

## **ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE**

### **AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-VAAST-LES- MELLO**

**Enquête publique du samedi 07 septembre au vendredi 11 octobre 2019  
(inclus)**

### **RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Frédérique FAGES  
Commissaire Enquêteur

**15 novembre 2019**

**RAPPORT COMPRENANT :**

1.	RAPPORT SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE....	3
1.1.	Procédure administrative : .....	3
1.2.	Information du public sur le projet d'élaboration du PLU : .....	5
1.3.	Information du public sur la mise à enquête du projet d'élaboration du PLU : .....	6
1.4.	Permanences annoncées du Commissaire enquêteur en mairie de Saint-Vaast-les-Mello :	6
1.5.	Observations générales sur le déroulement de l'enquête : .....	7
2.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET EXAMEN DU PROJET .....	8
2.1.	Objet de l'enquête publique .....	8
2.2.	Cadre juridique de l'enquête publique : .....	18
2.3.	Constitution du dossier d'enquête publique : .....	18
3.	OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE.....	21
3.1.	Bilan des observations : .....	21
3.2.	Réponses apportées : .....	21
3.3.	Contribution des personnes publiques associées (PPA) .....	40
4.	REMARQUES ET DEMANDES FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	41
5.	AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-VAAST-LES-MELLO .....	52
5.1.	Avis du commissaire-enquêteur .....	52
5.2.	Conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Saint-Vaast-les-Mello .....	59
6.	ANNEXES AU RAPPORT.....	65

# **RAPPORT SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## **1.1. PROCEDURE ADMINISTRATIVE :**

- Par délibération du Conseil municipal de Saint-Vaast-les-Mello en date du 07 juillet 2011, il a été prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et fixé les modalités de concertation avec la population (habitants, associations locales et autres personnes concernées).
- Par délibération du Conseil municipal de Saint-Vaast-les-Mello en date du 21 décembre 2018, la commune a opté pour le contenu modernisé du code de l'urbanisme en vigueur.
- Par délibération du 19 décembre 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementales des hauts-de-France a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique la procédure de PLU de Saint-Vaast-les-Mello.
- Par délibération du Conseil municipal de Saint-Vaast-les-Mello en date du 21 décembre 2018, il a été tiré le bilan de la concertation.
- Le projet d'élaboration du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2018.
- Le courrier du Maire de la commune de Saint-Vaast-les-Mello, sollicitant le Président du Tribunal Administratif d'Amiens pour la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de suivre l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Vaast-les-Mello, en application de l'article R. 153-19 du Code de l'Urbanisme, a été adressé en date du 12 octobre 2019.
- Par courrier en date du 24 octobre 2018, le Président du Tribunal Administratif d'Amiens m'a désignée Commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Vaast-les-Mello.
- Fin 2018, j'ai pris contact avec la mairie de Saint-Vaast-les-Mello pour organiser une réunion. Il m'a été précisé que, suite aux avis des personnes publiques associées, la procédure d'enquête publique allait être reportée.
- Fin juin-début juillet 2019, j'ai été contactée par la mairie de Saint-Vaast-les-Mello pour m'informer que la municipalité était prête à lancer l'enquête publique. Une réunion a été organisée le 16 juillet 2019 pour, d'une part, que me soit présenté le projet de PLU, et d'autre part, pour valider l'organisation de l'enquête et des permanences afin de procéder à l'établissement de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. Cette réunion a eu lieu dans les locaux de la Mairie de Saint-Vaast-les-Mello. Étaient présents Monsieur Jean-Jacques DAUBRESSE, Maire de la commune de Saint-Vaast-les-Mello, Monsieur LEVEQUE, premier adjoint, Monsieur LEVASSEUR du bureau d'études ENJEUX chargée du dossier de PLU de la commune de Saint-Vaast-les-Mello et moi-même. Le dossier d'enquête m'a été remis et commenté à cette occasion. Cette réunion a été l'occasion de m'apporter quelques précisions relatives aux objectifs, au contexte, aux diverses problématiques touchant le territoire de la commune (anciennes gravières, fond de vallée humide, zones d'intérêts écologiques, orientations tourisme et loisir, préservation des sentes du village en pente, etc.) qui ont abouti aux éléments constituant le projet d'élaboration du PLU. Nous avons pu également définir les dates de l'enquête publique, ainsi que les dates et horaires des permanences à réaliser. La durée de l'enquête a été fixée à 35 jours consécutifs.

- Par arrêté municipal du 25 juillet 2019, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Vaast-les-Mello a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan local d'urbanisme de la commune, avec trois permanences du Commissaire enquêteur en mairie de Saint-Vaast-les-Mello, le samedi 07 septembre, le samedi 21 septembre et le vendredi 11 octobre 2019.
- Les pièces du dossier de PLU ainsi que le registre d'enquête publique, dont les pages destinées à recevoir les observations du public ont été au préalable cotées et paraphées par mes soins, étaient consultables dans la commune à compter de l'ouverture de l'enquête publique, soit le 07 septembre 2019.
- En raison d'une erreur dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique qui faisait référence également à un projet de zonage d'assainissement, un arrêté modificateur a été pris le 10 septembre 2019.
- J'ai déclaré clos le registre d'enquête publique le vendredi 11 octobre 2019.
- J'ai communiqué à Monsieur le Maire de Saint-Vaast-les-Mello, en date du 19 octobre 2019, le procès-verbal de synthèse des observations du public et de mes propres observations concernant le dossier de PLU soulevées durant l'enquête ou faisant suite à la lecture des dossiers (conformément à l'art. R 123-18 du Code de l'environnement). Ainsi, des éléments de réponse pourront être proposés par la municipalité à la lecture de ces observations. Cet envoi était également accompagné du registre d'enquête (scan des observations inscrites) et de l'ensemble des documents qui y ont été annexés (scan des documents) afin que Monsieur le Maire, notamment, puisse être en mesure de s'y reporter à la lecture du PV de synthèse.
- La municipalité de Saint-Vaast-les-Mello m'a adressé par mail, en date du 04 novembre 2019, les observations de la commune en réponse au procès-verbal de synthèse ainsi qu'aux questions du commissaire-enquêteur, afin que je puisse en prendre compte dans l'établissement de mon rapport d'enquête et la présentation de mon avis concernant ce projet.
- En date du 07 novembre 2019, j'ai adressé par mail un certain nombre de demandes de compléments d'information au sujet des éléments de réponse transmis qui, soit comportaient des erreurs de « copier-coller » soit étaient, à mon sens, insuffisants.
- En date du 08 novembre 2019, les compléments attendus m'ont été adressés par le Cabinet ENJEUX accompagnant la municipalité dans l'élaboration du PLU.
- En date du 09 novembre 2019, j'ai demandé par mail de valider certains points et ai informé Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello que, n'ayant pas pu finaliser le rapport ce jour, il sera remis dans le courant de la semaine et au plus tard le samedi 16 novembre 2019.

## **1.2. INFORMATION DU PUBLIC SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU :**

La commune a tenu informé, à plusieurs reprises, la population de Saint-Vaast-les-Mello de l'avancement sur l'élaboration du PLU par le biais de :

- un avis au public affiché suite à la délibération de 2011 sur l'élaboration du PLU pour informer le public que tous renseignements sur le sujet pourront être pris en Mairie,
- la mise à disposition des documents d'études et des comptes-rendus des réunions en conseil municipal pour leur libre consultation par le public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de la réalisation du PLU,
- l'organisation d'une réunion publique le 20 mars 2015 pour présenter l'avancement du PLU et notamment le PADD,
- un article spécial publié dans Le Parisien le 16 juillet 2017,
- les bulletins d'information municipaux de Saint-Vaast-les-Mello nommés « FLASH INFO » du 12 mars 2015 et du 3 décembre 2015 informant la population de l'avancement des études et des réunions concernant le Plan local d'urbanisme.

Aussi, par le biais des bulletins municipaux et de la réunion publique, le public a été informé de l'élaboration du PLU en précisant qu'elle doit faire l'objet d'une concertation avec la population pendant toute la durée de l'étude. Il a été précisé également que le public pourra prendre connaissance des documents d'étude et consigner ses observations sur un registre prévu à cet effet, disponible en mairie.

Cette concertation est un moyen pour la municipalité d'informer la population sur le projet et pour les habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Il est à noter qu'aucune observation n'a été formulée dans ce registre.

Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU le 21 décembre 2018.

### **1.3. INFORMATION DU PUBLIC SUR LA MISE A ENQUETE DU PROJET D'ELABORATION DU PLU :**

FORMALITES DE PUBLICITE (article 08 de l'arrêté municipal du 25 juillet 2019, modifié le 10 septembre 2019)

Conformément à l'article 08 de l'arrêté municipal du 25 juillet 2019 de prescription de l'enquête, modifié, un avis au public de l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux locaux 15 jours francs avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les 8 jours suivant le début de l'enquête.

- Parutions dans le Oise hebdo (21/08/19) et Le Parisien (16/08/19) de l'avis d'enquête
- Deuxième parution dans le Oise hebdo (11/09/19) et Le Parisien (11/09/19) de l'avis d'enquête.

De plus, l'affichage de l'avis au public et de l'arrêté municipal de prescription de l'enquête a été mis en place à l'extérieur de la mairie de Saint-Vaast-les-Mello aux emplacements prévus à cet effet quinze jours avant le début de l'enquête. Le commissaire-enquêteur a pu vérifier la présence de ces affichages devant la Mairie, lors de ses passages pour ses permanences.

L'avis de l'enquête a été déposée dans chaque boîte aux lettres et a été relayée sur le site Internet de la commune.

La municipalité a par ailleurs fait l'effort de créer un espace dans son site Internet spécialement dédié au Plan local d'urbanisme. L'ensemble des informations relatives au dossier de PLU y était accessible même avant l'ouverture de l'enquête publique, tout en précisant que les observations ne pouvaient être prises en compte qu'à compter de l'ouverture de l'enquête. La municipalité y a également inscrit l'avis d'enquête publique.

La commune a également informé la population de Saint-Vaast-les-Mello sur son site Internet des dates prévues pour l'enquête publique portant sur le PLU.

Un bulletin municipal (FLASH INFO n°14) du 2 septembre 2019 a précisé les dates prévues pour l'enquête publique relative au PLU ainsi que l'organisation d'une réunion publique le vendredi 6 septembre 2019 pour présenter le projet de PLU tel qu'il a été arrêté.

### **1.4. PERMANENCES ANNONCEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR EN MAIRIE DE SAINT-VAAST-LES-MELLO :**

Le samedi 07 septembre 2019 de 10h00 à 12h00 (première permanence et ouverture de l'enquête),

Le samedi 21 septembre 2019 de 10h00 à 12h00 (deuxième permanence),

Le vendredi 11 octobre 2019 de 17h00 à 19h00 (troisième permanence et clôture de l'enquête).

### **1.5. OBSERVATIONS GENERALES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

L'enquête publique a permis aux habitants, exploitants ou propriétaires intéressés par l'incidence du projet d'élaboration du PLU de prendre connaissance des dispositions envisagées (documents principalement utilisés : plans de zonage, rapport de présentation, règlement de zone, document d'OAP, emplacements réservés). L'enquête s'est déroulée très simplement.

Plusieurs personnes se sont déplacées soit juste par curiosité soit pour des revendications plus précises. Les représentants d'entreprises et les personnes ayant des remarques, des questions ou des exigences ont renseigné le registre ou remis un document, courrier ou mail au commissaire-enquêteur (au total 6 documents remis par le public ont été annexés au registre).

Les permanences, sans avoir connu d'affluence particulière, ont été l'occasion à chaque fois pour plusieurs personnes d'échanger sur le sujet du PLU, de l'implication pour la commune et pour les terrains qui les concernent. Plusieurs personnes se sont également déplacées pour consulter les documents du PLU en dehors des permanences.

L'enquête s'est donc déroulée dans le calme et le respect de chacun de pouvoir consulter les éléments du dossier d'enquête et s'entretenir avec le commissaire-enquêteur. La médiathèque de la Mairie a été mise systématiquement à notre disposition pour pouvoir échanger en toute tranquillité.

Durant les permanences, j'ai pu régulièrement échanger avec Monsieur le Maire sur les observations soulevées par la population afin de démarrer le processus de réflexion sur l'approche à avoir par rapport à ces nouveaux éléments.

## 2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET EXAMEN DU PROJET

### 2.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Saint-Vaast-les-Mello disposait d'un Plan d'occupation des sols (POS) (élaboré vers 1989 et révisé en 2001) qui ne correspond plus ni aux exigences réglementaires de la législation en vigueur, ni à celles d'un développement équilibré la commune.

En effet, le POS s'inscrivait dans l'adaptation d'objectifs municipaux axés sur :

- le développement dans la vallée de la zone d'activité de la rue de Cramoisy et des équipements sportifs (site du terrain de football)
- la confirmation de la vocation des extensions résidentielles sur le coteau (*site à l'ouest de la rue de la Paix*), en limite du plateau agricole (*rue de Barisseuse*), en cœur d'îlot (*rue de la Croisette*) ou dans l'espace de vallée en périphérie (*rue de Crécy*) ;
- le renforcement de la protection des espaces naturels (*boisements, thalwegs*) sur le plateau agricole
- l'adaptation du périmètre d'exploitation des carrières à l'autorisation d'exploiter avec création d'un pôle technique de maintenance sur la RD123 ;
- la confirmation de la vocation d'activité économiques du hameau des Sablons et d'accueil hôtelier du patrimoine bâti de celui de Barisseuse.

En 2012, la municipalité de Saint-Vaast-les-Mello a donc décidé de se lancer dans l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) qui lui permettra de se donner les moyens de se développer en fonction de ses enjeux identifiés tout en préservant les ressources de la commune. Le projet a été suspendu suite au changement de municipalité et à divers recours contre l'élection du maire. Entre temps, la municipalité s'est retrouvée régie par le Règlement national d'urbanisme (RNU) dans l'attente de l'approbation de son PLU.

Le projet de PLU a toutefois repris et s'est axé sur la préservation intégrale des zones naturelles sensibles (*ZH avérées, ZDH, ZNIEFF*), la préservation du site du village, la valorisation des sites naturels périphériques (*étang communal, anciennes carrières du site des Glachoirs*) et des circuits départementaux de découverte existants (*circuit des carrières*) ou projetés (*TransOise*), s'inscrit dans les options du SCoT du Grand Creillois et plus généralement dans les grandes politiques de l'Etat notamment :

- La maîtrise du développement urbain et la réduction de ses impacts sur l'activité agricole (*suppression de la zone d'extension ouest, restructuration des équipements dans le tissu urbain existant*) ;
- L'utilisation économe de l'espace naturel, la protection des paysages, la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que de la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (*suppression de tous les projets urbains en zone protégée ou humide, préservation des transitions entre sites urbains et espaces naturels*) ;

Ce projet a été traduit dans le PADD. Il se fonde sur :

- L'abandon du projet d'implantation d'activités nouvelles en accord avec la vocation du secteur identifiée dans le SCoT ;
- L'analyse du parc de logements communal après une période de forte croissance. Elle montre une diversité satisfaisante des statuts d'occupation et de la taille des logements eut égard au projet d'évolution du village ;
- L'inscription de la commune dans la trame des grands équipements du secteur conduisant à l'abandon des grands projets (*stade*), à la restructuration des équipements de proximité et à l'accueil potentiel d'équipements intercommunaux liés à la mise en valeur des espaces naturels (*milieux humides, anciennes carrières*) ;
- De l'analyse des capacités de la PAU (*Partie Actuellement Urbanisée*) et de la mise en évidence de potentialités suffisantes pour répondre à l'évolution programmée.

Le contexte des études du PLU s'appliquant au territoire de la commune a dû prendre en compte les contraintes extra-communales suivantes :

- La commune s'inscrit dans la Communauté d'Agglomération Creil Sud-Oise et dans les dispositions du SCoT du Grand Creillois dont les enjeux sont ceux du grand projet environnemental et paysager axés sur le maintien de la qualité de vie, la protection de la biodiversité et des zones humides, et le développement d'une agriculture raisonnée.

Le choix de la mise en valeur du milieu naturel portera sur :

- Les espaces classés et inventoriés (classés en zone de protection intégrale N) ;
- L'aménagement des berges en lieux de promenade intercommunaux ;
- L'inscription des chemins ruraux dans un réseau intercommunal ;
- La protection des exploitations agricoles et de leur environnement ;
- La protection et la reconquête des zones humides couvrant sur la commune la totalité du fond de vallée au sud de la RD123 ;

Le Porter à Connaissance a attiré l'attention sur la prise en compte :

- Du fonctionnement en réseau des espaces naturels ;
- Des zones à risque notamment d'inondation (PPRI approuvé) ;
- Des Espaces Naturels Sensibles ainsi que des circuits de randonnées ;
- De la préservation et la restauration du bâti ancien du village ainsi que la préservation des vues vers l'église et la vallée.

Les études et orientations communales ont donc porté sur la mise en œuvre d'un projet axé sur la protection environnementale et patrimoniale du village et une convergence forte entre les éléments de cadrage extra communaux et les objectifs de la commune.

L'objectif est de définir un projet d'aménagement de la commune à plus ou moins long terme (pour 20 ans environ) afin de favoriser un développement harmonieux et durable de l'ensemble du territoire.

Les caractéristiques les plus importantes du projet de PLU découlent des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce n°3 du PLU. Ils sont également explicités au chapitre 5 du rapport de présentation (pièce n°2 du PLU).

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, zonage, emplacements réservés et règlement) doivent être cohérentes avec lui. La délimitation et la réglementation des zones correspondent à la traduction des orientations d'aménagement communales.

Les orientations du PADD de la commune de Saint-Vaast-les-Mello, principaux objectifs retenus pour la commune, se déclinent selon les objectifs suivants :

### **1 ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, PAYSAGES :**

- Espaces naturels :
  - *Protection générale en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du village, des Sablons, de Barisseuse et de Messie.*
- Espaces agricoles :
  - *Protection des sites d'exploitation, des zones de grande culture (plaine nord, coteau ouest) et des liaisons agricoles ;*
  - *Prise en compte de la desserte agricole et forestière du plateau en préservant le patrimoine bâti du village (liaison hors commune).*
- Espaces forestiers :
  - *Protection des boisements de coteau et de plaine et des lisières.*
- Paysages :
  - *Protection des réseaux de randonnée ;*
  - *Recensement et protection des vues principales ;*
  - *Protection des escarpements au nord de la RD123.*

*Dans le site du village*

- *Protection des vues endogènes vers la vallée, l'église, ou entre quartiers ;*
- *Protection des « cavaliers » et des franges boisées ;*
- *Protection des discontinuités entre quartiers bas et haut ;*
- *Protection de la couronne verte ouest.*

### **2 CONTINUITES ECOLOGIQUES :**

- Protection intégrale des zones d'inventaires (ZNIEFF) et des corridors écologiques potentiels hors PAU ;
- Protection particulière des zones humides, des escarpements au nord de la RD123, du « bocage » au nord-ouest du village, des talwegs, et des anciennes carrières ;
- Préservation des liaisons naturelles entre les différents sites boisés ;
- Dans le tissu urbain, protection des zones de discontinuité entre quartiers bas et haut.

### **3 AMENAGEMENT, EQUIPEMENT ET URBANISME :**

- Restructuration et développement des équipements publics suivant un programme pluri annuel multi site (mairie, rue de la Paix, ancien stade RD123, route de Cramois) ;
- Aménagement de pôle d'équipements de niveau communautaire en liaison avec la protection et la mise en valeur du milieu naturel (ancien stade, rue de Crécy) ;

- Préservation du patrimoine bâti (bâtiments, alignements, murs en pierre, soutènements, habitations troglodytes...) sur les axes historiques repérés et à Barisseuse ;
- Préservation des liaisons douces dans les périmètres urbains (sentes et escaliers, liaisons avec les circuits intercommunaux) ;
- Identification des zones à préserver en fonction des risques (cavités, éboulements), de la maîtrise du ruissellement (axes de talweg, discontinuités entre les ensembles bâtis implantés à différents niveaux), du paysage (vues), de l'insertion dans le site (« cavaliers »), du patrimoine bâti (alignements, soutènements, troglodytes).
- Gestion économe de l'espace
  - *Suppression des extensions du périmètre urbain non réalisées ; Les options du PLU s'inscrivent dans la gestion des besoins de la population actuelle dans le périmètre de la PAU ;*
  - *Evolution fondée sur les mutations un secteur de renouvellement urbain potentiel (R1) et les mutations du bâti existant (R2 notamment) ;*
  - *Abandon des projets de grands équipements sportifs (associations à caractère intercommunal utilisant les structures existantes).*

#### **4 ORIENTATIONS D'HABITAT**

Compte tenu de la diversité de son parc immobilier et des objectifs prioritaires de protection des paysages et du patrimoine, la commune entend rompre avec le rythme de développement 1990/2013 :

- Prise en compte des besoins liés à l'évolution de la population existante suivant les données du recensement de 2013 ;
- Encadrement des opérations ponctuelles de transformation du bâti ou de renouvellement urbain en fonction de leur desserte et des possibilités de stationnement (OAP).

#### **5 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

- La commune s'inscrit dans l'armature territoriale du Grand Creillois, les objectifs du SCoT et du départemental (fréquence, liaisons nouvelles).

Déplacements au niveau communal :

- Renforcement de la centralité du village par le regroupement des équipements rue de la Paix ;
- Préservation des liaisons douces sur le réseau de sentes du site urbain ;
- Prise en compte des cycles dans les ensembles résidentiels collectifs.

