec notamment comme éléments de référence les indicateurs chiffrés établis lors du diagnostic territorial et indique que pour une optimisation du suivi une périodicité de 3 ans est préconisée. Le tableau sera complété en ce sens avec l'ajout de colonnes (3, 6 et 9 ans). Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (page 328).</p> <p>Le document sera modifié en conséquence.</p> <p>Les communes de : Auchy-la-Montagne, Crèvecœur-le-Grand, Francastel, Lachaussée-du-Bois-d'Écu, Le Saulchoy, Luchy, Maulers, Muidorge et Rotangy seront retirées du périmètre de la CCOP. Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (pages 19, 20, 89 et 321)</p> <p>Le document va mentionner le futur PCAET dont la réalisation va être portée par le SMOPP.</p> <p>Cette erreur de frappe sera corrigée. Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (page 14)</p> <p>La commune prend note de cette information. Les calculs ainsi que les différentes projections ayant été établies par rapport aux chiffres INSEE 2014, les données INSEE 2015 n'ont pas été intégrées au document.</p> <p>Cette donnée sera ajoutée. Il sera précisé qu'il s'agit d'une donnée indicative découlant de la carte intitulée « Structure du paysage » page 127 du Rapport de Présentation. Les boisements identifiés sur la commune représentant environ 126 hectares soit environ 6.9% du territoire communal. Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (pages 125, 258 et 291)</p>

AVIS	ANALYSE ET REPONSES
<p>Le rapport de présentation devra reprendre les données issues de la base de données des installations classées.</p> <p>Le rapport de présentation ne reprend pas les données Basol et Basias. De plus, il n'intègre pas de cartographie identifiant les sites potentiellement pollués.</p> <p>Page 100, il convient de ne pas faire figurer le point de captage au sein du périmètre rapproché.</p> <p>Page 119, le rapport de présentation devra préciser le fonctionnement du RPI (localisation, capacité des équipements, accueil périscolaire, nombre d'élèves à l'échelle de la commune et du RPI). Il devra également abordé la situation des collégiens et lycéens de la commune.</p> <p>Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :</p> <p>Le PADD n'évoque aucune orientation sur le stationnement dédié aux vélos. Il n'incite pas également au développement de bornes de rechargement pour les véhicules électriques.</p> <p>Règlement graphique :</p> <p>La légende du règlement graphique indique une zone 1AUp qui n'existe pas. Il en va de même concernant les « accès imposés », que l'on ne retrouve pas sur le plan.</p> <p>Le règlement graphique laisse apparaître les périmètres Monuments Historiques. Ce type de donnée n'a pas sa place dans la partie réglementaire et doit être reprise uniquement dans</p>	<p>Comme indiqué page 88 du Rapport de Présentation, la commune de Bonneuil-les-Eaux est concernée par l'existence d'un parc éolien. L'arrêté du 26 août 2011 est cité. Les données issues de la base de données des installations classées indiquent uniquement la « société parc éolien de Bonneuil » comme étant classée et soumise à autorisation. Cette information sera ajoutée.</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (page 88).</p> <p>Aucun site n'est recensé dans la base de données BASOL.</p> <p>La base de données BASIAS recense 7 sites sur la commune dont 4 seulement sont cartographiés (certaines ne sont d'ailleurs pas correctement cartographiées). La commune précise toutefois que l'inscription dans la base de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution contrairement à la base de données BASOL.</p> <p>Les données issues de BASOL et BASIAS seront toutefois ajoutées à titre indicatif dans le tableau de synthèse des activités recensées. Le tableau étant lié à la cartographie p°75, les sites potentiellement pollués seront localisables.</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (pages 72, 73 et 74.)</p> <p>Compte tenu des recommandations de l'ARS, le point de captage sera retiré de la cartographie.</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (page 100).</p> <p>L'ensemble des données demandées seront ajoutées.</p> <p>Le collège de secteur est le collège Compère Morel de Breteuil. Le lycée de secteur est le lycée Félix Faure de Beauvais. Il est nécessaire d'obtenir une dérogation pour les collégiens et lycéens souhaitant rejoindre un établissement situé dans la Somme.</p> <p>Le rapport de présentation sera modifié en conséquence (page 119).</p> <p>Ces données seront ajoutées au PADD, de plus la commune est actuellement en réflexion pour la mise en place d'une borne de rechargement pour véhicule électrique.</p> <p>Le règlement graphique (au 1/2000 et au 1/7500) sera modifié en conséquence. Concernant les « accès imposés », il en existe un au niveau de la parcelle cadastrée ZA n°27.</p> <p>Le règlement graphique (au 1/2000 et au 1/7500) sera modifié en conséquence.</p>

AVIS	ANALYSE ET REPONSES
<p>l'annexe « Servitude d'Utilité Publique » (document opposable, au même titre que le règlement).</p> <p>Les cônes de vue repris dans l'orientation 1 du PADD pourraient être repris sur le plan de zonage afin de les préserver réglementairement.</p> <p>Règlement écrit :</p> <p>Concernant le stationnement : le règlement écrit peut prescrire un matériau perméable pour le stationnement afin de contribuer à la gestion des eaux de surface.</p> <p>Dans la zone agricole, il faudra prévoir une bande inconstructible de 30 mètres par rapport à la lisière forestière.</p> <p>Le règlement pourra reprendre les remarques émises dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise repris en annexe.</p> <p>Page 79, il convient de rédiger concernant les constructions à usage d'habitation en zone A la prescription suivante : « Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance ou au fonctionnement des établissements autorisés et qu'elles soient réalisées dans le volume de ces constructions d'activité. »</p> <p>Annexes :</p> <p>Concernant la défense incendie, le document ne précise pas que la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 a été abrogée par le décret n°2015-235 du 27 février 2015 et que désormais, c'est le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie, issu de l'arrêté du 15 décembre 2015 qui doit s'y substituer. Le document pourra aussi retrouver, dans ses annexes, le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé le 19 décembre 2016.</p>	<p>La commune comprend bien cette remarque mais estime que la représentation de ces cônes de vue sur le plan de zonage serait contraignante pour l'instruction des dossiers d'urbanisme. Les cônes de vue ne seront donc pas représentés sur le règlement graphique.</p> <p>La commune comprend bien cette remarque, cependant elle estime que cela pourrait ajouter une contrainte économique supplémentaire dans les projets de construction des futurs habitants.</p> <p>Le règlement écrit sera modifié en conséquence.</p> <p>Le règlement écrit intégrera cette précision. Le règlement écrit sera modifié en conséquence (page 79).</p> <p>Cette information sera ajoutée. LE RDDECI sera mentionné ainsi que l'adresse internet à laquelle il pourra être consulté. Cependant, il s'agit d'un document assez lourd (126 pages) et une fois annexé au PLU il viendrait ajouter quantité non négligeable de données dont la plupart non pas nécessairement leur utilité pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>