#### **6 RESEAUX D'ENERGIE, COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Développement des infrastructures (renforcement du réseau eau destinée à la consommation humaine) ;
- Développement du réseau numérique dans le cadre du Schéma Directeur Départemental.

#### **7 EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

- Maintien de la plurivalence du tissu villageois ;
- Maintenir sans extension et avec mise en conformité les sites d'activité existants (route de Cramoisy, Sablons) ;

- Prise en compte de l'exploitation des carrières (suivant autorisation d'exploiter) ; Suivi intercommunal du réaménagement (avec Montataire) ;
- Prise en compte des activités agricoles en centre village ou en périphérie et à Barisseuse ;
- Aux Sablons, développement des activités artisanales en fonction du bâti existant (nouveau bâtiment et friche artisanale).

## **8 TOURISME ET LOISIRS**

- Maîtriser la fréquentation du fond de vallée suivant le plan de gestion établi en 2015 (accueil, balisage) ;
- Passer des conventions avec les associations et clubs sportifs des communes voisines pour utiliser les grands équipements existants ;
- A Barisseuse, protection et développement des activités touristiques.

Les dispositions réglementaires définies par le Plan Local d'Urbanisme se sont justifiées par :

- 1 la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- 2 l'intégration des évolutions législatives et réglementaires.

### LES GRANDS PRINCIPES DE DELIMITATION DE ZONES AU NIVEAU DU PLU :

Le document graphique correspond à la traduction spatialisée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Au-delà de simples objectifs démographiques, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics, etc.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

#### **Zones urbaines (U) :**

- La zone **UA** (*centre village, bâti villageois*) est pluri fonctionnelle (*option du PADD de maintien de la plurivalence du tissu villageois*). U). Par ailleurs l'un des objectifs de la réglementation est la préservation des caractéristiques du tissu urbain
- Les zones **UC** (*résidentiel collectif*), **UD** (*résidentiel pavillonnaire*), **UE** (*activités existantes*) et **UG** (*équipements d'intérêt général*) sont des zones spécifiques ou sont interdites les constructions ne correspondant pas au caractère de la zone.

#### **Zones naturelles (A et N) :**

Ce sont des zones protégées où la construction constitue l'exception ;

- En zone **A** (*zone naturelle agricole*), les constructions autorisées sont strictement limitées (*nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs ou services publics compatibles avec l'activité agricole*)
- En zone **N** dans les mêmes conditions les potentialités de la zone A aux exploitations forestières.

Dans les 2 zones, peuvent être autorisés « à titre exceptionnel » et sous réserve de l'avis préalable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), la délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des terrains destinés à l'accueil des gens du voyage ou des résidences démontables constituant un habitat permanent.

Le projet de PLU s'est donc attaché à définir un zonage adapté à son territoire et fidèle au projet urbain. Le zonage a été défini de la manière suivante :

### **La zone UA :**

En secteurs UAa et UAr, les constructions s'inscrivent dans un espace public structuré, majoritairement bâti à l'alignement et très majoritairement closes : En dehors des façades à l'alignement, une assez large liberté de composition est donc laissée au pétitionnaire. Compte tenu de ce caractère clos dominant, les clôtures sont imposées à l'alignement de toutes les voies. Elles sont de type minéral et urbain

### **Enjeux et fonctions interdites :**

Les interdictions édictées (*art. UA1*) sont justifiées par :

- Les fonctions accueillies dans les zones protégées (*élevage, activités hippiques*) ou ne correspondant pas à la typologie du tissu urbain (*camping, parcs d'attraction...*)
- Les capacités limitées de l'espace public (*activités générant un fort trafic et stationnement : garages, commerces, etc...*)
- Les dangers (*activités classées soumises à autorisation*), ou les nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle dominante ;
- Les constructions incompatibles avec l'objectif de protection patrimoniale lié à ce tissu urbain (*habitations légères de loisir*) ;

Par ailleurs, dans le secteur **UAr** soumis à des **OAP**, toute construction est interdite en dehors d'un plan d'aménagement global conforme aux prescriptions édictées (*cf. dossier 5 du PLU*).

### **Dispositions conditionnelles (*art. UA2*)**

Sous réserve de leur adaptation à la fonction résidentielle dominante (*dangers et nuisances*) et à la protection patrimoniale du tissu urbain (*installations extérieures*), les activités économiques sont autorisées.

### **Mixité sociale et fonctionnelle (*art. UA3*)**

En application des options du PADD sur le maintien du rôle structurant de la Commune de Paris, la fonction commerciale ou de service des locaux repérés sur les plans de zonage doit être maintenue

### **Les zones résidentielles UC et UD :**

La zone UC concerne la gestion d'un ensemble construit homogène, les prescriptions sont minimales pour assurer l'homogénéité en cas de constructions complémentaires dans la zone.

Compte tenu de la capacité résiduelle très limitée en zone UD, l'accent est mis sur l'intégration au tissu urbain existant et le respect des formes et matériaux traditionnels. Le gabarit des clôtures est réglementé à une hauteur maximale pour les parties maçonnées comme pour les éléments décoratifs afin qu'elles s'inscrivent dans le milieu urbain ouvert qui est celui de la zone.

**Enjeux et fonctions interdites : (art. UC1, UD1)**

Outre les éléments visés au §b, le PLU vise la protection du caractère résidentiel dominant du tissu urbain ; Il interdit donc toute fonction autre que l'habitat et les équipements publics.

**Dispositions conditionnelles (art. UD2)**

Sous réserve de leur compatibilité avec le caractère résidentiel (*dangers, nuisances, circulation*) sont autorisées :

- L'extension des activités existantes ;
- Les activités liées à l'habitat respectant l'environnement urbain (*bors dépôts, aire de travaux extérieurs, bâtiments industrialisés etc.*) sur des surfaces limitées assurant la prédominance de la fonction résidentielle.

**Mixité sociale et fonctionnelle (art. UA3)**

Disposition non réglementée l'objectif étant de gérer le maintien des caractéristiques des tissus réglementés.

**La zone UE :**

Concernant la modification limitée de 2 ensembles très différents (UEa constituant une entrée de ville à requalifier, UEb étant situé dans un écart isolé à l'environnement boisé) les règles sont minimales, avec l'imposition de clôtures végétales doublant les grillages.

**Enjeux et fonctions interdites (art. UE1)**

Sont interdites en raison du caractère de strict maintien des activités existantes les constructions à vocation résidentielle ou agricole.

**Dispositions conditionnelles (art. UE2)**

- Sont autorisés dans l'ensemble de la zone les logements de gardiennage de taille limitée intégrée aux bâtiments et les surfaces de vente de taille limitée associées aux unités de production.

**La zone UG :**

Les équipements de type divers sont édifiés sous la responsabilité de la commune. Les règles d'aspect sont limitées (*simplicité de volume et homogénéité de traitement des façades*). Les clôtures sont principalement végétales (*pour ouvrir les espaces aménagés sur leur environnement urbain*).

**Enjeux et fonctions interdites (art. UG1)**

Il est interdit toute fonction autre que les équipements publics ou d'intérêt général ;

**Dispositions conditionnelles (art. UG2)**

Les logements nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance sont autorisés.

## Les zones A et N :

**Dispositions générales :** Les règles sont retreintes aux indications qualitatives générales et à l'harmonie avec les constructions existantes dans les secteurs où sont autorisés la modification et l'extension de certains bâtiments existants (N) ; Pour les petites annexes (*abris, box pour animaux*) utilisation du bois en revêtement ; Les clôtures réglementées sont végétales (*cf. article 13*)

### La zone naturelle protégée agricole A :

#### **Enjeux et fonctions interdites (art. A1)**

Sont interdites toutes fonctions non liées directement à l'agriculture ;

#### **Dispositions conditionnelles (art. A2)**

Sont autorisées sous conditions la création d'habitations ou d'activités limitées de diversification liées à l'activité agricole sous réserve de dispositions d'accès et de proximité des exploitations.

### La zone naturelle protégée N et les secteurs de constructibilité limitée :

**Les STECAL :** La zone N se subdivise, outre le secteur N strict, en 6 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité. Trois secteurs ont des implications spécifiques au niveau des règles d'aspect.

- Nh couvrant la partie du lotissement en ZNIEFF ;
- Nj couvrant les zones de jardin ;
- Ni correspondant à la base d'accès aux espaces naturels du fonds de vallée ;
- Nr correspondant au secteur patrimonial et hôtelier de **Barisseuse** ;

Ces secteurs font l'objet d'une réglementation de l'article N9 correspondant à la réglementation de la zone UD, sauf concernant les clôtures où le végétal est imposé (*bors accès et coffrets*). Le secteur Nr fait l'objet d'une réglementation spécifique à l'article N10 pour les bâtiments repérés au plan 4.2 dont l'état actuel est annexé au règlement.

La zone naturelle N inclut des constructions existantes.

#### **Enjeux et fonctions interdites (art. N1)**

En dehors des secteurs de constructibilité limitée, la vocation de la zone est la protection intégrale du milieu naturel. A ce titre toute construction est interdite, sauf dispositions conditionnelles.

#### **Dispositions conditionnelles (art. N2)**

Sont autorisés les abris pour animaux liés aux terrains de pacage.

#### **Dispositions sectorielles**

Aux mêmes conditions :

- N : Adaptations limitées des constructions existantes ;
- Nc : Toutes activités conformes à l'autorisation d'exploiter ;
- Ng (*cimetière*) : toutes constructions liées à la fonction du secteur ;
- Nh (*secteurs bâtis en ZNIEFF*) : Maintien et extension limitée du bâti existant et abris de jardin ;
- Nj (*jardins périphériques*) : constructions liées au jardin (*abris de jardin*) ;

- **Nr** (*secteur hôtelier et patrimonial à valoriser de Barisseuse*) : modification et changement d'affectation des constructions existantes extensions limitées et réalisation d'annexes à l'exclusion de tout logement non lié aux activités touristiques autorisées.

La commune a également prévu un certain nombre d'emplacements réservés. Au POS ils étaient au nombre de 2, l'un d'eux a été maintenu, avec une modification de l'emprise concernée, et l'autre supprimé. Au PLU sont donc inscrit les ER suivants, liés :

#### **A l'extension du pôle d'équipements communal de la rue de la Paix ; Equipements socio-culturels ou scolaires :**

- **L'ER n°1 : Equipements publics (2.618 m<sup>2</sup>, extension du pôle d'équipements publics)**

En application de l'orientation du PADD de préserver les discontinuités du bâti dans les zones de pente du site du village, le périmètre est réduit de **0,2 ha**, les parcelles sud étant inscrites en zone jardin. Les objectifs sont maintenus (*la commune a engagé une étude pour le transfert du groupe scolaire, et l'aménagement d'une aire de stationnement comportant un espace pour le retournement des cars scolaires*).

#### **A l'accessibilité des équipements publics.**

- **L'ER n°2 : Accès au groupe scolaire de la rue Dequevauviller (110 m<sup>2</sup>)**

En raison du dénivellement imposant un soutènement au droit du bâtiment, l'accès à l'école se fait actuellement par l'exercice d'un droit de passage sur une parcelle privée latérale (*espace ouvert à la circulation desservant la propriété agricole en retrait*). L'objectif de la commune est de régulariser cette situation, notamment en vue d'un changement d'affectation du site après transfert du groupe scolaire.

#### **A la création d'équipements publics**

- **L'ER n°6 : Création d'un équipement public intercommunal rue de Crécy (3.190 m<sup>2</sup>)**

Le projet communal correspond à un double objectif : Préserver un élément du patrimoine industriel de la commune (*bâtiment lié à la plateforme de stockage et d'expédition des produits de carrière*) et accueillir un équipement intercommunal lié aux aménagements de mise en valeur de l'espace naturel réalisés en fonds de vallée notamment autour de l'étang communal. Le projet actuellement à l'étude porte sur un accueil de classes vertes.

#### **Au développement du stationnement public dans le centre village et à l'aménagement d'espaces publics**

- **L'ER n°3 : Aménagement d'espaces publics et d'une aire de stationnement à l'angle de la rue de la Paix et du chemin rural de (2.390 m<sup>2</sup>).**

Compte tenu de la topographie du site et de la présence dans le bâti villageois de nombreux ouvrages de soutènement limitant l'accessibilité aux propriétés bâties, le renforcement du stationnement est l'un des objectifs fixés par le **PADD**. Par ailleurs l'objectif est de requalifier cette ancienne entrée du village qui, outre la *rue de la Paix*, donne accès aux chemins ruraux constituant des liaisons intercommunales vers **Mello** à l'ouest et les *bois de Barisseuse* et *de Breleux* au nord ; une sente permet aussi de rejoindre la rue de la Croisette à l'est.

- **L'ER n°8 : Aménagement d'espaces publics et d'une aire de stationnement à l'angle des *rues Ernest Bianchi et des Fontaines* (411 m<sup>2</sup>).**

La propriété concernée se situe dans un espace urbain dominant l'ancien lavoir aménagé en espace public qui a été classé en zone naturelle en raison des risques d'effondrement des fronts de carrière. La maîtrise publique de ce secteur est nécessaire pour maîtriser les risques, valoriser l'écart villageois de la rue des Fontaines et faciliter le stationnement.

- **L'ER n°9 : Aménagement d'espaces publics et d'une aire de stationnement *rue de Cramoisy* (1.263 m<sup>2</sup>).**

La propriété concernée se situe dans un espace urbain dominant l'ancien lavoir aménagé en espace public qui a été classé en zone naturelle en raison des risques d'effondrement des fronts de carrière. La maîtrise publique de ce secteur est nécessaire pour maîtriser les risques, valoriser l'écart villageois de la rue des Fontaines et faciliter le stationnement.

- **L'ER n°4 : Aménagement des fronts de carrière *rue Aristide Privé* (971 m<sup>2</sup>)**

Ce secteur comporte déjà une sente et un escalier de liaison entre les *rues Privé et Blanchet*. Il est lié à l'espace préservé en zone naturelle entre le bâti villageois bas desservi par la *rue de la Commune de Paris*, et le bâti haut desservi par la *rue Blanchet*. Constitué de petites parcelles privatives, outre les fronts de carrière qui surplombent la *rue Privé*, il comporte également des sources. La maîtrise publique et le traitement de cet espace correspond au double objectif de réduction des risques et de valorisation de l'espace urbain (*Le front de carrière est, avec les sentes et escaliers entre le centre village et la RD123, et les « cavaliers » en périphérie du site du village, l'un des principaux éléments soulignant les origines et l'histoire du village*).

#### **A l'aménagement qualitatif de l'espace urbain**

- **L'ER n°7 : Elargissement de la *rue de Cramoisy* (140 m<sup>2</sup>)**

La zone d'activité résiduelle de la *rue de Cramoisy* est constituée de bâtiments disparates de médiocre qualité. Pour apporter une qualité minimale à l'environnement urbain dans ce secteur d'entrée sud du village (*en limite de l'espace naturel requalifié de l'étang communal et d'une zone de protection du milieu naturel – ZNIEFF*), un élargissement de l'espace public est prévu pour la réalisation d'une bande plantée.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les boisements à protéger en EBC au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments, boisements, mur, soutènements, habitation Troglodyte, chemins intégrés aux circuits de randonnées protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4).
- les zones à risques,
- l'emplacement de lignes à Haute-Tension et de canalisation de gaz.

## **2.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

Le champ d'application, la procédure et le déroulement de l'enquête publique relative à l'élaboration de PLU (ouverture, désignation et qualité du commissaire-enquêteur, durée, type d'enquête, composition du dossier, organisation, publicité, contributions du public, clôture, etc.) sont régis aux articles R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement. Ledit code a intégré les dispositions du décret n° 2010-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et applicable depuis juin 2012 et du Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes..

Comme le précisent les dispositions de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice (dans le cas présent Monsieur le Maire de la commune de Saint-Vaast-les-Mello) son rapport et ses conclusions motivées, dont une copie est adressée simultanément en Préfecture et au Tribunal administratif, dans un délai légalement défini par l'article L. 123-15, correspondant à trente jours à compter de la fin de l'enquête.

## **2.3. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :**

Le **dossier d'enquête publique relatif à l'élaboration du PLU** comprend :

- I- Le **registre d'enquête** comprenant les textes régissant l'enquête publique.
- II- Le **Résumé non technique** (pièce n° 0) du dossier de PLU.
- III- Un **dossier** présentant les **Pièces administratives** du PLU (pièce n° 1) comprenant :
  - l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique,
  - la délibération prescrivant l'élaboration du PLU et les modalités de concertation en application de l'article L. 123-6-2 du Code de l'urbanisme (délibération du Conseil municipal en date du 7 juillet 2019)
  - la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu à l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme,
  - la délibération optant pour la réglementation modifiée (délibération du Conseil municipal en date du 24 décembre 2018)
  - la délibération tirant le bilan de la concertation avec la population en application de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme (délibération du Conseil municipal en date du 24 décembre 2018)
  - les avis résultant des consultations des PPA (Personnes publiques associées),
  - le compte rendu de la réunion de commission du 9 novembre 2019 et sa note jointe, pour la présentation des éléments de réponse aux observations des PPA.

#### IV- Un **dossier** présentant les éléments du PLU incluant :

- 1 Le **rapport de présentation** (pièces n° 2 en deux parties) relatif à la présentation de la commune via :
  - l'analyse du contexte présentant les orientations du POS, de la Communauté de Commune, du SCoT, du SDAGE et du SAGE, des éléments de préservation du patrimoine naturel, des ENS, des circuits de randonnées,
  - le Diagnostic et la présentation de l'État initial de l'environnement réalisé sur l'analyse des contextes socio-démographique, économique, physique (morphologie du territoire, ressources en eau), environnemental, paysager, patrimonial bâti et incluant une analyse des risques et des nuisances, de la gestion des déchets, des énergies renouvelables, de 'activité agricole, du tourisme et du cadre de vie et une présentation des options du projet communal.
  - les Justifications du projet communal et l'évaluation des incidences sur l'environnement présentant les choix retenus notamment pour le projet d'aménagement et de développement durable, la présentation des choix des dispositions réglementaires et du découpage en zones retenues pour le PLU de la commune et leurs justifications, ainsi que ceux retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation, puis précisant les incidences du projet sur l'environnement et les méthodes de sa mise en œuvre.
- 2 Un document présentant le **PADD** (projet d'aménagement et de développement durable - pièce n° 3) de la commune de Saint-Vaast-les-Mello qui définit le plan de développement stratégique de la commune sur le long terme,
- 3 Le **règlement** du PLU (pièce n° 4) comprenant :
  - 3-1- Le **règlement écrit** du PLU (pièce n° 4.1) ;
  - 3-2 Le plan de zonage « Territoire communal » au 5000<sup>e</sup> et « Messie /Les Sablons / Barisseuse » au 2000<sup>e</sup> (pièce n° 4.2) ;
  - 3-3 Le plan de zonage « Centre Village » au 1000<sup>e</sup> (pièce n° 4.3) ;
  - 3-4 Le plan de zonage « Village » au 2000<sup>e</sup> (pièce n° 4.4).
- 4 Un document reprenant les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP - pièce n° 5) de la commune de Saint-Vaast-les-Mello qui précise les orientations retenues pour l'aménagement des futures zones urbanisables,
- 5 Un document reprenant les **Emplacements réservés** (pièce n° 6) de la commune de Saint-Vaast-les-Mello qui précise les emplacements concernés, l'objet de l'ER, ses références cadastrales, sa superficie et sa représentation graphique,
- 6 L'**Annexe des servitudes** (pièce n° 7) comprenant :
  - 6-1 le cahier des Servitudes d'utilité publique (SUP) qui précise que le territoire de Saint-Vaast-les-Mello est concerné par sept types de servitudes d'utilité publique et précise leurs localisations et emprises ;
  - 6-2 le cahier des Informations jugées utiles qui précise, concernant le territoire de Saint-Vaast-les-Mello, la présence de thalwegs, les composantes de la défense incendie, la sécurité routière, le classement des routes départementales et des chemins inscrits au PDIPR, les ENS ? les ZNIEFF et couloirs écologiques, le paysage, les zones humides et ZDH et l'atlas des risques naturels majeurs ;

7 Les **Annexes sanitaires** (pièce n° 8) comprenant :

- 7-1 une notice sanitaire sur le réseau d'eau potable, la protection incendie, le réseau d'assainissement incluant la gestion des eaux pluviales, collecte et traitement des ordures ménagères (pièce n° 8.1) ;
- 7-2 le plan du réseau eau potable et de défense incendie (pièce n° 8.2) ;
- 7-3 le zonage d'Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (pièce n° 8.3) ;

### **3. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE**

#### **3.1. BILAN DES OBSERVATIONS :**

Au total, il y a eu 14 personnes, intervenant seules ou à plusieurs (intervention conjointe) ou en tant que représentants d'organisme et 6 documents, courriers ou mail remis ou adressés au Commissaire-enquêteur durant l'enquête publique formant ainsi 11 Observateurs qui se sont déplacés pour consulter et / ou porter des remarques sur le cahier d'enquête ou qui ont adressés un courrier au commissaire enquêteur. Ces personnes se sont déplacées principalement au cours des 3 permanences du Commissaire enquêteur.

Il y a eu un total d'environ 17 questions associées à des observations et remarques diverses formulées sur le registre d'enquête relative au projet de PLU, y compris dans les documents annexés. 6 personnes curieuses du contenu général du dossier sont venues consulter les documents du PLU sans avoir d'observation à formuler.

L'ensemble des observations inscrites dans le registre d'enquête et présentées dans les documents et courriers transmis lors de l'enquête a été présenté sous la forme d'un **procès-verbal de synthèse des observations du public**.

Le tableau présenté dans la partie 3.2 ci-après reprend le PV de synthèse complété des commentaires de la commune, représentée par Monsieur le Maire, ainsi que la position du commissaire-enquêteur.

#### **3.2. REPONSES APORTEES :**

Compte tenu du caractère décisionnel à apporter aux diverses questions et observations portées sur le registre, et compte tenu également des demandes d'explication quant aux choix présentés par la commune dans son PLU, il a été nécessaire que la commune, représentée par Monsieur le Maire, puisse apporter ses réponses et commentaires. À l'occasion de la communication du procès-verbal de synthèse des observations du public, j'ai demandé à Monsieur le Maire de m'adresser un mémoire en réponse sur ces observations, me faisant part de ses commentaires et avis, accompagnés éventuellement de tous documents justificatifs jugés utiles.

J'ai adressé également par mail à l'attention de Monsieur le Maire, en complément de la synthèse de l'ensemble des observations, le scan de l'ensemble des documents figurant dans le registre d'enquête donnant ainsi la possibilité de s'y reporter à la lecture du PV de synthèse des observations.

Le tableau ci-après reprend point par point les observations soulevées lors de l'enquête publique et les réponses qui y ont été apportées, avec la position du commissaire-enquêteur le cas échéant.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O1 Mr ASSAMTI (13/09/19 ; 21/09/19 et mail du 12/09 19)</p>	<p>O1.1 Est propriétaire de la parcelle cadastrée 1017, d'une superficie de 621 m<sup>2</sup> située rue Aristide Privé. Est venu déposer la version papier du mail adressé la veille (4 pages : certificat d'urbanisme du 20/02/13 pour la parcelle AD 490p du 223 rue Aristide Privé (3 p) et un courrier adressé au commissaire enquêteur dont le contenu est repris ci-après (1 p) + 1 plan : Etat des lieux – Plan de bornage de la parcelle AD n° 490 pour une division en 2 lots A (621 m<sup>2</sup>) et B (444 m<sup>2</sup>)).</p> <p>Précise avoir un projet concernant cette parcelle sur 1/10 de sa superficie soit 56 m<sup>2</sup> et avoir déposé une demande de permis de construire pour une maison individuelle le 07 juillet 2017, complétée le 14 septembre 2017.</p> <p>Se dit contre le projet du PLU qui classerait son terrain en zone non constructible (<i>Note du commissaire-enquêteur : une partie serait classée en zone Nj pour jardin et en zone N, soit Naturelle</i>) alors qu'il détient un certificat d'urbanisme confirmant le caractère constructible de ladite parcelle et qu'il détient l'accord du préfet</p>	<p><b>Maintien du projet</b></p> <p><i>Cf. §3.1 p.18 et §4 plans 1.1 p.24 et 5 p.28</i></p> <p><i>Note du commissaire-enquêteur : extrait ci-après d'une partie de la réponse figurant en annexe dans les réponses de la Municipalité aux observations :</i></p> <p>En <b>2013</b> la commune confiait à l'<b>INERIS</b> une étude sur l'analyse du sous-sol du village (<i>notamment pour les risques d'effondrement</i>). La propriété concernée était citée aux p. 7, 9, 20 et 27. (...)</p> <p>L'un des objectifs du projet de <b>PLU</b> est la préservation du site et du tissu urbain du village dont le caractère patrimonial a été reconnu. Sur le plan général cela se traduit par la préservation des espaces de transition (<i>zones de pente et jardins en périphérie du site urbain</i>), et la limitation en profondeur des secteurs bâtis.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>La parcelle a été diagnostiquée comme présentant des risques notamment d'effondrement. Connaissant ce risque, la municipalité ne doit pas y permettre la construction de bâtiment.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O1 Mr ASSAMTI (13/09/19 ; 21/09/19 et mail du 12/09 19) <i>Suite</i></p>	<p>(Note du commissaire-enquêteur : il est cité que cet accord est joint au courrier, ce document ne figure pas dans ceux qui ont été déposés ou adressés par mail le 13/09 mais dans le dossier déposé le 23/09/2019).</p> <p>Conteste cette décision dite arbitraire, pour excès de pouvoir et pour discrimination, car la zone est urbaine. Plusieurs maisons sont bâties dans la même rue, et il s'agit d'une rue principale du village.</p> <p>Ne peut pas accepter que la totalité de son terrain ne soit pas constructible et précise que, habitant dans la commune depuis plusieurs années, ce terrain a toujours été stable et qu'il a été estimé entre 70 000 et 80 000 euros par plusieurs agences immobilières.</p>	<p>La partie de l'îlot concerné par le projet est délimitée par la <i>rue Aristide Privé</i> à l'ouest et une sente à l'Est. Le front bâti bas est desservi par la <i>rue de la Commune de Paris</i>. L'espace naturel de transition est délimité au nord par un important soutènement et un ancien front de taille qui se prolonge le long de la rue Privé.</p> <p>Deux éléments de risque ont été identifiés dans ce secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les risques de fissuration et d'effondrement du front de taille. Ce risque est présent sur un grand nombre de voies communales. Dans le cadre de l'étude du <b>PLU</b>, la commune a confié à l'INERIS une étude spécifique du sous-sol et des risques d'effondrement (<i>cf. RP cahier 2.1 §1.6-1d p111</i>). Elle justifie sur ce secteur l'inscription de l'<b>ER n°4</b> qui couvre la partie nord du terrain. En effet la gestion de ces risques dépasse le plus souvent les capacités techniques et financières des propriétaires privés qui devraient les supporter.</li> </ul>	

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O1 Mr ASSAMTI (13/09/19 ; 21/09/19 et mail du 12/09 19) <i>Suite</i></p>		<p>- La présence d'une ligne de sources en pied de coteau qui rend ce secteur très humide. Sur le terrain concerné, la réalisation d'un soutènement en lieu et place du talus et de la haie qui bordaient la <i>rue Aristide Privé</i>, provoque des écoulements constants sur la chaussée.</p> <p>(...) Il y a tout lieu de craindre qu'une telle construction, accessible par un sous-sol enterré au niveau de la voie de desserte, ne soit exposé aux risques que représente les inondations par remontée de nappe et variation des sources.</p> <p><b><i>C'est pourquoi la commune maintient la délimitation proposée entre secteur bâti et zone naturelle protégée qui correspond à l'évaluation des risques et à l'organisation du bâti sur cet îlot. Il répond à l'intérêt d'un éventuel acquéreur qui pourrait par la suite, s'il était confronté à des désordres, reprocher à la commune de n'avoir pas évalué correctement la constructibilité réelle du terrain</i></b></p>	

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O2 Inconnue 1 (19/09/19)	O2.1 Est venu prendre connaissance du dossier de PLU.	<i>Dont acte</i>	Dont acte.
O3 Monsieur Bernard DURIEZ (21/09/19)	O3.1 Est venu prendre des informations sur le zonage qui concernent certaines parcelles.	<i>Dont acte</i>	Dont acte.
O4 Mr Roger TRIBOULET (21/09/19)	O4.1 Est venu prendre connaissance du dossier de PLU.	<i>Dont acte</i>	Dont acte.
O1 Mr ASSAMTI (Dossier déposé le 23/09/2019)	O1.2 Est venu déposer un dossier de 11 pages dont un courrier datant du 22/09/19 à l'attention de Mr le Maire concernant la demande de permis de construire (1 p) qui précise :  - qu'il peut y avoir un risque sur la partie haute du terrain mais que sa demande concerne la partie basse sur 621 m <sup>2</sup> (maison 56 m <sup>2</sup> ) laquelle est sans risque,	<i>Maintien du projet</i> <i>Cf. ci-dessus §1 O1</i> <i>Cf. §3.1 p.18 et §4 plans 1.1 p.24 et 5 p.28</i> <i>Sur le déroulement de la procédure cf. §3.1b</i>	Dont acte. (Cf. Position CE observation O1.1)

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O1 Mr ASSAMTI (Dossier déposé le 23/09/2019) <i>Suite</i></p>	<p>- En rappelant que son projet de construction est antérieur à l'élaboration de PLU et que le terrain était alors constructible, demande le déplacement de la zone Nj de 8 mètres côté rue Aristide Privé sur 41,74 m (longueur totale du terrain) permettant la construction de son logement avec un jardin en zone Nj.</p> <p>Ce courrier est accompagné :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nouveau, du certificat d'urbanisme du 20/02/13 pour la parcelle AD 490p du 223 rue Aristide Privé (3 p),</li> <li>- de l'avis conforme du préfet sur la demande de permis de construire en date du 24/08/17 concluant sur un avis favorable sous réserve du respect de certains articles du code de l'urbanisme (1 p),</li> <li>- du plan déposé précédemment annoté de distances : façade de la construction sollicitée de 8 m sur un terrain qui fait 41,74 m (1 p),</li> <li>- d'un plan présentant les côtes de l'habitation sollicitée (1 p),</li> <li>- d'un extrait du plan de zonage du PLU présentant en stabiloté l'emprise sollicitée de 8 m de façade projeté sur la parcelle n° 490 (1 p),</li> </ul>		

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O1 Mr ASSAMTI (Dossier déposé le 23/09/2019) <i>Suite</i>	- d'un courrier du Maire de la commune datant du 26 juillet 2017 précisant la nécessité de porter à 3 mois le délai d'instruction de la demande de permis de construire pour cause de nécessité d'accord des architectes des bâtiments de France et du besoin de compléter la demande de permis de construire (3 p).		
O5 SMBCVB (Courrier du 02/10/19)	O5.1 Estime qu'il serait opportun de classer en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme les alignements d'arbres, bosquets et vergers situés au niveau des chemins de la Croix de feu et de Martincourt, sur le coteau ouest de la commune.  Précise que ces éléments concourent grandement à la qualité paysagère de la vallée du Thérain en permettant une certaine transition entre la vallée humide et le plateau agricole. Ils permettent par ailleurs une intégration paysagère des constructions environnantes ainsi que des liaisons naturelles entre le bois de Mello et les cavaliers boisés situés à l'est et au nord du village.	<b><i>Avis favorable à la demande</i></b> <i>(Cf. plan 4 joint)</i>	Dont acte.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O5 SMBCVB (Courrier du 02/10/19) <i>Suite</i>	<p>Fait observer que ces évolutions souhaitées ne modifient pas les orientations et l'économie générale du PADD puisque ce dernier possède la volonté de « protéger les boisements de coteau et de plaine et des lisières » (p.5 partie 1.1 du PADD), de « protéger la couronne verte ouest » (p.6 partie 1.1 du PADD) et de « préserver les liaisons naturelles entre les différents sites boisés » (p.6 partie 1.2 du PADD).</p> <p>La localisation des espaces boisés à protéger et préserver est jointe au courrier, ainsi que les articles L.1 13-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés (se reporter aux documents qui ont été scannés et adressés avec le PV de synthèse)</p>		
O6 Couple inconnu 3 (05/10/19)	O6.1 Se sont déplacés pour consulter le dossier de PLU sans mettre d'observation dans le registre.	<b><i>Dont acte</i></b>	Dont acte

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O7 Communauté d'agglomération Creil Sud Oise</p> <p>Direction de l'aménagement et de la politique de la ville</p> <p>(Courrier du 07/10/19)</p>	<p>O7.1 Précise qu'au vu du PADD, du tableau des emplacements réservés et des projets partagés autour du site d'escalade des Glachoirs et de départ de randonnée « Sente des Grouets », est proposé l'ajout au tableau des emplacements réservés de 2 emplacements pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sente des Grouets : sur une zone comprenant les parcelles AD 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 et 60</li> <li>- le site des Glachoirs : sur une zone comprenant les parcelles AI 44, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 95, 96.</li> </ul> <p>Précise que cette contribution vise à renforcer la maîtrise foncière nécessaire aux projets sur les zones citées.</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande (Cf. 08.1 et 08.2)</i></b></p> <p><i>Cf. note §3.4 et §4 plans 1.3 p.24 et 2.2 p.25</i></p> <p><i>Note du commissaire-enquêteur : extrait ci-après de la réponse figurant en annexe dans les réponses de la Municipalité aux observations :</i></p> <p>Ces projets ont été précisés après arrêt du <b>PLU</b> mais s'inscrivent totalement dans les orientations d'aménagement de la commune.</p> <p><b><u>Avis favorable pour leur inscription en ER au bénéfice de la commune avec les objets demandés.</u></b></p>	<p>Cf. Position CE Observations O8.1 et O8.2</p>
	<p>O7.2 Précise que la commune bénéficiaire des ER devra justifier les emplacements soit pour la réalisation de voies ou d'ouvrages publics, soit pour la réalisation d'installations d'intérêt général, soit pour la réalisation d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande (Cf. 08.1)</i></b></p>	<p>-</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O8 Maire de St-Vaast-les-Mello (Courrier du 07/10/19)</p>	<p>O8.1 Précise qu'il convient de placer les parcelles suivantes de la sente des Grouets en emplacement réservé en raison de leur intérêt régional (accès à ENS, sentier interprétation faune-flore desservant l'espace Chantraine), départemental (départ sentier de randonnée inscrit au PDIPR), intercommunal (circulation douce) et communal (accès à l'espace Chantraine depuis le centre-bourg (parcours de santé, futur city stade, boulodrome, sentier d'interprétation faune flore, et de l'aire de piquenique) ;</p> <p>AD 50 (206 m<sup>2</sup>), AD51 (182 m<sup>2</sup>), AD52 (120 m<sup>2</sup>), AD53 (91 m<sup>2</sup>), AD 54 (119 m<sup>2</sup>), AD55 (74 m<sup>2</sup>), AD56 (106 m<sup>2</sup>), AD57 (m<sup>2</sup>), AD58 (56 m<sup>2</sup>), AD59 (35 m<sup>2</sup>) et AD60 (79 m<sup>2</sup>)</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande</i></b> <i>Cf. note §3.4 et §4 plan 1 .3 p.24</i></p>	<p>Le projet concernant la sente des Grouets, tout comme ceux concernant le site des Glachoirs et le Chemin de la Gueule Flageole, semblent pertinents et font l'objet apparemment, pour certains, d'un vif intérêt de la part de la CACSO et du CEN Haut-de-France.</p> <p>Les démarches sont déjà engagées (transmission de conventions et de registres de délibération du conseil municipal). Toutefois aucune preuve n'a pu m'être fournie permettant de m'assurer que, au minimum, l'ensemble des propriétaires concernés soient effectivement bien informés des projets intéressant leurs parcelles. Or, le dépôt de cette requête intervient à peine 4 jours avant le terme de l'enquête publique. Le public s'étant déplacé au cours de l'enquête n'a donc pas pu en prendre connaissance, et notamment les propriétaires concernés.</p> <p><b>Il ne m'est donc pas possible d'émettre un avis favorable à l'inscription de cet ER.</b></p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O8 Maire de St-Vaast-les-Mello (Courrier du 07/10/19) <i>Suite</i></p>	<p>O8.2 Précise qu'il convient de placer les parcelles suivantes du site des Glachoirs en emplacement réservé en raison de leur intérêt intercommunal et régional pour la protection de l'espace naturel du marais de la Plaine (CEN Haut-de-France) et de la pratique de l'escalade (convention FFME et CEN Haut-de-France) ;</p> <p>Al 50 (547 m<sup>2</sup>), Al 51 (532 m<sup>2</sup>), Al 53 (70 m<sup>2</sup>), Al 54 (499 m<sup>2</sup>), Al 55 (320 m<sup>2</sup>), Al 56 (473 m<sup>2</sup>), Al 57 (1874 m<sup>2</sup>), Al 60 (1048 m<sup>2</sup>), Al 61 (490 m<sup>2</sup>), Al 62 (229 m<sup>2</sup>), Al 63 (181 m<sup>2</sup>), Al 64 (156 m<sup>2</sup>), Al 65 (248m<sup>2</sup>), Al 66 (687 m<sup>2</sup>), Al 68 (100 m<sup>2</sup>), Al 69 (318 m<sup>2</sup>), Al 85 (1024 m<sup>2</sup>), Al 86 (1829 m<sup>2</sup>), Al 87 (228 m<sup>2</sup>), Al 88 (276 m<sup>2</sup>), Al 91 (1257 m<sup>2</sup>), Al 92 (4280 m<sup>2</sup>), Al 93 (88543 m<sup>2</sup>), Al 95 (11 m<sup>2</sup>), Al 96 (156 m<sup>2</sup>) et Al 44 (5240 m<sup>2</sup>)</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande</i></b></p> <p><i>Cf. note §3 et §4 plan 2.2 p.25</i></p>	<p>Cf. Position CE suite Observation O8.1</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O8 Maire de St-Vaast-les-Mello (Courrier du 07/10/19) <i>Suite</i></p>	<p>O8.3 Précise qu'il convient de placer les parcelles suivantes Chemin de la Gueule Flaqeole en emplacement réservé en raison de leur intérêt pour le projet d'aménagement de logements sociaux par l'OPAC de l'Oise dans le cadre du parcours de l'habitat (labelisé Habitat Sénior Service) et le projet d'intérêt communal en vue de sa requalification (traitement de la chaussée, création de trottoirs, enfouissement des réseaux et création d'aires de stationnement) :</p> <p>AD 889 divisées en AD 1034 et AD 103 pour une surface de 600 m<sup>2</sup> AD 419 (174 m<sup>2</sup>) et AD 420 (130 m<sup>2</sup>)</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande</i></b> <i>Cf. note §3.4 et §4 plan 2.1 p.25</i></p> <p><i>Note du commissaire-enquêteur : extrait ci-après de la réponse figurant en annexe dans les réponses de la Municipalité aux observations :</i></p> <p>- Ces terrains sont enclavés dans l'îlot de logements collectifs gérés par l'OPAC. Leur acquisition est nécessaire pour la réalisation sur la parcelle communale située au sud (AC1034 partielle) d'une opération de logements collectifs pour partie aménagé en résidence seniors. Ce projet a été précisé après arrêt du PLU. <b><u>Demande communale.</u></b></p>	<p>Cf. Position CE suite Observation O8.1</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O8 Maire de St-Vaast-les-Mello (Courrier du 07/10/19) <i>Suite</i></p>	<p>O8.4 Précise qu'il convient d'étendre l'emplacement réservé n°3 (Rue de la Paix - Chemin de Martincourt - Chemin Vieux) sur les parcelles suivantes pour permettre la création d'une aire de stationnement de 30 places afin de libérer les trottoirs Rue de la Paix pour assurer la sécurité des piétons et la création de la jonction en circulation douce entre le lotissement Clos de la Garenne et le futur pôle scolaire « Louise Michel » :</p> <p>AC 465 (278 m<sup>2</sup>), AC 466 (283 m<sup>2</sup>) et AC 541 (334 m<sup>2</sup>)</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande</i></b> <i>Cf. note §3.4 et §4 plan 1.2 p.25</i> <i>Note du commissaire-enquêteur : extrait ci-après de la réponse figurant en annexe dans les réponses de la Municipalité aux observations :</i></p> <p>- Dans le cadre opérationnel de l'aménagement de ce secteur et du projet de réalisation du Groupe Scolaire sur le terrain communal de la rue le Paix accessible par la sente de Feu, il est apparu souhaitable de créer une liaison douce directe entre le chemin de Martincourt et la sente de Feu. Ainsi les enfants du lotissement de la rue de Barisseuse pourront se rendre à l'école par une voie piétonne sécurisée. Son tracé contourne le site aménagé sur les parcelles concernées. <b><u>Demande communale.</u></b></p>	<p>Cf. Position CE suite Observation O8.1</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O9 Mr Marouan YASSIN (Mail du 08/10/19)	O9.1 Demande si la zone artisanale est visée par une nouvelle approbation du PLU et, dans l'affirmative, que les informations lui soient si possible transmises.  (Note du Commissaire-enquêteur : une réponse de la mairie a été adressée à Mr YASSIN pour lui rappeler que les informations relatives au projet de PLU sont consultables depuis le site Internet de la Commune ou en Mairie (sur ordinateur ou en version papier).	<b><i>Dont acte</i></b>	-
O10 Inconnue 3 (08/10/19)	O10.1 Cette personne s'est présentée pour venir consulter le dossier de PLU sans apporter d'observation dans le registre.	<b><i>Dont acte</i></b>	-
O9 Mr Marouan YASSIN (11/10/19)	O9.2 Précise que de nombreux points sont incompatibles avec son projet d'extension de bâtiment situé dans la Zone UEa et demande la révision du règlement concernant :  - REcul – STATIONNEMENT : estime que le recul de 5 mètres en plus des places de parking pour 60 m <sup>2</sup> de plancher, des places pour les deux-roues motorisées et les vélos imposés par le règlement ne laissent plus beaucoup d'espace, sachant qu'il faut également prévoir de laisser les passages pour la circulation dans la propriété pour l'accès aux bâtiments.	<b><i>Maintien du projet</i></b>  <i>Cf. note §3.5 et §4 plan 3.1 p.26</i>  <i>Note du commissaire-enquêteur : extrait ci-après de la réponse figurant en annexe dans les réponses de la Municipalité aux observations :</i>  <u>Dispositions de stationnement</u> : La réglementation des 2 roues et cycles résulte des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Elles ne mobilisent que des surfaces restreintes.	Dont acte.  La solution de mutualiser les stationnements est intéressante et permettrait de réduire leur emprise sur une même parcelle. Il conviendra de se rapprocher également de l'ACSO.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O9 Mr Marouan YASSIN (11/10/19) <i>Suite</i></p>		<p>Les dispositions concernant les véhicules sont usuelles dans les zones d'activité. Notamment eut égard aux récentes divisions d'une partie du bâti en micro unités, le stationnement minimum imposé de 3 véhicules paraît utile et cohérent pour un bon fonctionnement de cette mini zone. Rien n'interdit aux artisans implantés ou futurs de mutualiser l'accès et le stationnement. Rappelons que la requalification de la zone sera pilotée par l'ACSO.</p>	
	<p>O9.3 REcul : Demande l'éclaircissement du point suivant : le recul de 5 mètres imposé vient-il en plus de l'emplacement réservé ?</p> <p>Fait observer que, sous l'ancien POS, il était convenu de prévoir l'emplacement réservé ER 7 (emprise d'1,5 m) et un recul de 1,5 m, soit 3 mètres au total. Précise qu'un recul de 5 m porterait préjudice à son projet.</p>	<p><b>Maintien du projet</b></p> <p><i>Cf. note §3.4 et §4 plan 3.1 p.26</i></p> <p><i>Note du commissaire-enquêteur : extrait ci-après de la réponse figurant en annexe dans les réponses de la Municipalité aux observations :</i></p> <p>La zone artisanale de fait de la route de Cramoisy se situe en milieu naturel protégé, à proximité immédiate de l'accès au site de l'étang communal et son réseau de sentiers écologiques, sur l'entrée de ville sud du village.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Le recul est le même sur l'ensemble des parcelles du secteur (zones UG et UEa) délimité par le tracé en pointillé vert correspondant aux clôtures végétales imposées.</p> <p>L'ER, d'après le plan de zonage, n'augmente pas le préjudice subit pour le recul sur la zone UEa par rapport à la zone UG contigüe.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O9 Mr Marouan YASSIN (11/10/19) <i>Suite</i></p>		<p>L'importance de cet accès est soulignée par la reprise de la voirie par la Communauté d'Agglomération qui gèrera également l'évolution du site artisanal. Le maintien de la zone de fait est lié à sa requalification, notamment par le traitement de l'espace public (ER), l'aménagement des marges de recul, et l'encadrement du bâti.</p> <p>Précision sur les demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>ER</u> : Il est bien porté à 3 m, afin de réaliser un aménagement paysagé de l'espace public au droit de la zone et de sécuriser ses accès.</li> <li>- <u>Recul sur alignement</u> : Il est bien de <b>5 m</b> ce qui est cohérent avec des activités artisanales qui doivent ménager sur leur terrain la circulation des véhicules, les accès aux bâtiments et les plantations accompagnant les clôtures (cf. articles <b>UE9.4</b> et <b>UE12</b>). Le plan du secteur (cf. <i>plan 3.1</i>) montre que ces dispositions sont compatibles avec les implantations bâties existantes.</li> </ul>	