Courrier de la Chambre d'Agriculture de l'Oise du 05 octobre 2018

→ **Avis réservé**

AVIS	ANALYSE ET REPONSES
<p>« [...] nous émettons sur ce projet de PLU arrêté, un avis réservé, principalement basé sur le secteur Est de la zone 1AUe, que nous estimons trop étendu, ou mal justifié. »</p> <p align="center">Observations de la Chambre d'Agriculture</p> <p>« [...] Compte tenu des informations disponibles dans le rapport de présentation, et des justifications apportées, nous ne remettons pas en cause le secteur 1AUe voué à l'extension de l'entreprise Cornilleau, mais émettons une grande réserve sur la nécessité de classe dorés et déjà en zone urbanisable (à court terme), le secteur Est. En effet, l'extension de l'entreprise Lefèvre nécessite-t-elle une telle emprise ? »</p> <p>« En second lieu, nous vous demandons de mettre en cohérence les chiffres annoncés dans le rapport de présentation, en termes de logements estimés et de taux de rétention foncière :</p> <p>En effet, il est évoqué, page 173 du rapport, un nombre de logements estimés de 52 et une rétention foncière de 30%, tandis qu'en page 222 du même document, le chapitre « réceptivité de la zone U » fait état de 62 logements et d'une rétention foncière de 35%. »</p> <p>« Nous vous demandons en outre, les ajustements réglementaires suivants :</p> <p>- <u>Zone Uf / implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> : retrait, pour les constructions et installations agricoles futures, de l'obligation d'un retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Cette disposition pourrait en effet, compromettre la réalisation de certains projets, sur des corps de ferme déjà fortement contraints du fait de leur implantation au sein du tissu urbain environnant.</p> <p>- <u>Zone A / destinations et sous-destinations</u> : Nous vous demandons de préciser que dans le secteur Aa, sont autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'activité de coopérative agricole », en remplacement de la liste des constructions autorisées dans le projet de règlement (certaines d'entre elles pouvant, en effet, n'avoir aucun rapport avec la coopérative).</p>	<p>La commune a décidé de supprimer intégralement la zone 1AUe la plus à l'Est.</p> <p>Comme indiqué dans la réponse à la DDT, la zone 1AUe située la plus à l'Est sera intégralement supprimé.</p> <p>Concernant le nombre de logements estimés, le chiffre page 173 ne comprend pas les 10 logements potentiellement réalisables en secteur Uf via changement de destination. Le chiffre page 222 comprend les 52 logements issus de l'analyse de la réceptivité du tissu urbain en plus des 10 logements en secteur Uf.</p> <p>Le taux de rétention foncière va cependant être mis en cohérence entre les différentes parties du document. Ce taux sera de 30% conformément au taux maximal accepté par la DDT.</p> <p>La commune comprend bien cette remarque. Cependant, le retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est maintenu car un retrait inférieur rendrait compliqué les entrées et sorties des engins agricoles.</p> <p>Ce point sera précisé.</p>

- Zone A / hauteur des constructions :

Nous vous demandons d'autoriser une hauteur de 25m au faîtage dans le secteur Aa, afin de ne pas compromettre d'éventuels projets de constructions de la coopérative agricole. »

« Enfin, nous vous demandons de compléter le diagnostic agricole. En effet, certaines activités d'élevage ne figurent pas sur les plans illustrant le rapport de présentation (exploitations 1,2, 15 notamment). »

La commune ne souhaite pas autoriser une hauteur de 25m au faîtage. Toutefois, la commune précise que les dépassements ponctuels sont autorisés pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Aucun élevage n'a été recensé pour l'exploitation n°1. Le périmètre de l'exploitation n°2 est représenté. Le périmètre relatif à l'activité d'élevage (ICD) de l'exploitation n°15 sera ajouté.

Courrier de la CDPENAF du 25 octobre 2018

→ **Avis défavorable pour la consultation au titre de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme**

AVIS	ANALYSE ET REPONSES
<p>« CONSIDERANT :</p> <ul style="list-style-type: none">- que la commune de Bonneuil-les-Eaux appartient à la Communauté de Communes de l'Oise Picarde,- que la commune de Bonneuil-les-Eaux n'est pas couverte par un SCoT,- que le projet prévoit 2 zones 1AUe à vocation économique pour 5.8 ha,- que sur l'ensemble de la zone urbaine, il est intégré 3.7 ha de parcelles agricoles,- que le projet de PLU prévoit une consommation excessive d'espaces agricoles. <p>La commission donne un avis défavorable à l'unanimité concernant l'élaboration du PLU pour consommation excessive d'espaces agricoles au regard du projet communal, principalement la zone 1AUe de 2 ha 40 non justifiée »</p>	<p>Comme indiqué en réponse aux services de l'État, la zone 1AUe de 2 ha 40 est supprimée. De plus, les parcelles agricoles intégrées dans la zone urbaine sont en très grande partie des parcelles situées au sein même de l'enveloppe urbaine ou en continuité directe de cette dernière. Quelques espaces agricoles classés en zone urbaine sont assimilables à de l'étalement urbain mais ils répondent tous au besoin en logement de la commune.</p> <p>La municipalité a malgré tout réduit une partie de la zone Ub en entrée de bourg comme indiqué dans la réponse aux services de l'État.</p> <p>La seule zone 1AUh a été définie au sein même de l'enveloppe urbaine sur des terrains non agricoles.</p> <p>La commune a souhaité préserver au maximum les espaces agricoles, l'ensemble de ces espaces consommés répondent à un besoin concret et chiffré. Sans ces espaces, le développement envisagé par la commune ne pourrait être atteint.</p>