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O9 Mr Marouan YASSIN (11/10/19) <i>Suite</i>	O9.4 TOITURE – MATERIAUX – HAUTEUR : Souhaite conserver la même hauteur qu'actuellement (10 m) (au lieu des 8 m notés dans le règlement article 8.1 – Note du Commissaire-enquêteur) ainsi que les matériaux déjà utilisés dans le secteur et adéquates pour les bâtiments industriels (Note du Commissaire-enquêteur : suite à l'échange eu avec Mr YASSIN, il s'agit notamment des matériaux pour la toiture en bardeaux collés (shingle) ou tôle d'acier qui sont actuellement utilisés et qui seraient désormais interdit avec le nouveau règlement. L'observation peut concerner également les matériaux de ravalement).	<p><b>Maintien du projet</b></p> <p><i>Cf. note §3 et §4 plan 3.1 p.27</i></p> <p><i>Note du commissaire-enquêteur : extrait ci-après de la réponse figurant en annexe dans les réponses de la Municipalité aux observations :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Les hauteurs</u> : Elles constituent un élément essentiel d'intégration paysagère de la zone. Par ailleurs, sauf erreur, elles correspondent aux volumétries existantes.</li> <li>- <u>Les matériaux</u> : Les dispositions sont tout à fait minimales tant pour le ravalement que pour les couvertures. Il n'y a vraiment rien à retrancher. Accessoirement les shingles sont autorisés sous réserve d'acrotères.</li> </ul>	Dont acte
O11 Mr AB de BOISSIEU (11/10/19)	O11.1 Demande à ce que l'intégralité des parcelles situées sur le Hameau de Barisseuse entre la Hacherenne (bâtiments protégés n° 3) et l'hôtel de Barisseuse soit en zone Nr et non plus une enclave en zone N entre les deux.	<p><b>Maintien du projet conforme aux prescriptions de l'Autorité Environnementale et aux dispositions concernant les STECAL</b></p> <p><i>Cf. note §3 et §4 plan 3.2 p.27</i></p>	Dont acte.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O11 Mr AB de BOISSIEU (11/10/19) <i>Suite</i>		<p><i>Note du commissaire-enquêteur : extrait ci-après de la réponse figurant en annexe dans les réponses de la Municipalité aux observations :</i></p> <p>Ce couloir a été expressément demandé par l'Autorité Environnementale pour préserver le couloir écologique entre les Bois et de Barisseuse.</p>	
O12 Mr et Mme WOZNIAK Philippe (représentant également Mr et Mme WOZNIAK Pierre) (11/10/19)	O12.1 Précise que leurs fonds de jardin ont été classés en zone Nj. Demande que la délimitation de la zone Nj suive la délimitation de leur limitation de parcelles respectives tel que présenté sur le plan joint en tracé vert ( <i>se reporter aux documents qui ont été scannés et adressés avec le PV de synthèse</i> )	<p><b>Maintien du projet la limitation de la profondeur constructible étant la base du principe de préservation du caractère du site urbain.</b></p> <p><b>Cf. note §3 et plan 4 §4</b></p> <p><i>Note du commissaire-enquêteur : extrait ci-après de la réponse figurant en annexe dans les réponses de la Municipalité aux observations :</i></p> <p>La limitation de la profondeur du front bâti est l'un des principes appliquer pour la préservation des caractéristiques du tissu urbain.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Rq : Comme précisé durant la permanence, cette délimitation permet de s'assurer qu'une construction à usage d'habitation ne puisse être réalisée en double rideau, pouvant être à l'origine de divers problèmes de voisinage.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations (réunion du 02.11.2019)	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O12 Mr et Mme WOZNIAK Philippe (représentant également Mr et Mme WOZNIAK Pierre) (11/10/19) <i>Suite</i>		La profondeur est définie en fonction des caractéristiques du bâti dans chaque secteur. La limite proposée est homogène avec les autres propriétés desservies par la rue de la Paix et elle s'intègre à la délimitation d'un cœur d'îlot protégé. Il n'est pas anormal dans le tissu villageois de préserver les fonds de jardin.	
	O12.2 Font observer que sur la parcelle AG 199, il apparaît un « Alignement bâtis » alors que cet emplacement est leur portail d'entrée.	<b><i>Avis favorable</i></b> <b><i>Modification de l'indication graphique</i></b>	Dont acte.

### 3.3. CONTRIBUTION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Durant la procédure de consultation des PPA et des services de l'état, la commune a reçu 8 courriers ou documents en retour sur l'ensemble des personnes et services consultés. Les retours intéressent diverses opinions sur le projet d'élaboration du PLU de Saint-Vaast-les-Mello.

Il s'agit d'avis favorables, ou réservés, et comprenant des remarques et demandes de compléments à apporter au projet du PLU, qu'il s'agisse de la partie du Rapport de présentation, des Orientations d'aménagement et de programmation, du règlement graphique, du PADD, des Annexes, ou encore du règlement écrit en lui-même (*ABF, Chambre d'agriculture de l'Oise, Conseil départemental de l'Oise – DG Aménagement durable, Environnement et Mobilité, Syndicat mixte du Bassin Creillois et de Vallées Bréthoises, Ville de Montataire, Ville de Nogent-sur-Oise*).

Le projet a fait également l'objet de deux avis défavorables concernant certains manques observés tant réglementaires que dans le contenu du dossier (*DDT – Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie, DDT – Service Économie Agricole*)

Les éléments des courriers des différentes PPA ainsi que les réponses proposées par la municipalité ont été repris et présentés à l'occasion d'une réunion en date du 09 novembre 2018 entre les représentants de la commune, des services de l'état (DDT), de la chambre d'agriculture, la chambre du commerce et de l'industrie, du syndicat mixte du Bassin Creillois et de la Vallée de la Brèche et de la mairie de Saint-Maximin.

L'ensemble des observations des PPA, tant sur les points ayant donné lieu aux avis défavorables, ou réservés, que sur les autres points pouvant améliorer le dossier de PLU, a été présenté à cette occasion avec les propositions de la municipalité pour y répondre.

Les propositions de modification ou de maintien des informations figurant dans le dossier de PLU semblent cohérentes avec les orientations prises et jugées nécessaires pour la commune (Rapport de présentation, PADD) et ne donnent pas lieu à des observations de ma part.

L'examen des avis présenté dans le dossier de PLU comportant le compte-rendu de la réunion du 09 novembre 2018 et sa note jointe est annexé au rapport d'enquête publique.

#### **4. REMARQUES ET DEMANDES FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

La prise de connaissance d'une part de l'ensemble des éléments du dossier et d'autre part des observations du public, auxquelles ont été parfois annexés des documents justificatifs ou explicitant leurs doléances, et des observations des personnes publiques associées, m'ont amené à formuler également quelques observations sur les points suivants.

Sont reprises ci-après mes observations concernant le dossier de PLU avec le PV de synthèse des observations adressées à Monsieur le Maire de Saint-Vaast-les-Mello, auxquelles étaient attendus des éléments de réponses.

Monsieur le Maire, accompagnée du bureau d'étude en charge de l'élaboration du dossier, a présenté ses commentaires en retour à mes observations (document annexé au présent rapport).

**Les observations formulées par le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique, les commentaires en retour de la commune de Saint-Vaast-les-Mello, représentée par Monsieur le Maire et la position du Commissaire-enquêteur par rapport au retour d'information de la commune sont présentés ci-après :**

##### **1) CONCERNANT LES OBSERVATIONS GENERALES ET LA PRESENTATION DES DOCUMENTS**

###### **Commentaires du commissaire-enquêteur :**

**- Concernant la présentation des règles énoncées dans le règlement :**

J'ai pour habitude de préciser que, en général, les personnes qui viennent consulter un règlement d'urbanisme ne connaissent pas forcément à quoi correspondent les informations réglementées qui y sont traitées (nombre de place de parking obligatoire, les règles de construction par rapport à des emprises, limites séparatives, emprise publique, etc.). Il est possible de pallier cette méconnaissance en intégrant en préambule au règlement d'urbanisme, un schéma explicatif des principes des dispositions réglementaires concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives, de la voie publique, des constructions entre elles, des hauteurs, etc.

**CE 01 : Il conviendrait d'intégrer un schéma explicatif des règles d'urbanisme dans le Règlement écrit afin de faciliter la compréhension des dispositions qui sont citées. Il est également important de permettre au public de pouvoir trouver rapidement les valeurs des distances minimales ou maximales autorisées.**

###### **Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation CE 01 :**

Accord sur l'observation formulée et ajout d'un cahier graphique en annexe.

###### **Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

### **Commentaires du commissaire-enquêteur :**

#### **- Concernant la présentation de vos OAP :**

Dans votre document décrivant les deux OAP de votre commune, une première partie décrit la situation, les enjeux et les orientations de l'OAP rue de la Croisette, puis ensuite vient le plan présentant les options d'aménagement et, pour la seconde OAP rue de Crécy, c'est l'inverse. D'abord est présenté le plan puis ensuite la description de l'OAP.

**CE 02 : Il convient d'harmoniser la présentation de vos OAP afin d'éviter toute confusion et de faciliter la lecture.**

### **Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

#### **CE 02 :**

Accord sur l'observation formulée, modification du dossier 5.

### **Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

### **Commentaires du commissaire-enquêteur :**

#### **- Concernant l'utilisation d'acronymes :**

Les documents de PLU utilisent souvent des acronymes (POS, PLU, PADD, SCoT, OAP, etc.) liés à l'urbanisme dont on retrouve généralement facilement un renvoi à la désignation concernée (Plan d'occupation des sols, Plan local d'urbanisme, etc.). Toutefois, dans vos documents, on retrouve très souvent des acronymes bien moins courants (ZNIEFF, ZH, ZDH, DREAL, etc.) pour lesquels la signification n'est pas toujours précisée ce qui peut poser des problèmes de lecture aux néophytes. Cela se rencontre notamment dans le résumé non technique alors qu'il s'agit du document dit « vulgarisé » établi pour une compréhension plus aisée des décisions et orientations prises dans le document d'urbanisme.

**CE 03 : Il convient de prévoir la « traduction » des acronymes utilisés de manière plus systématique**

### **Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

#### **CE 03 :**

Accord sur l'observation formulée, ajout d'un lexique en annexe notamment dans le résumé non technique.

### **Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

#### **- Concernant l'assainissement des eaux pluviales :**

L'annexe sanitaire comporte une présentation de l'assainissement des eaux pluviales à la partie 2.4. Cette présentation stipule que « L'assainissement des eaux pluviales est de compétence communautaire (ACSO). Les communes périphériques ne disposent actuellement ni de Schéma Directeur d'Assainissement ni de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Leur établissement est programmé pour 2019 ».

**CE 04 : Que les communes périphériques ne disposent pas des outils de gestion des eaux pluviales exigés par l'Etat est une chose, mais qu'en est-il de la commune de Saint-Vaast-les-Mello ?**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

**CE 04 :**

La commune de Saint Vaast ne dispose actuellement ni de Schéma Directeur d'Assainissement ni de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

La réalisation de ces études est dite « prévue pour 2019 ».

**CE 05 : La commune de Saint-Vaast-les-Mello est-elle bien incluse dans le programme de réalisation et quel est le niveau d'avancement de ces études (Schéma directeur et zonage d'assainissement) ?**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

**CE 05 :**

Les études devaient être engagées par l'ACSO fin 2019. Cette date a été récemment repoussée à fin 2020/début 2021.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

La gestion des eaux pluviales est d'une très grande importance au niveau nationale suite aux divers problèmes rencontrés sur les territoires (coulées de boues, inondation, pollutions des eaux de ruissellement et des nappes, surcharge des stations d'épuration) notamment dans des secteurs qui, initialement, ne rencontraient pas ce type de scénario. Cet état de fait a engendré l'obligation d'une réflexion à l'échelle des territoires sur la gestion des eaux pluviales. Ces enjeux sont d'ailleurs importants pour la commune de Saint-Vaast-les-Mello, en matière notamment de maîtrise des écoulements, comme le précisent le rapport de présentation et le PADD.

**CE 06 : La commune de Saint-Vaast-les-Mello devra intégrer dans son Annexe sanitaire les informations relatives au Schéma directeur de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement des eaux pluviales applicable sur son territoire, lorsque ces études seront finalisées (et en apporter l'information à sa population par le biais, normalement, d'une enquête publique).**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

**CE 06 :**

Accord sur l'observation formulée et mise à jour ultérieure du dossier suivant calendrier prévisionnel indiqué ci-dessus.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

**- Concernant la défense incendie :**

L'annexe sanitaire comporte une présentation de la défense incendie à la partie 2.2. Cette présentation décrit les différents intrants. Une l'analyse de l'état des DECI (Défense extérieure contre l'incendie) sous forme de tableau présentant la localisation, le diamètre, le débit, les anomalies éventuelles connus et les actions menées pour y remédier apporterait une lecture plus rapide et éviterait des oublis d'intrants. Notamment, les poteaux 11 et 12 ne sont pas cités.

**CE 07 : Il convient de revoir la présentation de la défense incendie afin de vérifier l'état de connaissance de l'ensemble des DECI disponibles et les actions menées pour leur renforcement le cas échéant.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

**CE 07 :**

Cf. CE08

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**CE 08 : Qu'en est-il des poteaux incendie 11 et 12 qui ne sont pas décrits dans l'annexe sanitaire ?**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

**CE 08 :**

Fiches du centre de secours de Montataire reçues le 08.11.2019, transmises en annexe du documents remis en réponse aux observations du public, et jointes à l'annexe 8 du PLU avant approbation.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

### **Commentaire du commissaire-enquêteur :**

Le plan intégré à l'annexe sanitaire, et issu du rapport de présentation concernant les réseaux, fait figurer l'implantation des poteaux incendie. Ces emplacements ne sont pas numérotés et donc il n'est pas possible de faire facilement le rapprochement entre la partie descriptive du 2.2 et les PI figurant sur le plan.

**CE 09 : Il conviendrait pour plus de clarté de préciser les numéros des poteaux incendie sur le plan des réseaux.**

### **Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

#### **CE 09 :**

Accord sur l'observation formulée, plan complété.

### **Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

### **Commentaire du commissaire-enquêteur :**

- Concernant la lisibilité et la complétude de certains plans :

Certains plans présentés dans les différents documents (Rapport de présentation et PADD) comportent beaucoup d'informations distinctes sur un même support. Il devient difficile de bien comprendre les délimitations notamment lorsque les zones concernées se superposent. Par exemple, pour la « planche 3-1 Territoire Options Protection / Développement » (PADD, Rapport de présentation), il y a superposition des emprises des ZNIEFF avec les territoires de préservation agricole et les espaces boisés. La visualisation de la limite d'un secteur par rapport à un autre est impossible.

**CE 10 : Il conviendrait de revoir la lisibilité de vos plans, soit par un tracé permettant la superposition des informations soit en reportant sur un plan annexe les tracés pour dédensifier les informations.**

### **Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

#### **CE 10 :**

Accord sur l'observation formulée, ajout d'une annexe décomposant les indications graphiques.

### **Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

### **Commentaire du commissaire-enquêteur :**

De plus, sur le plan de zonage du règlement Centre village (1/1000), figure dans la légende un tracé associé aux OAP. Toutefois, l'OAP existante au niveau de la rue de la Croisette, n'est pas visible alors que l'OAP de la rue de Crécy l'est. Le tracé de l'OAP de la rue de la Croisette n'a pas dû être représenté.

**CE 11 : Il conviendrait de vérifier le tracé de l'OAP de la rue de la Croisette sur le plan de zonage du Centre village.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

**CE 11 :**

Accord sur l'observation formulée, rectification de l'erreur.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**2) CONCERNANT LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME EN ZONE URBAINE**

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

- Concernant la possibilité d'implanter des solutions « d'énergie verte » :

Il est précisé à l'article UA9 « Aspect extérieur des constructions et des clôtures » au 9-1c concernant la partie « Panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques » que « **Sauf dispositions prescrites à l'article UA 10**, les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture, sauf sur les pans surmontant un mur gouttereau<sup>1</sup> à l'alignement, et à condition de correspondre au matériau de toiture par leur couleur, leur aspect et leur géométrie ; Ils seront intégrés à la pose du matériau de couverture, de même pente, et situés sur les 2/3 inférieurs du pan de toiture. ». Et à **l'article UA 10** relatif aux « Conditions particulières pour le patrimoine bâti », il est noté « Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques sont interdits en toiture sauf sur les versants des annexes sur orientés sur cour. »

**CE 12 : Il conviendrait de revoir la formulation de la partie « sauf sur les versants des annexes sur orientés sur cour » qui n'a aucun sens.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

**CE 12 :**

*Accord sur l'observation formulée, rectification :*

- Les **panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques** sont interdits en toiture sauf sur les versants orientés sur cour des annexes.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

**CE 13 : Concrètement, dans quelles situations les panneaux solaires ou thermiques sont-ils autorisés car la formulation de l'article UA 10 associée à celle du 9-1c laisse à penser que cette possibilité est fortement restreinte à des cas d'exception**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation**

**CE 13 :**

Elle est très restrictive en zone UA et dans le périmètre de protection du monument classé en application des directives de l'ABF. Dans son avis, l'ABF demande des dispositions encore plus restrictives mais la commission souhaite maintenir le dispositif actuel.

<sup>1</sup> Mur portant un chéneau ou une gouttière (*par opposition au mur pignon*).

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

Par ailleurs, La notion de performance énergétique est incluse dans l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme (*(...)le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux (...) ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants (...)*) permettant donc l'implantation de panneaux solaires. Mais, concernant la gestion des énergies, cette disposition du Code de l'urbanisme reste cantonnée à la dispersion de gaz à effets de serre. Or, les orientations de l'état aboutissant à la rénovation de l'habitat pour une meilleure efficacité énergétique peuvent nécessiter pour les propriétaires d'utiliser des dispositifs extérieurs d'évitement de la déperdition énergétique de type « bardage bois » ou pompe à chaleur.

Le chapitre UA9/ UC9 présente les possibilités d'implanter des panneaux photovoltaïques dans les différentes zones ce qui est intéressant en termes d'énergie verte. Toutefois, d'autres systèmes sont possibles pour limiter la consommation d'énergies fossiles ou nucléaires mais ne sont pas évoqués. Notamment, les pompes à chaleur sont des équipements très souvent utilisés.

**CE 14 : Il conviendrait d'intégrer les systèmes de pompes à chaleur aux solutions alternatives aux consommations d'énergie non renouvelable pour toutes les zones urbaines.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation CE 14 :**

Accord sur le sens de l'observation formulée, mais les pompes à chaleur n'étant pas interdites, rien ne s'oppose à leur mise en place. Pour lever toute ambiguïté, modification de l'article UA9.1 c (et dans les autres zones urbaines).

**c) Equipements d'économie des énergies fossiles**

- Sauf dispositions prescrites à l'article UA 10 :

-, Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture, sauf sur les pans surmontant un mur gouttereau<sup>2</sup> à l'alignement, et à condition de correspondre au matériau de toiture par leur couleur, leur aspect et leur géométrie ; Ils seront intégrés à la pose du matériau de couverture, de même pente, et situés sur les 2/3 inférieurs du pan de toiture.

**- Les pompes à chaleur sont autorisées sous réserve que les installations techniques de surface ne soient pas visibles de l'espace public.**

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

<sup>2</sup> Mur portant un chéneau ou une gouttière (*par opposition au mur pignon*).

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

**CE 15 : Par ailleurs, si les possibilités d'implantation des panneaux solaires ou thermiques sont effectivement fortement limitées (en zone UA) et que les systèmes de pompes à chaleurs ne sont pas cités comme autorisés, cela risque d'aller à l'encontre du chapitre UA 11 relatif aux « Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions ».**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation****CE 15 :**

Cf. ci-dessus CE14

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

De plus, la zone UA correspond à Zone de bâti ancien dont le caractère général doit être préservé. Il est précisé à l'article UA9 « Aspect extérieur des constructions et des clôtures » au 9-2d que « L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades. A défaut, à l'exception des alignements protégés réglementés à l'article UA10 la finition devra reprendre les modénatures<sup>3</sup> existantes ou courantes du village ainsi que les matériaux traditionnels (enduit, pierre... ) ».

Cette précaution peut se comprendre étant donné le bâti en pierre représentatif du cœur de ville de Saint-Vaast-les-Mello. Toutefois, en zone UC relative à une Zone d'extension structurée de l'habitat qui correspond à des opérations d'ensemble, il pourrait être prévu d'avantage de largesse sur les possibilités d'isolation externe. Or, l'article UC9 ne comporte pas de partie autorisant l'isolation externe.

Cette possibilité devrait être intégrée dans votre Règlement d'urbanisme, par exemple sous la forme suivante :

« Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes seront autorisés même en empiétant sur les propriétés riveraines ou le domaine public, sous réserve de l'obtention préalable, selon les cas :

- d'une autorisation pour occupation du domaine public routier ou autorisation d'occupation temporaire (AOT). Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées. Cette procédure est plus opérationnelle à court terme que la procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation (complexité, durée et coût). L'AOT entraîne le versement d'une redevance.
- ou de l'accord écrit préalable du voisin concerné par le débord.

<sup>3</sup> Modénature: Caractère des profils et proportions des moulures et autres éléments en relief ou en creux animant une façade.

**CE 16 : Au vu des problématiques de changement climatique, et d'économie d'énergie, portées notamment par l'État, il conviendrait de compléter les dispositions de votre règlement d'urbanisme pour l'ensemble des zones concernées afin d'intégrer la faisabilité d'isolation thermique par l'extérieur dans les zones urbanisables.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation CE 16 :**

Dans le cadre de l'étude des PCAE la pertinence du recours à l'isolation par l'extérieur est débattue. Dans la zone UA elle est réglementée d'une façon qui semble en conformité avec les objectifs patrimoniaux. Sur les autres zones, rien ne s'oppose à leur mise en place.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**3) CONCERNANT LES ZONES A (AGRICOLE) ET ZONE N (NATURELLE)**

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

**- Protection des corridors écologiques :**

L'étude du territoire, présenté dans le Rapport de présentation et le PADD, démontre des enjeux écologiques intéressants sur la commune, avec notamment la présence de ZNIEFF et de corridors écologique (ex : entre le hameau de Barisseuse et Les Sablons).

Dans le Rapport de présentation, il est d'ailleurs précisé l'objectif de « préserver le corridor inter forestier potentiel reliant les *Bois de Barisseuse* et *de Breleux* séparant le hameau en 2 secteurs est et ouest ; il est classé en zone de protection intégrale N ». Mais la préservation d'un corridor écologique passe par le maintien des possibilités de déplacement en continuité sur tout le corridor.

Or, dans les articles relatifs à l'« Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger » (A13, N13) inscrits au Règlement, et notamment en matière de réglementation des clôtures qui représentent de fait des obstacles aux continuités écologiques, il est noté « Non réglementé ». C'est à se demander à quoi servent ces articles.

En effet, à l'article A9 9-4 concernant les clôtures, il est noté « Elles seront le cas échéant constituées d'un **treillis plastifié** de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et **obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article A13.** »

Aucune information sur la taille du maillage du treillis n'est mentionnée or un maillage trop serré rendra impossible le passage de la petite faune. Par ailleurs, les clôtures d'1,8 m (article 9-4) représente des obstacles pour la grande faune.

Dans les secteurs concernés par un corridors écologique, une clôture en barbelé est bien préférable à une clôture en treillis. Par ailleurs, en zone de corridor, il peut être imposé de placer des dispositifs permettant le passage de la faune au travers des clôtures (adaptés à certaines faunes).

**CE 17 : Il convient de vérifier la cohérence entre les dispositions en matière de clôture dans votre règlement d'urbanisme et votre volonté de préservation des corridors écologiques présents, notamment dans les secteurs agricoles et naturels (clôtures pour l'élevage, clôture pour les boisements privés).**

**CE 18 : Que proposeriez-vous comme adaptation de clôture dans les zones A et N concernées par la présence de corridors écologiques ?**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello aux observations CE 17 et CE 18 :**

Accord sur l'observation formulée, proposition de rédaction :

**9.4 : Clôtures**

- Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées

**Dans le secteur N**

- Les clôtures sont interdites

**Dans les autres secteurs**

- Elles ne sont pas imposées. Leur hauteur n'excédera pas **1,80m** ;

- Elles seront le cas échéant constituées d'un grillage simple torsion posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article N12.

- Les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdites.

**Dans les secteurs Nh et Nr**

- Les murets d'encastrement des coffrets techniques (*hauteur maximale 1,00 m*) ou les piles de portail sont autorisés.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :**

- Prise en compte de la diversification des activités agricoles pouvant s'axer sur le pâturage, le maraîchage, etc. :

Certains territoires communaux de l'Oise voient se développer des systèmes de pâturage, principalement pour les chevaux, et du maraîchage, comportant notamment des serres. En zone naturelle, les activités agricoles, pastorale et forestières sont également autorisées. Il serait donc utile de préciser dans le règlement de la zone A, et dans celui de la zone N (qui intègre déjà la possibilité d'abris pour chevaux mais uniquement en secteur Nj), que l'édification d'abris pour animaux et d'installations amovibles / légères, liées à l'activité maraîchère soit autorisés et réglementés.

**CE 19 : Il convient de préciser que l'édification d'abris pour animaux et de structures amovibles type serres soient autorisées en zone A, et en zone N, et préciser les règles d'édification de ces installations.**

**Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello à l'observation CE 19 :**

Les abris pour animaux et les serres de maraîchage n'ont pas à être spécifiquement autorisées en zone A, puisque ce sont des constructions à usage agricole. Les abris pour animaux sont autorisés en zone N. L'autorisation des serres sera étudiée en réunion préalable.

**Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :**

Dont acte.

## **5. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-VAAST-LES-MELLO**

### **5.1. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Au terme de cette enquête de 35 jours et après avoir analysé le projet, les observations du public et celles des PPA, je considère que la commune de Saint-Vaast-les-Mello, avec l'appui de leur Cabinet d'urbanisme, s'est employée à créer un document d'urbanisme prenant en compte les besoins et les contraintes identifiés du territoire de la commune (au maintien des terrains agricoles, au besoin de développement démographique tout en respectant le SCoT et les risques présents sur son territoire (eaux de ruissellement, risques d'effondrement, etc.), la topographie du secteur, etc.), à la présence de zones d'intérêts particuliers (écologiques et touristiques), etc.).

Il est à préciser la qualité particulière du diagnostic du territoire qui démontre une parfaite connaissance des enjeux présents sur le territoire communal de Saint-Vaast-les-Mello qu'ils soient liés aux diverses administrations (SCoT, Communauté de communes, Communauté d'agglomération, etc.), aux protections et intérêts environnementaux (espaces naturels, ressources en eau, agriculture, etc.), à la population locale (cadre de vie, circulation, accès aux commerces, activités de loisir, etc.) aux risques naturels et technologiques (remontée de nappe, effondrement, cavités, etc.).

L'étude du territoire est particulièrement bien détaillée et démontre l'intérêt porté par la commune à trouver les bonnes composantes pour répondre à l'ensemble de ses besoins.

Ainsi, la commune de Saint-Vaast-les-Mello s'est réellement impliquée dans la recherche d'un équilibre entre les capacités de développement et d'avenir de la commune, tant sur le plan de la gestion de sa population, des contraintes agricoles, et des contraintes liées à son territoire et aux exigences réglementaires.

Toutefois, l'enquête publique sert à améliorer les projets qui y ont soumis et notamment la qualité des documents d'urbanisme, pour une meilleure intégration des besoins de la population concernée.

En cela, au regard du déroulement de l'enquête et des réponses apportées par la commune, représentée par monsieur le Maire, suite au procès-verbal de synthèse des observations du public, et en réponse également à mes propres remarques, il peut être remarqué que la commune a fait l'effort de justifier ses choix et de chercher à intégrer à son document d'urbanisme les observations qu'elle jugeait pertinentes tant qu'elles étaient compatibles avec les orientations débattues pour la commune ou les exigences de l'État.

Et notamment, il ressort des commentaires formulés par la commune, représentée par monsieur le Maire, en réponse à ceux formulés par le public et le commissaire-enquêteur que :

**POUR LES OBSERVATIONS GENERALES ET LA PRESENTATION DES DOCUMENTS :**

- Concernant la demande d'intégrer un schéma en préambule du règlement afin de faciliter la compréhension des dispositions réglementaires et notamment de permettre au public de pouvoir trouver rapidement les valeurs des distances minimales ou maximales autorisées :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation et pense ajouter un cahier graphique en annexe.

- Concernant la demande d'harmonisation nécessaire à la présentation des OAP afin d'éviter toute confusion et de faciliter la lecture :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation et pense modifier en conséquence le dossier n°5, relatif aux OAP.

- Concernant l'observation sur le fait qu'il serait nécessaire de prévoir la « traduction » des acronymes utilisés de manière plus systématique :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation et pense ajouter un lexique en annexe, notamment dans le résumé non technique.

- Concernant les observations sur l'assainissement des eaux pluviales :

La municipalité a spécifié que la commune de Saint Vaast ne dispose actuellement ni de Schéma Directeur d'Assainissement ni de zonage d'assainissement des eaux pluviales, que les études devaient être engagées par l'ACSO fin 2019. Cette date a été récemment repoussée à fin 2020/début 2021 et que le dossier de PLU sera complété suite à ces nouveaux éléments.

- Concernant les observations sur la nécessité de revoir la présentation de la défense incendie afin de vérifier l'état de connaissance de l'ensemble des DECI disponibles et les actions menées pour leur renforcement le cas échéant (notamment PI 11 et 12) et de compléter le plan des réseaux :

La municipalité a spécifié que les fiches du centre de secours de Montataire reçues le 08 novembre 2019, transmises en annexe du documents remis en réponse aux observations du public, seront jointes à l'annexe 8 du PLU avant approbation et que le plan des réseaux seront complétés des numéros des poteaux concernés.

- Concernant l'observation sur la nécessité de revoir la lisibilité de vos plans, soit par un tracé permettant la superposition des informations soit en reportant sur un plan annexe les tracés pour dédensifier les informations :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation et pense ajouter une annexe décomposant les indications graphiques.

- Concernant l'observation sur la nécessité de vérifier le tracé de l'OAP de la rue de la Croisette sur le plan de zonage du Centre village :

Il est spécifié que la municipalité rectifiera l'erreur sur le plan.

**POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA PROTECTION DE CERTAINS SECTEURS :**

- Concernant la demande du SMBCVB de classer en Espaces Boisés Classés (EBC) les alignements d'arbres, bosquets et vergers situés au niveau des chemins de la Croix de feu et de Martincourt, sur le coteau ouest de la commune :

La commune se dit favorable à cette demande.

- Concernant la demande de la Communauté d'agglomération CSO et de la municipalité de classer en emplacements réservés des parcelles au niveau de la sente des Grouets et du site des Glachoirs dans le but de renforcer la maîtrise foncière nécessaire aux projets sur les zones citées :

La commune précise que ces projets ont été exprimés après arrêt du PLU mais s'inscrivent totalement dans les orientations d'aménagement de la commune et est donc favorable pour leur inscription en ER au bénéfice de la commune avec les objets demandés.

J'estime que ces projets semblent pertinents et font l'objet d'un vif intérêt de la part de la CACSO et du CEN Haut-de-France.

D'après les échanges eu avec Monsieur le Maire et la transmission de documents justifiant du lancement de ce projet (transmission de conventions et de registres de délibération du conseil municipal), il est clair que ces démarches sont déjà engagées.

Toutefois, aucune preuve n'a pu m'être fournie permettant de m'assurer que, au minimum, l'ensemble des propriétaires concernés soient effectivement bien informés des projets intéressant leurs parcelles. Or, le dépôt de ces requêtes intervient à peine 4 jours avant le terme de l'enquête publique. Le public s'étant déplacé au cours de l'enquête n'a donc pas pu en prendre connaissance, et notamment les propriétaires concernés.

J'estime qu'il ne m'est pas possible d'émettre un avis favorable à l'inscription de ces ER.

- Concernant la demande de la municipalité de classer en emplacements réservés des parcelles au niveau du Chemin de la Gueule Flageole dans le but de renforcer la maîtrise foncière nécessaire au projet sur les zones citées :

La commune précise que l'acquisition de ces terrains, enclavés dans l'îlot de logements collectifs gérés par l'OPAC, est nécessaire pour la réalisation sur la parcelle communale, située au sud, d'une opération de logements collectifs pour partie aménagée en résidence seniors.

J'estime que ce projet semble pertinent, toutefois, aucune preuve n'a pu m'être fournie permettant de m'assurer que, au minimum, l'ensemble des propriétaires concernés soient effectivement bien informés des projets intéressant leurs parcelles. Or, le dépôt de cette requête intervient à peine 4 jours avant le terme de l'enquête publique. Le public s'étant déplacé au cours de l'enquête n'a donc pas pu en prendre connaissance, et notamment les propriétaires concernés.

J'estime qu'il ne m'est pas possible d'émettre un avis favorable à l'inscription de cet ER.

- Concernant la demande de la municipalité d'étendre l'ER 3 sur des parcelles voisines pour la création d'une liaison douce entre le chemin de Martincourt et la sente de Feu dans le cadre de l'aménagement global de ce secteur (aire de stationnement et espaces publics plantés) :

La commune précise que dans le cadre opérationnel de l'aménagement de ce secteur et du projet de réalisation du Groupe Scolaire sur le terrain communal de la rue le Paix accessible par la sente de Feu, il est apparu souhaitable de créer une liaison douce directe entre le chemin de Martincourt et la sente de Feu. Ainsi les enfants du lotissement de la rue de Barisseuse pourront se rendre à l'école par une voie piétonne sécurisée. Son tracé contourne le site aménagé sur les parcelles concernées.

J'estime que ce projet semble pertinent, toutefois, aucune preuve n'a pu m'être fournie permettant de m'assurer que, au minimum, l'ensemble des propriétaires concernés soient effectivement bien informés des projets intéressant leurs parcelles. Or, le dépôt de cette requête intervient à peine 4 jours avant le terme de l'enquête publique. Le public s'étant déplacé au cours de l'enquête n'a donc pas pu en prendre connaissance, et notamment les propriétaires concernés.

J'estime qu'il ne m'est pas possible d'émettre un avis favorable à l'inscription de cet ER.

#### **POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA MODIFICATION DU ZONAGE :**

- Concernant la demande de modification du périmètre du PLU pour rendre une partie de la parcelle 1017 (AD 490) constructible :

Il est précisé que la parcelle a été diagnostiquée comme présentant des risques notamment d'effondrement. Par ailleurs, la présence d'une ligne de sources en pied de coteau rend ce secteur très humide. Sur le terrain concerné, la réalisation d'un soutènement en lieu et place du talus et de la haie qui bordaient la rue Aristide Privé, provoque des écoulements constants sur la chaussée. Il y a tout lieu de craindre qu'une telle construction ne soit exposée aux risques que représentent les inondations par remontée de nappe et variation des sources. Connaissant ces risques, la municipalité ne souhaite pas y permettre la construction de bâtiment.

- Concernant la demande d'intégrer en zone Nr l'intégralité des parcelles situées sur le Hameau de Barisseuse entre la Hacherenne (bâtiments protégés n° 3) et l'hôtel de Barisseuse et non plus avoir une enclave en zone N entre les deux :

La municipalité explique que ce couloir a été expressément demandé par l'Autorité Environnementale pour préserver le couloir écologique entre les Bois et de Barisseuse.

- Concernant la demande de modification du tracé de la zone Nj (en fonds de jardin des parcelles AG 199, 907 et 908) pour qu'elle suive la délimitation de leur limitation de parcelles respectives tel que présenté sur un plan joint en tracé vert :

La municipalité explique que la limitation de la profondeur du front bâti est l'un des principes appliqués pour la préservation des caractéristiques du tissu urbain. La profondeur est définie en fonction des caractéristiques du bâti dans chaque secteur. La limite proposée est homogène avec les autres propriétés desservies par la rue de la Paix et elle s'intègre à la délimitation d'un cœur d'îlot protégé. Il n'est pas anormal dans le tissu villageois de préserver les fonds de jardin.

Je précise que cette délimitation permet de s'assurer qu'une construction à usage d'habitation ne puisse être réalisée en double rideau, pouvant être à l'origine de divers problèmes de voisinage.

- Concernant la demande de modification du tracé de l'« Alignement bâtis » au niveau de la parcelle AG 199 qui correspond en fait à l'emplacement du portail d'entrée :

La municipalité précise que la modification sera apportée sur le document graphique.

**POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES MODIFICATIONS OU COMPLEMENTS A APPORTER AU REGLEMENT DU PLU :**

- Concernant la demande de modification des dispositions du Règlement relatives au stationnement de la Zone UEa :

La municipalité précise que la réglementation des 2 roues et cycles résulte des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Elles ne mobilisent que des surfaces restreintes.

Il est précisé également que les dispositions concernant les véhicules sont usuelles dans les zones d'activité. Notamment eut égard aux récentes divisions d'une partie du bâti en micro unités, le stationnement minimum imposé de 3 véhicules paraît utile et cohérent pour un bon fonctionnement de cette mini zone. Il est également précisé que rien n'interdit aux artisans implantés ou futurs de mutualiser l'accès et le stationnement. Et il est rappelé que la requalification de la zone sera pilotée par l'ACSO.

J'estime que la solution de mutualiser les stationnements est intéressante et permettrait de réduire leur emprise sur une même parcelle et qu'il conviendra de se rapprocher également de l'ACSO.

- Concernant la demande d'éclaircissement et de modification éventuelle des dispositions du Règlement relatives au recul de la Zone UEa :

La municipalité précise que la zone artisanale de fait de la route de Cramoisy se situe en milieu naturel protégé, à proximité immédiate de l'accès au site de l'étang communal et son réseau de sentiers écologiques, sur l'entrée de ville sud du village. La voirie est reprise par la Communauté d'Agglomération qui gèrera également l'évolution du site artisanal. La requalification de la zone passera notamment par le traitement de l'espace public (ER), l'aménagement des marges de recul, et l'encadrement du bâti.

La municipalité précise que l'ER est bien porté à 3 m, afin de réaliser un aménagement paysagé de l'espace public au droit de la zone et de sécuriser ses accès.

La municipalité précise que le recul est bien de 5 m ce qui est cohérent avec des activités artisanales qui doivent ménager sur leur terrain la circulation des véhicules, les accès aux bâtiments et les plantations accompagnant les clôtures.

Je précise que le recul est bien le même sur l'ensemble des parcelles du secteur (zones UG et UEa) délimité par le tracé en pointillé vert correspondant aux clôtures végétales imposées et que l'ER, d'après le plan de zonage, n'augmente pas le préjudice subit pour le recul sur la zone UEa par rapport à la zone UG contigüe.

- Concernant la demande de modification des dispositions du Règlement relatives aux matériaux et à la hauteur du bâti de la Zone UEa :

La municipalité précise que les hauteurs constituent un élément essentiel d'intégration paysagère de la zone et que, sauf erreur, elles correspondent aux volumétries existantes. Quant aux matériaux autorisés, les dispositions prises sont tout à fait minimales tant pour le ravalement que pour les couvertures, et accessoirement, les shingles sont autorisés sous réserve d'acrotères.

- Concernant l'observation sur la nécessité de revoir à l'article UA 10 la formulation de la partie « sauf sur les versants des annexes sur orientés sur cour » qui n'a aucun sens :

La municipalité précise que cette formulation sera remplacée par « les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques sont interdits en toiture sauf sur les versants orientés sur cour des annexes ».

- Concernant la demande de précision sur les situations pour lesquelles les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés car la formulation de l'article UA 10 associée à celle du 9-1c laisse à penser que cette possibilité est fortement restreinte à des cas d'exception :

La municipalité précise qu'effectivement cette possibilité est très restrictive en zone UA et dans le périmètre de protection du monument classé en application des directives de l'ABF. Dans son avis, l'ABF demande des dispositions encore plus restrictives mais la commission souhaite maintenir le dispositif actuel.

- Concernant la demande d'intégrer les systèmes de pompes à chaleur aux solutions alternatives aux consommations d'énergie non renouvelable pour toutes les zones urbaines :

La municipalité se dit en accord sur le sens de l'observation formulée, mais que comme les pompes à chaleur n'étant pas interdites, rien ne s'oppose à leur mise en place. Pour lever toute ambiguïté, elle propose de modifier l'article UA9.1 c (et dans les autres zones urbaines) par « (...) Les pompes à chaleur sont autorisées sous réserve que les installations techniques de surface ne soient pas visibles de l'espace public ».

- Concernant l'observation sur les problématiques de changement climatique, et d'économie d'énergie, portées notamment par l'État, pour lesquelles il conviendrait de compléter les dispositions du règlement d'urbanisme pour l'ensemble des zones concernées afin d'intégrer la faisabilité d'isolation thermique par l'extérieur dans les zones urbanisables :

La municipalité précise que dans le cadre de l'étude des PCAE, la pertinence du recours à l'isolation par l'extérieur est débattue. Dans la zone UA elle est réglementée d'une façon qui semble en conformité avec les objectifs patrimoniaux. Sur les autres zones, rien ne s'oppose à leur mise en place.

**POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES ZONES A ET N :**

- Concernant les observations sur le besoin de vérifier la cohérence entre les dispositions en matière de clôture dans le règlement d'urbanisme et la volonté de préservation des corridors écologiques présents, notamment dans les secteurs agricoles et naturels (clôtures pour l'élevage, clôture pour les boisements privés) :

La municipalité se dit en accord sur l'observation formulée et propose de compléter le règlement de la zone N relatif aux clôtures par « Elles seront le cas échéant constituées d'un **grillage simple torsion** posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article N12 » au lieu d'un treillis plastifié.

- Concernant les observations sur le besoin de préciser que l'édification d'abris pour animaux et de structures amovibles type serres soient autorisées en zone A, et en zone N, et préciser les règles d'édification de ces installations :

La municipalité précise que les abris pour animaux et les serres de maraîchage n'ont pas à être spécifiquement autorisées en zone A, puisque ce sont des constructions à usage agricole. Elle précise également que les abris pour animaux sont autorisés en zone N et que l'autorisation des serres sera étudiée en réunion préalable.

## **5.2. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-VAAST-LES-MELLO**

Après une étude attentive et approfondie du projet de PLU, après la réunion avec Madame le Maire de la commune de Saint-Vaast-les-Mello et le bureau d'études ayant contribué à la réalisation du dossier pour mieux appréhender les enjeux du projet et de l'enquête,

Après avoir reçu dans la mairie au cours de 3 permanences de 2 heures (minimum), des personnes venues consulter et/ou porter des remarques sur le projet de PLU formant ainsi 11 Observateurs qui m'ont remis 6 documents, courriers ou mail,

Après avoir rencontré pendant l'enquête les représentants de la municipalité et échangé sur les sujets abordés pendant les permanences,

Après avoir communiqué un PV de synthèse des observations du public, et les miennes, le 19 octobre 2019, et reçu par mail en date du 04 novembre 2019 puis du 08 novembre 2019, les observations de la commune en réponse.

### **SUR LA CONCERTATION DU PUBLIC, LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE :**

Considérant la transparence durant la procédure d'élaboration du projet de PLU via l'information faite au public par le biais du bulletin municipal de l'avancement du PLU, de la possibilité de prendre connaissance du projet (consultation du dossier, CR des réunions en conseil municipal) tout au long de la démarche, de la publication d'un article spécial dans Le Parisien le 16 juillet 2017, de la mise à disposition pour la concertation d'un registre de concertation pour le recueil d'observation du public,

Considérant la transparence durant la procédure d'enquête publique via l'information faite au public par le biais du bulletin municipal, de son site Internet relayant toutes les informations et documents utiles, de l'affichage sur les panneaux en mairie et dans la commune, de l'organisation d'une réunion publique la veille de l'ouverture de l'enquête publique pour présenter le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, et de la possibilité de prendre connaissance du projet (consultation du dossier) tout au long de l'enquête, de la mise à disposition pour la concertation d'un registre d'enquête et d'une adresse mail dédiée pour le recueil des observations du public,

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, les affichages en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que ces affichages ont été maintenus et vérifiés tout au long de l'enquête et que l'avis au public de l'ouverture de l'enquête a été par ailleurs publié dans le bulletin municipal paru durant l'enquête, et relayé sur le site Internet de la commune,

Considérant que le dossier sur le projet de PLU mis à l'enquête, complet, l'était dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur,

Considérant que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

## SUR LE FOND DE L'ENQUETE :

Considérant que, concernant les différentes observations sur le besoin de compléter de document de PLU pour une meilleure compréhension et accession à l'information, à savoir :

- intégrer un schéma en préambule du règlement afin de faciliter la compréhension des dispositions réglementaires,
- harmoniser la présentation des OAP afin d'éviter toute confusion,
- créer un lexique pour les acronymes utilisés,

la municipalité a précisé être favorable à l'ensemble de ces observations et propose d'intégrer, aux parties concernées par les demandes, les modifications attendues,

Considérant que, concernant les observations sur le manque d'information sur l'assainissement des eaux pluviales, la municipalité a précisé que la commune de Saint Vaast ne dispose actuellement ni de Schéma Directeur d'Assainissement ni de zonage d'assainissement des eaux pluviales, que les études devaient être engagées par l'ACSO fin 2019 mais que cette date a été récemment repoussée à fin 2020/début 2021 et que le dossier de PLU sera complété suite à ces nouveaux éléments,

Considérant que, concernant l'observation sur la nécessité de revoir la présentation de la défense incendie afin de vérifier l'état de connaissance de l'ensemble des DECI disponibles et les actions menées pour leur renforcement le cas échéant (notamment PI 11 et 12) et de compléter le plan des réseaux), la municipalité a répondu que les fiches du centre de secours de Montataire reçues le 08 novembre 2019, transmises en annexe du documents remis en réponse aux observations du public, seront jointes à l'annexe 8 du PLU avant approbation et que le plan des réseaux seront complétés des numéros des poteaux concernés,

Considérant que, concernant l'observation sur la nécessité de revoir la lisibilité de vos plans, soit par un tracé permettant la superposition des informations soit en reportant sur un plan annexe les tracés pour dédensifier les informations, la commune a répondu être favorable à cette observation et pense ajouter une annexe décomposant les indications graphiques,

Considérant que, concernant l'observation sur la nécessité de vérifier le tracé de l'OAP de la rue de la Croisette sur le plan de zonage du Centre village, la municipalité a précisé que l'erreur sur le plan sera rectifiée,

Considérant que, concernant la demande du SMBCVB de classer en Espaces Boisés Classés (EBC) les alignements d'arbres, bosquets et vergers situés au niveau des chemins de la Croix de feu et de Martincourt, sur le coteau ouest de la commune, la municipalité se dit favorable,

Considérant que, concernant la demande de la Communauté d'agglomération CSO et de la municipalité de classer en emplacements réservés des parcelles au niveau de la sente des Grouets et du site des Glachoirs dans le but de renforcer la maîtrise foncière nécessaire aux projets sur les zones citées, la municipalité a précisé que ces projets ont été exprimés après arrêt du PLU mais s'inscrivent totalement dans les orientations d'aménagement de la commune et est donc favorable pour leur inscription en ER au bénéfice de la commune avec les objets demandés,

Projets d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vaast-les-Mello

Considérant que ces projets, même s'ils semblent pertinents et font l'objet d'un vif intérêt de la part de la CACSO et du CEN Haut-de-France et qu'après les échanges eu avec Monsieur le Maire et la transmission de documents justifiant du lancement de ce projet (transmission de conventions et de registres de délibération du conseil municipal) il est clair que ces démarches sont déjà engagées, aucune preuve n'a pu m'être fournie permettant de m'assurer que, au minimum, l'ensemble des propriétaires concernés soient effectivement bien informés des projets intéressant leurs parcelles.

Considérant que le dépôt de ces requêtes intervient à peine 4 jours avant le terme de l'enquête publique et que donc le public, et notamment les propriétaires concernés, s'étant déplacé au cours de l'enquête n'a pas pu en prendre connaissance,

J'estime qu'il ne m'est pas possible d'émettre un avis favorable à l'inscription de ces ER.,

Considérant que, concernant la demande de la municipalité de classer en emplacements réservés des parcelles au niveau du Chemin de la Gueule Flageole dans le but de renforcer la maîtrise foncière nécessaire au projet sur les zones citées, la municipalité a précisé que l'acquisition de ces terrains, enclavés dans l'ilot de logements collectifs gérés par l'OPAC, est nécessaire pour la réalisation sur la parcelle communale, située au sud, d'une opération de logements collectifs pour partie aménagé en résidence seniors,

Considérant que, même si ce projet semble pertinent, aucune preuve n'a pu m'être fournie permettant de m'assurer que, au minimum, l'ensemble des propriétaires concernés aient bien été informés des projets intéressant leurs parcelles,

Considérant que le dépôt de ces requêtes intervient à peine 4 jours avant le terme de l'enquête publique et que donc le public, et notamment les propriétaires concernés, s'étant déplacé au cours de l'enquête n'a pas pu en prendre connaissance,

J'estime qu'il ne m'est pas possible d'émettre un avis favorable à l'inscription de cet ER.,

Considérant que, concernant la demande de la municipalité d'étendre l'ER 3 sur des parcelles voisines pour la création d'une liaison douce entre le chemin de Martincourt et la sente de Feu dans le cadre de l'aménagement global de ce secteur, la municipalité a précisé que dans le cadre opérationnel de l'aménagement de ce secteur et du projet de réalisation du Groupe Scolaire sur le terrain communal de la rue le Paix accessible par la sente de Feu, il est apparu souhaitable de créer une liaison douce directe entre le chemin de Martincourt et la sente de Feu. Ainsi les enfants du lotissement de la rue de Barisseuse pourront se rendre à l'école par une voie piétonne sécurisée. Son tracé contourne le site aménagé sur les parcelles concernées,

Considérant que, même si ce projet semble pertinent, aucune preuve n'a pu m'être fournie permettant de m'assurer que, au minimum, l'ensemble des propriétaires concernés aient bien été informés des projets intéressant leurs parcelles,

Considérant que le dépôt de ces requêtes intervient à peine 4 jours avant le terme de l'enquête publique et que donc le public, et notamment les propriétaires concernés, s'étant déplacé au cours de l'enquête n'a pas pu en prendre connaissance,

J'estime qu'il ne m'est pas possible d'émettre un avis favorable à l'inscription de cet ER.,

Considérant que, concernant la demande de modification du périmètre du PLU pour rendre une partie de la parcelle 1017 (AD 490) constructible, la municipalité a précisé que la parcelle a été diagnostiquée comme présentant des risques notamment d'effondrement, que la réalisation d'un soutènement en lieu et place du talus et de la haie qui bordaient la rue Aristide Privé provoque des écoulements constants sur la chaussée et qu'il y a tout lieu de craindre qu'une telle construction ne soit également exposée aux risques que représentent les inondations par remontée de nappe et variation des sources,

Considérant que, connaissant ces risques, la municipalité ne puisse pas permettre la construction de bâtiment sur ce secteur,

Considérant que, concernant la demande d'intégrer en zone Nr l'intégralité des parcelles situées sur le Hameau de Barisseuse entre la Hacherenne (bâtiments protégés n° 3) et l'hôtel de Barisseuse et non plus avoir une enclave en zone N entre les deux, la municipalité a précisé que ce couloir a été expressément demandé par l'Autorité Environnementale pour préserver le couloir écologique entre les Bois et de Barisseuse,

Considérant que, concernant la demande de modification du tracé de la zone Nj (en fonds de jardin des parcelles AG 199, 907 et 908) pour qu'elle suive la délimitation de leur limitation de parcelles respectives tel que présenté sur un plan joint en tracé vert, la municipalité a précisé que la limitation de la profondeur du front bâti est l'un des principes appliqués pour la préservation des caractéristiques du tissu urbain et que la limite proposée est homogène avec les autres propriétés desservies par la rue de la Paix et s'intègre à la délimitation d'un cœur d'îlot protégé,

Considérant que cette délimitation permet par ailleurs de s'assurer qu'une construction à usage d'habitation ne puisse être réalisée en double rideau, pouvant être à l'origine de divers problèmes de voisinage,

Considérant que, concernant la demande de modification du tracé de l'« Alignement bâtis » au niveau de la parcelle AG 199 qui correspond en fait à l'emplacement du portail d'entrée, la municipalité a précisé que la modification sera apportée sur le document graphique,

Considérant que, concernant la demande de modification des dispositions du Règlement relatives au stationnement de la Zone UEa, la municipalité a précisé que la réglementation des 2 roues et cycles résulte des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme et qu'elles ne mobilisent que des surfaces restreintes,

Considérant que la municipalité a également précisé que les dispositions concernant les véhicules sont usuelles dans les zones d'activité, et qu'eut égard aux récentes divisions d'une partie du bâti en micro unités, le stationnement minimum imposé de 3 véhicules paraît utile et cohérent pour un bon fonctionnement de cette mini zone,

Considérant que la municipalité précise que rien n'interdit aux artisans implantés ou futurs de mutualiser l'accès et le stationnement et rappelle que la requalification de la zone sera pilotée par l'ACSO,

Considérant que, concernant la demande d'éclaircissement et de modification éventuelle des dispositions du Règlement relatives au recul de la Zone UEa, la municipalité a précisé que la zone artisanale de fait de la route de Cramoisy se situe en milieu naturel protégé, à proximité immédiate de l'accès au site de l'étang communal et son réseau de sentiers écologiques, sur l'entrée de ville sud du village,

Considérant que la municipalité a précisé que la voirie est reprise par la Communauté d'Agglomération qui gèrera également l'évolution du site artisanal, et que la requalification de la zone passera notamment par le traitement de l'espace public (ER), l'aménagement des marges de recul, et l'encadrement du bâti,

Considérant que la municipalité a confirmé que l'ER est bien porté à 3 m, afin de réaliser un aménagement paysagé de l'espace public au droit de la zone et de sécuriser ses accès, et que le recul est bien de 5 m ce qui est cohérent avec des activités artisanales qui doivent ménager sur leur terrain la circulation des véhicules, les accès aux bâtiments et les plantations accompagnant les clôtures,

Considérant que le recul est bien le même sur l'ensemble des parcelles du secteur (zones UG et UEa) délimité par le tracé en pointillé vert correspondant aux clôtures végétales imposées et que l'ER, d'après le plan de zonage, n'augmente pas le préjudice subit pour le recul sur la zone UEa par rapport à la zone UG contigüe,

Considérant que, concernant la demande de modification des dispositions du Règlement relatives aux matériaux et à la hauteur du bâti de la Zone UEa, la municipalité précise que les hauteurs constituent un élément essentiel d'intégration paysagère de la zone et que, sauf erreur, elles correspondent aux volumétries existantes. La municipalité explique également que quant aux matériaux autorisés, les dispositions prises sont tout à fait minimales tant pour le ravalement que pour les couvertures, et accessoirement, les shingles sont autorisés sous réserve d'acrotères,

Considérant que, concernant l'observation sur la nécessité de revoir à l'article UA 10 la formulation de la partie « sauf sur les versants des annexes sur orientés sur cour » qui n'a aucun sens, la municipalité a précisé que cette formulation sera remplacée par « les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques sont interdits en toiture sauf sur les versants orientés sur cour des annexes »,

Considérant que, concernant la demande de précision sur les situations pour lesquelles les panneaux solaires ou thermiques sont autorisés car la formulation de l'article UA 10 associée à celle du 9-1c laisse à penser que cette possibilité est fortement restreinte à des cas d'exception, la municipalité a précisé qu'effectivement cette possibilité est très restrictive en zone UA et dans le périmètre de protection du monument classé en application des directives de l'ABF mais que dans son avis, l'ABF demandait des dispositions encore plus restrictives mais la commission souhaite maintenir le dispositif actuel,

Considérant que, concernant la demande d'intégrer les systèmes de pompes à chaleur aux solutions alternatives aux consommations d'énergie non renouvelable pour toutes les zones urbaines, la municipalité se dit en accord sur le sens de l'observation formulée, mais que comme les pompes à chaleur n'étant pas interdites, rien ne s'oppose à leur mise en place,

Considérant que, pour lever toute ambiguïté, la municipalité se propose de modifier l'article UA9.1 c (et dans les autres zones urbaines) par « (...) Les pompes à chaleur sont autorisées sous réserve que les installations techniques de surface ne soient pas visibles de l'espace public,

Considérant que, concernant l'observation sur les problématiques de changement climatique, et d'économie d'énergie, portées notamment par l'État, pour lesquelles il conviendrait de compléter les dispositions du règlement d'urbanisme pour l'ensemble des zones concernées afin d'intégrer la faisabilité d'isolation thermique par l'extérieur dans les zones urbanisables, la municipalité a précisé que dans le cadre de l'étude des PCAE, la pertinence du recours à l'isolation par l'extérieur est débattue, que dans la zone UA elle est réglementée d'une façon qui semble en conformité avec les objectifs patrimoniaux et que, sur les autres zones, rien ne s'oppose à leur mise en place,

Considérant que, concernant les observations sur le besoin de vérifier la cohérence entre les dispositions en matière de clôture dans le règlement d'urbanisme et la volonté de préservation des corridors écologiques présents, notamment dans les secteurs agricoles et naturels (clôtures pour l'élevage, clôture pour les boisements privés), la municipalité se dit en accord avec l'observation formulée et propose de compléter le règlement de la zone N relatif aux clôtures par « Elles seront le cas échéant constituées d'un grillage simple torsion posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article N12 » au lieu d'un treillis plastifié,

Considérant que, concernant les observations sur le besoin de préciser que l'édification d'abris pour animaux et de structures amovibles type serres soient autorisées en zone A, et en zone N, et préciser les règles d'édification de ces installations, la municipalité a précisé que les abris pour animaux et les serres de maraîchage n'ont pas à être spécifiquement autorisées en zone A, puisque ce sont des constructions à usage agricole, que les abris pour animaux sont autorisés en zone N et que l'autorisation des serres sera étudiée en réunion préalable,

**J'émet un AVIS FAVORABLE sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vaast-les-Mello assorti des RESERVES ET RECOMMANDATIONS suivantes :**

**RESERVE 1 :**

Que les modifications souhaitées concernant les ER (nouveaux ou modifiés), inscrites au registre 4 jours avant la clôture de l'enquête, soient annulées.

**RECOMMANDATION 1 :**

Que soit pris en compte les demandes concernant les « observations générales et la présentation des documents » (noté à l'article 5.1 du présent rapport).

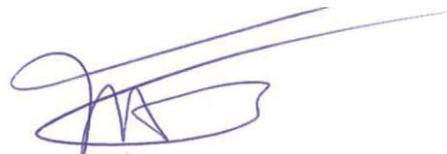
**RECOMMANDATION 2 :**

Que soit complété les dispositions du règlement d'urbanisme relatives aux possibilités d'installer des pompes à chaleurs, et des isolations par l'extérieure, pour l'ensemble des zones concernées.

**RECOMMANDATION 3 :**

Que soit revu en zone N les dispositions relatives aux clôtures telles que proposées dans vos éléments de réponse.

Le 15 novembre 2019



Le Commissaire Enquêteur,  
Frédérique FAGES

## 6. ANNEXES AU RAPPORT

- Éléments de réponses portées aux observations du public et du commissaire-enquêteur
- Compte-rendu de la réunion du 09 novembre 2018 et sa note jointe présentant l'examen des avis des PPA

**Éléments de réponses portées aux observations du public et du  
commissaire-enquêteur**

Faisant suite à l'enquête publique relative à

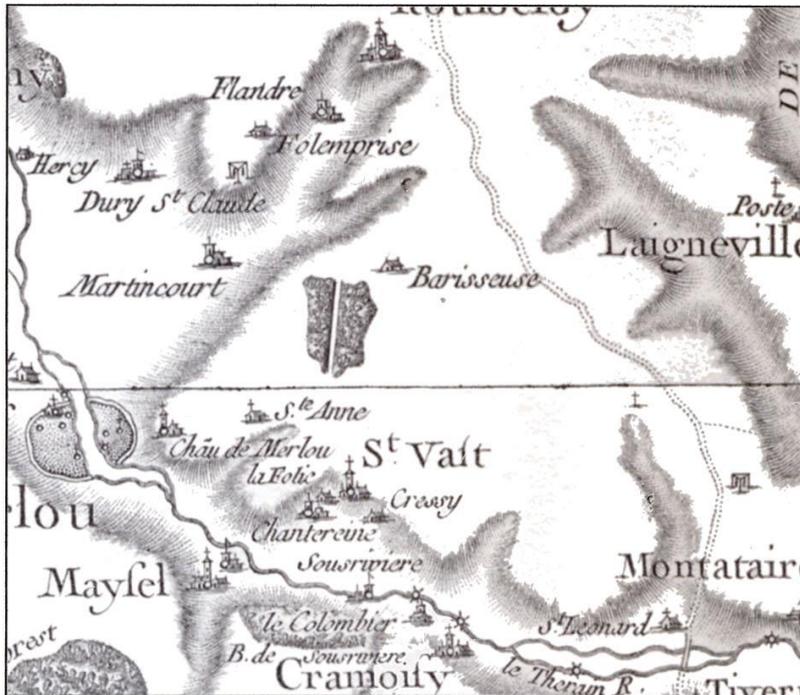
**L'ÉLABORATION DU PLU DE SAINT-VAAST-LES-MELLO**

*(Document établi à l'attention du Commissaire-enquêteur par Mr le Maire de Saint-Vaast-les-Mello en date du  
08 novembre 2019 suite à la communication du PV de synthèse des observations du public)*

**COMMUNE DE SAINT VAAST-LES-MELLO**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**8**



**ARRET**

Vu pour être annexé à la délibération du

**ENQUETE PUBLIQUE**

Vu pour être annexé à l'arrêté du

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du

**EXECUTOIRE**

A compter du

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Examen du Rapport de Synthèse de Mme le Commissaire Enquêteur**  
**Note jointe au CR de la réunion du 02.11.2019**

**Mise à Jour du 08.11.2019**

**(précisions demandées par Mme le CE le 07.11.2019)**

**ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain**

8 place de la République 60290 MONCHY SAINT ELOI - T: 0951014576 / 0681066484 C: [enjeuxdurba@free.fr](mailto:enjeuxdurba@free.fr)  
Sarl au capital de 7.622 euros - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE - SIRET 38515747400011

## SOMMAIRE

	Lettre de la Commissaire Enquêteur	p. 3
1 :	PV de Synthèse des observations du public	p. 4
2 :	Observations du CE sur le projet de PLU	p.12
3 :	Note sur les demandes formulées	p.19
4 :	Plans de localisation des demandes	p.24

Frédérique FAGES  
Commissaire Enquêteur

le 18 octobre 2019

Monsieur Jean-Jacques DAUBRESSE  
Maire de la commune de Saint-Vaast-les-Mello  
Place de la Mairie  
60660 SAINT-VAAST-LES-MELLO

**OBJET : PV de synthèse des observations de l'enquête publique relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Vaast-les-Mello**

Monsieur le Maire,

L'enquête relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune s'est terminée le 11 octobre 2019. À l'issue de cette enquête, j'ai récupéré le registre.

Vous trouverez ci-joint une synthèse de l'ensemble des observations déposées par les 14 personnes intervenant seules ou à plusieurs (intervention conjointe) ou représentants d'organisme. Par ailleurs, 6 documents, courriers ou mail ont été remis ou adressés au Commissaire-enquêteur durant l'enquête publique, dont le contenu a fait l'objet également d'une synthèse dans le document ci-joint. L'ensemble représente ainsi 11 Observateurs qui se sont déplacés pour consulter et / ou porter des remarques sur le cahier d'enquête ou ont adressés un courrier au commissaire enquêteur.

L'ensemble des observations inscrites sur le registre d'enquête, ainsi que les documents remis, a été scanné et vous est adressé par mail ce jour, accompagné du présent courrier à mairie-de-saint-vaast-les-mello@wanadoo.fr ce qui vous permettra de vous y reporter à la lecture du PV de synthèse des observations.

Les observations des PPA (personnes publiques associées) ayant déjà été traitées et intégrées au dossier d'enquête, je vous adresse mes propres observations, afin que vous puissiez également y apporter vos commentaires et réponses, et qui seront reprises dans mon rapport.

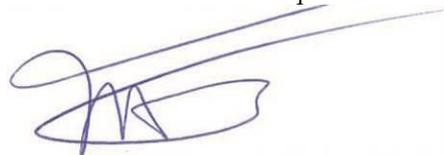
Afin de me permettre de rédiger mon rapport dans les meilleures conditions, je vous demanderais de bien vouloir m'adresser un mémoire en réponse sur ces observations, dans les 15 jours, tel que prévu par la réglementation, me faisant part de vos commentaires et avis, lesquels pourront être accompagnés de tous documents justificatifs en votre possession.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

**Monsieur Jean-Jacques DAUBRESSE**  
Maire de Saint-Vaast-les-Mello

**Mme Frédérique FAGES**  
Commissaire Enquêteur

Pris connaissance le



**1/ PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations ( <i>réunion du 02.11.2019</i> )
<p>O1 Mr ASSAMTI                      (13/09/19 ; 21/09/19 et mail du 12/09 19)</p>	<p>O1.1 Est propriétaire de la parcelle cadastrée 1017, d'une superficie de 621 m<sup>2</sup> située rue Aristide Privé. Est venu déposer la version papier du mail adressé la veille (4 pages : certificat d'urbanisme du 20/02/13 pour la parcelle AD 490p du 223 rue Aristide Privé (3 p) et un courrier adressé au commissaire enquêteur dont le contenu est repris ci-après (1 p) + 1 plan : Etat des lieux – Plan de bornage de la parcelle AD n° 490 pour une division en 2 lots A (621 m<sup>2</sup>) et B (444 m<sup>2</sup>)).</p> <p>Précise avoir un projet concernant cette parcelle sur 1/10 de sa superficie soit 56 m<sup>2</sup> et avoir déposé une demande de permis de construire pour une maison individuelle le 07 juillet 2017, complétée le 14 septembre 2017.</p> <p>Se dit contre le projet du PLU qui classerait son terrain en zone non constructible (<i>Note du commissaire-enquêteur : une partie serait classée en zone Nj pour jardin et en zone N, soit Naturelle</i>) alors qu'il détient un certificat d'urbanisme confirmant le caractère constructible de ladite parcelle et qu'il détient l'accord du préfet (<i>Note du commissaire-enquêteur : il est cité que cet accord est joint au courrier, ce document ne figure pas dans ceux qui ont été déposés ou adressés par mail le 13/09 mais dans le dossier déposé le 23/09/2019</i>).</p> <p>Conteste cette décision dite arbitraire, pour excès de pouvoir et pour discrimination, car la zone est urbaine. Plusieurs maisons sont bâties dans la même rue, et il s'agit d'une rue principale du village.</p> <p>Ne peut pas accepter que la totalité de son terrain ne soit pas constructible et précise que, habitant dans la commune depuis plusieurs années, ce terrain a toujours été stable et qu'il a été estimé entre 70 000 et 80 000 euros par plusieurs agences immobilières.</p>	<p><b><u>Maintien du projet</u></b>  <b><i>Cf. §3.1 p.18 et §4 plans 1.1 p.24 et 5 p.28</i></b></p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations ( <i>réunion du 02.11.2019</i> )
O2 Inconnue 1 (19/09/19)	O2.1 Est venu prendre connaissance du dossier de PLU.	<i>Dont acte</i>
O3 Monsieur Bernard DURIEZ (21/09/19)	O3.1 Est venu prendre des informations sur le zonage qui concernent certaines parcelles.	<i>Dont acte</i>
O4 Mr Roger TRIBOULET (21/09/19)	O4.1 Est venu prendre connaissance du dossier de PLU.	<i>Dont acte</i>
O1 Mr ASSAMTI (Dossier déposé le 23/09/2019)	O1.2 Est venu déposer un dossier de 11 pages dont un courrier datant du 22/09/19 à l'attention de Mr le Maire concernant la demande de permis de construire (1 p) qui précise :  - qu'il peut y avoir un risque sur la partie haute du terrain mais que sa demande concerne la partie basse sur 621 m <sup>2</sup> (maison 56 m <sup>2</sup> ) laquelle est sans risque,	<i>Cf. ci-dessus §1 O1</i> <i>Cf. §3.1 p.18 et §4 plans 1.1 p.24 et 5 p.28</i>
	- En rappelant que son projet de construction est antérieur à l'élaboration de PLU et que le terrain était alors constructible, demande le déplacement de la zone Nj de 8 mètres côté rue Aristide Privé sur 41,74 m (longueur totale du terrain) permettant la construction de son logement avec un jardin en zone Nj.	<i>Cf. note présentée en réunion préalable</i> <i>Cf. §3.1 p.18 et §4 plans 1.1 p.24 et 5 p.28</i>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations ( <i>réunion du 02.11.2019</i> )
<p>O1 Mr ASSAMTI (Dossier déposé le 23/09/2019) <i>Suite</i></p>	<p>Ce courrier est accompagné :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nouveau, du certificat d'urbanisme du 20/02/13 pour la parcelle AD 490p du 223 rue Aristide Privé (3 p),</li> <li>- de l'avis conforme du préfet sur la demande de permis de construire en date du 24/08/17 concluant sur un avis favorable sous réserve du respect de certains articles du code de l'urbanisme (1 p),</li> <li>- du plan déposé précédemment annoté de distances : façade de la construction sollicitée de 8 m sur un terrain qui fait 41,74 m (1 p),</li> <li>- d'un plan présentant les côtes de l'habitation sollicitée (1 p),</li> <li>- d'un extrait du plan de zonage du PLU présentant en stabiloté l'emprise sollicitée de 8 m de façade projeté sur la parcelle n° 490 (1 p),</li> <li>- d'un courrier du Maire de la commune datant du 26 juillet 2017 précisant la nécessité de porter à 3 mois le délai d'instruction de la demande de permis de construire pour cause de nécessité d'accord des architectes des bâtiments de France et du besoin de compléter la demande de permis de construire (3 p).</li> </ul>	<p><b><u>Maintien du projet</u></b> <b><i>Cf. §3.1 p.18 et §4 plans 1.1 p.24 et 5 p.28</i></b> <b><i>Sur le déroulement de la procédure cf. §3.1b</i></b></p>
<p>O5 SMBCVB (Courrier du 02/10/19)</p>	<p>O5.1 Estime qu'il serait opportun de classer en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme les alignements d'arbres, bosquets et vergers situés au niveau des chemins de la Croix de feu et de Martincourt, sur le coteau ouest de la commune.</p> <p>Précise que ces éléments concourent grandement à la qualité paysagère de la vallée du Thérain en permettant une certaine transition entre la vallée humide et le plateau agricole. Ils permettent par ailleurs une intégration paysagère des constructions environnantes ainsi que des liaisons naturelles entre le bois de Mello et les cavaliers boisés situés à l'est et au nord du village.</p>	<p><b><u>Avis favorable à la demande</u></b> <b><u>Modification des plans correspondants 4.3 et 4.4</u></b></p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations ( <i>réunion du 02.11.2019</i> )
<p>O5 SMBCVB (Courrier du 02/10/19) <i>Suite</i></p>	<p>Fait observer que ces évolutions souhaitées ne modifient pas les orientations et l'économie générale du PADD puisque ce dernier possède la volonté de « protéger les boisements de coteau et de plaine et des lisières » (p.5 partie 1.1 du PADD), de « protéger la couronne verte ouest » (p.6 partie 1.1 du PADD) et de « préserver les liaisons naturelles entre les différents sites boisés » (p.6 partie 1.2 du PADD).</p> <p>La localisation des espaces boisés à protéger et préserver est jointe au courrier, ainsi que les articles L.1 13-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés (<i>se reporter aux documents qui ont été scannés et adressés avec le PV de synthèse</i>)</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande</i></b></p>
<p>O6 Couple inconnu 3 (05/10/19)</p>	<p>O6.1 Se sont déplacés pour consulter le dossier de PLU sans mettre d'observation dans le registre.</p>	<p><b><i>Dont acte</i></b></p>
<p>O7 Communauté d'agglomération Creil Sud Oise Direction de l'aménagement et de la politique de la ville (Courrier du 07/10/19)</p>	<p>O7.1 Précise qu'au vu du PADD, du tableau des emplacements réservés et des projets partagés autour du site d'escalade des Glachoirs et de départ de randonnée « Sente des Grouets », est proposé l'ajout au tableai des emplacements réservés de 2 emplacements pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sente des Grouets : sur une zone comprenant les parcelles AD 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 et 60</li> <li>- le site des Glachoirs : sur une zone comprenant les parcelles AI 44, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 95, 96.</li> </ul> <p>Précise que cette contribution vise à renforcer la maîtrise foncière nécessaire aux projets sur les zones citées.</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande (Cf. 08.1 et 08.2)</i></b> <b><i>Cf. note §3.4 et §4 plans 1.3 p.24 et 2.2 p.25</i></b></p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations ( <i>réunion du 02.11.2019</i> )
<p>O7 Communauté d'agglomération CSO</p> <p>Direction de l'aménagement et de la politique de la ville (Courrier du 07/10/19)</p> <p><i>Suite</i></p>	<p>O7.2 Précise que la commune bénéficiaire des ER devra justifier les emplacements soit pour la réalisation de voies ou d'ouvrages publics, soit pour la réalisation d'installations d'intérêt général, soit pour la réalisation d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande (Cf. 08.1)</i></b></p>
<p>O8 Maire de St-Vaast-les-Mello (Courrier du 07/10/19)</p>	<p>O8.1 Précise qu'il convient de placer les parcelles suivantes de la sente des Grouets en emplacement réservé en raison de leur intérêt régional (accès à ENS, sentier interprétation faune-flore desservant l'espace Chantraine), départemental (départ sentier de randonnée inscrit au PDIPR), intercommunal (circulation douce) et communal (accès à l'espace Chantraine depuis le centre-bourg (parcours de santé, futur city stade, boulo-drome, sentier d'interprétation faune flore, et de l'aire de piquenique) ;</p> <p>AD 50 (206 m<sup>2</sup>), AD51 (182 m<sup>2</sup>), AD52 (120 m<sup>2</sup>), AD53 (91 m<sup>2</sup>), AD 54 (119 m<sup>2</sup>), AD55 (74 m<sup>2</sup>), AD56 (106 m<sup>2</sup>), AD57 (m<sup>2</sup>), AD58 (56 m<sup>2</sup>), AD59 (35 m<sup>2</sup>) et AD60 (79 m<sup>2</sup>)</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande</i></b> <b><i>Cf. note §3.4 et §4 plan 1 .3 p.24</i></b></p>
	<p>O8.2 Précise qu'il convient de placer les parcelles suivantes du site des Glachoirs en emplacement réservé en raison de leur intérêt intercommunal et régional pour la protection de l'espace naturel du marais de la Plaine (CEN Haut-de-France) et de la pratique de l'escalade (convention FFME et CEN Haut-de-France) ;</p>	<p><b><i>Avis favorable à la demande</i></b></p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations ( <i>réunion du 02.11.2019</i> )
O8 Maire de St-Vaast-les-Mello (Courrier du 07/10/19) <i>Suite</i>	Al 50 (547 m <sup>2</sup> ), Al 51 (532 m <sup>2</sup> ), Al 53 (70 m <sup>2</sup> ), Al 54 (499 m <sup>2</sup> ), Al 55 (320 m <sup>2</sup> ), Al 56 (473 m <sup>2</sup> ), Al 57 (1874 m <sup>2</sup> ), Al 60 (1048 m <sup>2</sup> ), Al 61 (490 m <sup>2</sup> ), Al 62 (229 m <sup>2</sup> ), Al 63 (181 m <sup>2</sup> ), Al 64 (156 m <sup>2</sup> ), Al 65 (248m <sup>2</sup> ), Al 66 (687 m <sup>2</sup> ), Al 68 (100 m <sup>2</sup> ), Al 69 (318 m <sup>2</sup> ), Al 85 (1024 m <sup>2</sup> ), Al 86 (1829 m <sup>2</sup> ), Al 87 (228 m <sup>2</sup> ), Al 88 (276 m <sup>2</sup> ), Al 91 (1257 m <sup>2</sup> ), Al 92 (4280 m <sup>2</sup> ), Al 93 (88543 m <sup>2</sup> ), Al 95 (11 m <sup>2</sup> ), Al 96 (156 m <sup>2</sup> ) et Al 44 (5240 m <sup>2</sup> )	<p><b><i>Avis favorable à la demande</i></b>  <b><i>Cf. note §3 et §4 plan 2.2 p.25</i></b></p>
	O8.3 Précise qu'il convient de placer les parcelles suivantes Chemin de la Gueule Flaqeole en emplacement réservé en raison de leur intérêt pour le projet d'aménagement de logements sociaux par l'OPAC de l'Oise dans le cadre du parcours de l'habitat (labelisé Habitat Senior Service) et le projet d'intérêt communal en vue de sa requalification (traitement de la chaussée, création de trottoirs, enfouissement des réseaux et création d'aires de stationnement) :  AD 889 divisées en AD 1034 et AD 103 pour une surface de 600 rn <sup>2</sup> AD 419 (174 m <sup>2</sup> ) et AD 420 (130 m <sup>2</sup> )	<p><b><i>Avis favorable à la demande</i></b>  <b><i>Cf. note §3.4 et §4 plan 2.1 p.25</i></b></p>
	O8.4 Précise qu'il convient d'étendre l'emplacement réservé n°3 (Rue de la Paix - Chemin de Martincourt - Chemin Vieux) sur les parcelles suivantes pour permettre la création d'une aire de stationnement de 30 places afin de libérer les trottoirs Rue de la Paix pour assurer la sécurité des piétons et la création de la jonction en circulation douce entre le lotissement Clos de la Garenne et le futur pôle scolaire « Louise Michel » :  AC 465 (278 m <sup>2</sup> ), AC 466 (283 m <sup>2</sup> ) et AC 541 (334 m <sup>2</sup> )	<p><b><i>Avis favorable à la demande</i></b>  <b><i>Cf. note §3.4 et §4 plan 1.2 p.25</i></b></p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations ( <i>réunion du 02.11.2019</i> )
O9 Mr Marouan YASSIN (Mail du 08/10/19)	O9.1 Demande si la zone artisanale est visée par une nouvelle approbation du PLU et, dans l'affirmative, que les informations lui soient si possible transmises. (Note du Commissaire-enquêteur : une réponse de la mairie a été adressée à Mr YASSIN pour lui rappeler que les informations relatives au projet de PLU sont consultables depuis le site Internet de la Commune ou en Mairie (sur ordinateur ou en version papier).	<p><b><i>Dont acte</i></b></p>
O10 Inconnue 3 (08/10/19)	O10.1 Cette personne s'est présentée pour venir consulter le dossier de PLU sans apporter d'observation dans le registre.	<p><b><i>Dont acte</i></b></p>
O9 Mr Marouan YASSIN (11/10/19)	O9.2 Précise que de nombreux points sont incompatibles avec son projet d'extension de bâtiment situé dans la Zone UEa et demande la révision du règlement concernant : - REcul – STATIONNEMENT : estime que le recul de 5 mètres en plus des places de parking pour 60 m <sup>2</sup> de plancher, des places pour les deux-roues motorisées et les vélos imposés par le règlement ne laissent plus beaucoup d'espace, sachant qu'il faut également prévoir de laisser les passages pour la circulation dans la propriété pour l'accès aux bâtiments. O9.3 REcul : Demande l'éclaircissement du point suivant : le recul de 5 mètres imposé vient-il en plus de l'emplacement réservé ? Fait observer que, sous l'ancien POS, il était convenu de prévoir l'emplacement réservé ER 7 (emprise d'1,5 m) et un recul de 1,5 m, soit 3 mètres au total. Précise qu'un recul de 5 m porterait préjudice à son projet.	<p><b><i>Maintien du projet</i></b>  <b><i>Cf. note §3.5 et §4 plan 3.1 p.26</i></b></p> <hr/> <p><b><i>Maintien du projet</i></b>  <b><i>Cf. note §3.4 et §4 plan 3.1 p.26</i></b></p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations ( <i>réunion du 02.11.2019</i> )
O9 Mr Marouan YASSIN (11/10/19) <i>Suite</i>	O9.4 TOITURE – MATERIAUX – HAUTEUR : Souhaite conserver la même hauteur qu'actuellement (10 m) ( <i>au lieu des 8 m notés dans le règlement article 8.1 – Note du Commissaire-enquêteur</i> ) ainsi que les matériaux déjà utilisés dans le secteur et adéquates pour les bâtiments industriels ( <i>Note du Commissaire-enquêteur : suite à l'échange en avec Mr YASSIN, il s'agit notamment des matériaux pour la toiture en bardeaux collés (shingle) ou tôle d'acier qui sont actuellement utilisés et qui seraient désormais interdit avec le nouveau règlement. L'observation peut concerner également les matériaux de ravalement</i> ).	<b>Maintien du projet</b> <b>Cf. note §3 et §4 plan 3.1 p.27</b>
O11 Mr AB de BOISSIEU XXX (11/10/19)	O11.1 Demande à ce que l'intégralité des parcelles situées sur le Hameau de Barisseuse entre la Hacherenne (bâtiments protégés n° 3) et l'hôtel de Barisseuse soit en zone Nr et non plus une enclave en zone N entre les deux.	<b>Maintien du projet conforme aux prescriptions de l'Autorité Environnementale et aux dispositions concernant les STECAL</b> <b>Cf. note §3 et §4 plan 3.2 p.27</b>
O12 Mr et Mme WOZNIAK Philippe (représentant également Mr et Mme WOZNIAK Pierre) (11/10/19)	O12.1 Précise que leurs fonds de jardin ont été classés en zone Nj. Demande que la délimitation de la zone Nj suive la délimitation de leur limitation de parcelles respectives tel que présenté sur le plan joint en tracé vert ( <i>se reporter aux documents qui ont été scannés et adressés avec le PV de synthèse</i> ) O12.2 Font observer que sur la parcelle AG 199, il apparaît un « Alignement bâtis » alors que cet emplacement est leur portail d'entrée.	<b>Maintien du projet la limitation de la profondeur constructible étant la base du principe de préservation du caractère du site urbain.</b> <b>Cf. note §3 et plan 4 §4</b> <b>Avis favorable</b> <b>Modification de l'indication graphique</b>

## 2/ OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU

La prise de connaissance de l'ensemble des éléments de votre dossier, des observations du public et des observations des personnes publiques associées, m'amène à vous formuler également quelques observations sur les points suivants.

**Pour chacune de ces remarques (notes en gras dans les points relevés ci-après), je vous remercie de me préciser les décisions que vous pensez prendre ou les compléments d'information que vous pensez pouvoir apporter.**

### 1) CONCERNANT LES OBSERVATIONS GÉNÉRALES ET LA PRÉSENTATION DES DOCUMENTS :

#### - Concernant la présentation des règles énoncées dans le règlement :

J'ai pour habitude de préciser que, en général, les personnes qui viennent consulter un règlement d'urbanisme ne connaissent pas forcément à quoi correspondent les informations réglementées qui y sont traitées (nombre de place de parking obligatoire, les règles de construction par rapport à des emprises, limites séparatives, emprise publique, etc.). Il est possible de pallier cette méconnaissance en intégrant en préambule au règlement d'urbanisme, un schéma explicatif **des principes des dispositions réglementaires** concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives, de la voie publique, des constructions entre elles, des hauteurs, etc.

**CE 01 : Il conviendrait d'intégrer un schéma explicatif des règles d'urbanisme dans le Règlement écrit afin de faciliter la compréhension des dispositions qui sont citées. Il est également important de permettre au public de pouvoir trouver rapidement les valeurs des distances minimales ou maximales autorisées.**

**Commune : Accord sur l'observation formulée et ajout d'un cahier graphique en annexe**

#### - Concernant la présentation de vos OAP :

Dans votre document décrivant les deux OAP de votre commune, une première partie décrit la situation, les enjeux et les orientations de l'OAP rue de la Croisette, puis ensuite vient le plan présentant les options d'aménagement et, pour la seconde OAP rue de Crécy, c'est l'inverse. D'abord est présenté le plan puis ensuite la description de l'OAP.

**CE 02 : Il convient d'harmoniser la présentation de vos OAP afin d'éviter toute confusion et de faciliter la lecture.**

**Commune : Accord sur l'observation formulée, modification du dossier 5**

#### - Concernant l'utilisation d'acronymes :

Les documents de PLU utilisent souvent des acronymes (POS, PLU, PADD, SCoT, OAP, etc.) liés à l'urbanisme dont on retrouve généralement facilement un renvoi à la désignation concernée (Plan d'occupation des sols, Plan local d'urbanisme, etc.). Toutefois, dans vos documents, on retrouve très souvent des acronymes bien moins courants (ZNIEFF, ZH, ZDH, DREAL, etc.) pour lesquels la signification n'est pas toujours précisée ce qui peut poser des problèmes de lecture aux néophytes. Cela se rencontre notamment dans le résumé non technique alors qu'il s'agit du document dit « vulgarisé » établi pour une compréhension plus aisée des décisions et orientations prises dans le document d'urbanisme.

**CE 03 : Il convient de prévoir la « traduction » des acronymes utilisés de manière plus systématique.**

**Commune : *Accord sur l'observation formulée, ajout d'un lexique en annexe notamment dans le résumé non technique***

- Concernant l'assainissement des eaux pluviales :

L'annexe sanitaire comporte une présentation de l'assainissement des eaux pluviales à la partie 2.4. Cette présentation stipule que « L'assainissement des eaux pluviales est de compétence communautaire (ACSO). Les communes périphériques ne disposent actuellement ni de Schéma Directeur d'Assainissement ni de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Leur établissement est programmé pour 2019 ».

**CE 04 : Que les communes périphériques ne disposent pas des outils de gestion des eaux pluviales exigés par l'Etat est une chose, mais qu'en est-il de la commune de Saint-Vaast-les-Mello ?**

**Commune : *La commune de Saint Vaast ne dispose actuellement ni de Schéma Directeur d'Assainissement ni de zonage d'assainissement des eaux pluviales.***

La réalisation de ces études est dite « prévue pour 2019 ».

**CE 05 : La commune de Saint-Vaast-les-Mello est-elle bien incluse dans le programme de réalisation et quel est le niveau d'avancement de ces études (Schéma directeur et zonage d'assainissement) ?**

***Les études devaient être engagées par l'ACSO fin 2019. Cette date a été récemment repoussée à fin 2020/début 2021***

La gestion des eaux pluviales est d'une très grande importance au niveau nationale suite aux divers problèmes rencontrés sur les territoires (coulées de boues, inondation, pollutions des eaux de ruissellement et des nappes, surcharge des stations d'épuration) notamment dans des secteurs qui, initialement, ne rencontraient pas ce type de scénario. Cet état de fait a engendré l'obligation d'une réflexion à l'échelle des territoires sur la gestion des eaux pluviales. Ces enjeux sont d'ailleurs importants pour la commune de Saint-Vaast-les-Mello, en matière notamment de maîtrise des écoulements, comme le précisent le rapport de présentation et le PADD.

**CE 06 : La commune de Saint-Vaast-les-Mello devra intégrer dans son Annexe sanitaire les informations relatives au Schéma directeur de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement des eaux pluviales applicable sur son territoire, lorsque ces études seront finalisées (et en apporter l'information à sa population par le biais, normalement, d'une enquête publique).**

**Commune : *Accord sur l'observation formulée et mise à jour ultérieure du dossier suivant calendrier prévisionnel indiqué ci-dessus.***

- Concernant la défense incendie :

L'annexe sanitaire comporte une présentation de la défense incendie à la partie 2.2. Cette présentation décrit les différents intrants. Une l'analyse de l'état des DECI (Défense extérieure contre l'incendie) sous forme de tableau présentant la localisation, le diamètre, le débit, les anomalies éventuelles connus et les actions menées pour y remédier apporterait une lecture plus rapide et éviterait des oublis d'intrants. Notamment, les poteaux 11 et 12 ne sont pas cités.

**CE 07 : Il convient de revoir la présentation de la défense incendie afin de vérifier l'état de connaissance de l'ensemble des DECI disponibles et les actions menées pour leur renforcement le cas échéant.**

**Commune : *Cf. CE08***

**CE 08 : Qu'en est-il des poteaux incendie 11 et 12 qui ne sont pas décrits dans l'annexe sanitaire ?**

**Commune :** *Fiches du centre de secours de Montataire reçues le 08.11.2019, transmises en annexe à la présente note et jointes à l'annexe 8 du PLU avant approbation.*

Le plan intégré à l'annexe sanitaire, et issu du rapport de présentation concernant les réseaux, fait figurer l'implantation des poteaux incendie. Ces emplacements ne sont pas numérotés et donc il n'est pas possible de faire facilement le rapprochement entre la partie descriptive du 2.2 et les PI figurant sur le plan.

**CE 09 : Il conviendrait pour plus de clarté de préciser les numéros des poteaux incendie sur le plan des réseaux.**

**Commune :** *Accord sur l'observation formulée, plan complété*

- Concernant la lisibilité et la complétude de certains plans :

Certains plans présentés dans les différents documents (Rapport de présentation et PADD) comportent beaucoup d'informations distinctes sur un même support. Il devient difficile de bien comprendre les délimitations notamment lorsque les zones concernées se superposent. Par exemple, pour la « planche 3-1 Territoire Options Protection / Développement » (PADD, Rapport de présentation), il y a superposition des emprises des ZNIEFF avec les territoires de préservation agricole et les espaces boisés. La visualisation de la limite d'un secteur par rapport à un autre est impossible.

**CE 10 : Il conviendrait de revoir la lisibilité de vos plans, soit par un tracé permettant la superposition des informations soit en reportant sur un plan annexe les tracés pour dédensifier les informations.**

**Commune :** *Accord sur l'observation formulée, ajout d'une annexe décomposant les indications graphiques*

De plus, sur le plan de zonage du règlement Centre village (1/1000), figure dans la légende un tracé associé aux OAP. Toutefois, l'OAP existante au niveau de la rue de la Croisette, n'est pas visible alors que l'OAP de la rue de Crécy l'est. Le tracé de l'OAP de la rue de la Croisette n'a pas dû être représenté.

**CE 11 : Il conviendrait de vérifier le tracé de l'OAP de la rue de la Croisette sur le plan de zonage du Centre village.**

**Commune :** *Accord sur l'observation formulée, rectification de l'erreur*

2) CONCERNANT LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME EN ZONE URBAINE

- Concernant la possibilité d'implanter des solutions « d'énergie verte » :

Il est précisé à l'article UA9 « Aspect extérieur des constructions et des clôtures » au 9-1c concernant la partie « Panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques » que « **Sauf dispositions prescrites à l'article UA 10**, les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture, sauf sur les pans surmontant un mur gouttereau<sup>4</sup> à l'alignement, et à condition de correspondre au matériau de toiture par leur couleur, leur aspect et leur géométrie ; Ils seront intégrés à la pose du matériau de couverture, de même pente, et situés sur les 2/3 inférieurs du pan de toiture. ». Et à l'article UA 10 relatif aux « Conditions particulières pour le patrimoine bâti », il est noté « Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques sont interdits en toiture sauf sur les versants des annexes sur orientés sur cour. »

<sup>4</sup> Mur portant un chéneau ou une gouttière (par opposition au mur pignon).

**CE 12 : Il conviendrait de revoir la formulation de la partie « sauf sur les versants des annexes sur orientés sur cour » qui n'a aucun sens.**

**Commune : Accord sur l'observation formulée, rectification :**

- Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques sont interdits en toiture sauf sur les versants orientés sur cour des annexes.

**CE 13 : Concrètement, dans quelles situations les panneaux solaires ou thermiques sont-ils autorisés car la formulation de l'article UA 10 associée à celle du 9-1c laisse à penser que cette possibilité est fortement restreinte à des cas d'exception.**

**Commune : Elle est très restrictive en zone UA et dans le périmètre de protection du monument classé en application des directives de l'ABF. Dans son avis, l'ABF demande des dispositions encore plus restrictives mais la commission souhaite maintenir le dispositif actuel.**

Par ailleurs, La notion de performance énergétique est incluse dans l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme ((...)le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux (...) ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants (...)) permettant donc l'implantation de panneaux solaires. Mais, concernant la gestion des énergies, cette disposition du Code de l'urbanisme reste cantonnée à la dispersion de gaz à effets de serre. Or, les orientations de l'état aboutissant à la rénovation de l'habitat pour une meilleure efficacité énergétique peuvent nécessiter pour les propriétaires d'utiliser des dispositifs extérieurs d'évitement de la déperdition énergétique de type « bardage bois » ou pompe à chaleur.

Le chapitre UA9/ UC9 présente les possibilités d'implanter des panneaux photovoltaïques dans les différentes zones ce qui est intéressant en termes d'énergie verte. Toutefois, d'autres systèmes sont possibles pour limiter la consommation d'énergies fossiles ou nucléaires mais ne sont pas évoqués. Notamment, les pompes à chaleur sont des équipements très souvent utilisés.

**CE 14 : Il conviendrait d'intégrer les systèmes de pompes à chaleur aux solutions alternatives aux consommations d'énergie non renouvelable pour toutes les zones urbaines.**

**Commune : Accord sur le sens de l'observation formulée, mais les pompes à chaleur n'étant pas interdites, rien ne s'oppose à leur mise en place. Pour lever toute ambiguïté, modification de l'article UA9.1 c (et dans les autres zones urbaines)**

**c) Equipements d'économie des énergies fossiles**

- Sauf dispositions prescrites à l'article UA 10 :

- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture, sauf sur les pans surmontant un mur gouttereau<sup>5</sup> à l'alignement, et à condition de correspondre au matériau de toiture par leur couleur, leur aspect et leur géométrie ; Ils seront intégrés à la pose du matériau de couverture, de même pente, et situés sur les 2/3 inférieurs du pan de toiture.

- Les pompes à chaleur sont autorisées sous réserve que les installations techniques de surface ne soient pas visibles de l'espace public.

**CE 15 : Par ailleurs, si les possibilités d'implantation des panneaux solaires ou thermiques sont effectivement fortement limitées (en zone UA) et que les systèmes de pompes à chaleurs ne sont pas cités comme autorisés, cela risque d'aller à l'encontre du**

<sup>5</sup> Mur portant un chéneau ou une gouttière (par opposition au mur pignon).

## chapitre UA 11 relatif aux « Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions ».

**Commune : Cf. ci-dessus CE14**

De plus, la zone UA correspond à Zone de bâti ancien dont le caractère général doit être préservé. Il est précisé à l'article UA9 « Aspect extérieur des constructions et des clôtures » au 9-2d que « L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades. A défaut, à l'exception des alignements protégés réglementés à l'article UA10 la finition devra reprendre les modénatures<sup>6</sup> existantes ou courantes du village ainsi que les matériaux traditionnels (*enduit, pierre...*) ».

Cette précaution peut se comprendre étant donné le bâti en pierre représentatif du cœur de ville de Saint-Vaast-les-Mello. Toutefois, en zone UC relative à une Zone d'extension structurée de l'habitat qui correspond à des opérations d'ensemble, il pourrait être prévu d'avantage de largesse sur les possibilités d'isolation externe. Or, l'article UC9 ne comporte pas de partie autorisant l'isolation externe.

Cette possibilité devrait être intégrée dans votre Règlement d'urbanisme, par exemple sous la forme suivante :

« Les travaux l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes seront autorisés même en empiétant sur les propriétés riveraines ou le domaine public, sous réserve de l'obtention préalable, selon les cas :

- d'une autorisation pour occupation du domaine public routier ou autorisation d'occupation temporaire (AOT). Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées. Cette procédure est plus opérationnelle à court terme que la procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation (complexité, durée et coût). L'AOT entraîne le versement d'une redevance.
- ou de l'accord écrit préalable du voisin concerné par le débord.

**CE 16 : Au vu des problématiques de changement climatique, et d'économie d'énergie, portées notamment par l'État, il conviendrait de compléter les dispositions de votre règlement d'urbanisme pour l'ensemble des zones concernées afin d'intégrer la faisabilité d'isolation thermique par l'extérieur dans les zones urbanisables.**

**Commune : Dans le cadre de l'étude des PCAE la pertinence du recours à l'isolation par l'extérieur est débattue. Dans la zone UA elle est réglementée d'une façon qui semble en conformité avec les objectifs patrimoniaux Sur les autres zones, rien ne s'oppose à leur mise en place.**

### CONCERNANT LES ZONES A (AGRICOLE) ET ZONE N (NATURELLE) :

#### - Protection des corridors écologiques :

L'étude du territoire, présenté dans le Rapport de présentation et le PADD, démontre des enjeux écologiques intéressants sur la commune, avec notamment la présence de ZNIEFF et de corridors écologique (ex : entre le hameau de Barisseuse et Les Sablons).

<sup>6</sup> Modénature: Caractère des profils et proportions des moulures et autres éléments en relief ou en creux animant une façade.

Dans le Rapport de présentation, il est d'ailleurs précisé l'objectif de « préserver le corridor inter forestier potentiel reliant les *Bois de Barisseuse* et *de Breleux* séparant le hameau en 2 secteurs est et ouest ; il est classé en zone de protection intégrale N ». Mais la préservation d'un corridor écologique passe par le maintien des possibilités de déplacement en continuité sur tout le corridor.

Or, dans les articles relatifs à l'« Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger » (A13, N13) inscrits au Règlement, et notamment en matière de réglementation des clôtures qui représentent de fait des obstacles aux continuités écologiques, il est noté « Non réglementé ». C'est à se demander à quoi servent ces articles.

En effet, à l'article A9 9-4 concernant les clôtures, il est noté « Elles seront le cas échéant constituées d'un **treillis plastifié** de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et **obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article A13.** »

Aucune information sur la taille du maillage du treillis n'est mentionnée or un maillage trop serré rendra impossible le passage de la petite faune. Par ailleurs, les clôtures d'1,8 m (article 9-4) représente des obstacles pour la grande faune.

Dans les secteurs concernés par un corridors écologique, une clôture en barbelé est bien préférable à une clôture en treillis. Par ailleurs, en zone de corridor, il peut être imposé de placer des dispositifs permettant le passage de la faune au travers des clôtures (adaptés à certaines faunes).

**CE 17 : Il convient de vérifier la cohérence entre les dispositions en matière de clôture dans votre règlement d'urbanisme et votre volonté de préservation des corridors écologiques présents, notamment dans les secteurs agricoles et naturels (clôtures pour l'élevage, clôture pour les boisements privés).**

Cf. ci-dessous

**CE 18 : Que proposeriez-vous comme adaptation de clôture dans les zones A et N concernées par la présence de corridors écologiques ?**

**Commune : Accord sur l'observation formulée, proposition de rédaction :**

#### **9.4 : Clôtures**

- Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées

##### Dans le secteur N

- Les clôtures sont interdites

##### Dans les autres secteurs

- Elles ne sont pas imposées. Leur hauteur n'excédera pas **1,80m** ;

- Elles seront le cas échéant constituées d'un grillage simple torsion posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie dans les cas prescrits à l'article **N12**.

- Les clôtures constituées de poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdites.

##### Dans les secteurs Nh et Nr

- Les murets d'encastrement des coffrets techniques (*hauteur maximale 1,00 m*) ou les piles de portail sont autorisés.

- Prise en compte de la diversification des activités agricoles pouvant s'axer sur le pâturage, le maraîchage, etc. :

Certains territoires communaux de l'Oise voient se développer des systèmes de pâturage, principalement pour les chevaux, et du maraîchage, comportant notamment des serres. En zone naturelle, les activités agricoles, pastorale et forestières sont également autorisées. Il serait donc utile de préciser dans le règlement de la zone A, et dans celui de la zone N (qui intègre déjà la possibilité d'abris pour chevaux mais uniquement en secteur Nj), que l'édification d'abris pour

animaux et d'installations amovibles / légères, liées à l'activité maraîchère soit autorisés et réglementés.

**CE 19 : Il convient de préciser que l'édification d'abris pour animaux et de structures amovibles type serres soient autorisées en zone A, et en zone N, et préciser les règles d'édification de ces installations.**

Les abris pour animaux et les serres de maraîchage n'ont pas à être spécifiquement autorisées en zone A, puisque ce sont des constructions à usage agricole. Les abris pour animaux sont autorisés en zone N. L'autorisation des serres sera étudié en réunion préalable.

### 3/ NOTE JUSTIFICATIVE SUR LES DEMANDES FORMULEES

#### 1 : O1 - M. ASSAMTI TERRAIN RUE ANDRE PRIVE (planche 1.1)

##### a) Demande

Reconnaître la constructibilité partielle du terrain classé au projet en secteur **Nj**.

##### b) Contexte procédural

La demande s'inscrit dans un contexte juridique qui devrait être à nouveau examiné au tribunal dans les semaines qui viennent. Les principaux éléments sont les suivants :

- Le demandeur a fait une demande de **CU** en **2013**. Celui-ci a été délivré pour une validité de 18 mois. Durant la durée de la validité, aucune demande de PC n'a été déposée.
- En **2013** la commune confiait à l'**INERIS** une étude sur l'analyse du sous-sol du village (*notamment pour les risques d'effondrement*). La propriété concernée était citée aux p. 7, 9, 20 et 27.
- Le **PADD** a été présenté au conseil municipal pour en délibérer le **16.12.2013**. L'esquisse de zonage correspondante a été présentée à la commission d'élaboration le **16.01.2014**. Suite à la suspension des études qui a suivi les élections municipales, une nouvelle présentation du **PADD** en conseil a eu lieu le **19.02.2015** suivie d'une présentation publique en **mars 2015** (cf. planche 5).
- Le dépôt de PC a été effectué le **07.07.2017** dans le cadre de l'application du **RNU**, le POS étant caduc depuis le **27.03.2017**.
- La commune a donné un avis défavorable et opposé une demande de sursis à statuer arguant que les orientations du **PADD** validant la protection du terrain concerné avaient été examinées par le conseil municipal les **16.12.2013** et **19.02.2015**. Ces orientations font clairement apparaître (*PADD plan 3.2*) l'option de préserver les espaces naturels entre le quartier bas (*desservi par la rue de la Commune de Paris*) et le quartier haut (*desservi par la rue Henri Carballet*). Le secteur protégé (**j3**) porte indication des risques d'effondrement résultant de l'étude de l'**INERIS**. L'esquisse de zonage présentée à la commission d'urbanisme fixait la limite de la zone urbaine à la partie bâtie de la propriété, situait la partie basse du jardin sur une profondeur de **18 m** en secteur **Nj**, et la partie haute en secteur **N** sur une profondeur de 20 m environ.
- Les options d'aménagement sur ce secteur étaient donc fixées et connues lors du dépôt de PC en juillet 2017 ce qui a justifié la demande de Sursis à Statuer.

##### c) Observations de la commune

Ce terrain se situe dans un îlot urbain délimité en partie basse au sud par la *rue de la Commune de Paris* et en partie haute nord par la *rue Marcel Blanchet*. Les limites est et ouest de l'îlot sont délimités par des voies de franchissement du coteau, les *rues Henri Carballet* et *Aristide Privé*. Les rues basses et hautes desservent chacune un front bâti constituant les quartiers bas et haut du village. Entre les 2, un espace naturel de transition auquel appartient le terrain concerné. L'un des objectifs du projet de **PLU** est la préservation du site et du tissu urbain du village dont le caractère patrimonial a été reconnu. Sur le plan général cela se traduit par la préservation des espaces de transition (*zones de pente et jardins en périphérie du site urbain*), et la limitation en profondeur des secteurs bâtis.

La partie de l'îlot concerné par le projet est délimitée par la *rue Aristide Privé* à l'ouest et une sente à l'Est. Le front bâti bas est desservi par la *rue de la Commune de Paris*. L'espace naturel de transition est délimité au nord par un important soutènement et un ancien front de taille qui se prolonge le long de la rue Privé.

Deux éléments de risque ont été identifiés dans ce secteur :

Projets d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vincent-les-Mello

- Les risques de fissuration et d'effondrement du front de taille. Ce risque est présent sur un grand nombre de voies communales. Dans le cadre de l'étude du **PLU**, la commune a confié à l'**INERIS** une étude spécifique du sous-sol et des risques d'effondrement (*cf. RP cahier 2.1 §1.6-1d p111*). Elle justifie sur ce secteur l'inscription de l'**ER n°4** qui couvre la partie nord du terrain. En effet la gestion de ces risques dépasse le plus souvent les capacités techniques et financières des propriétaires privés qui devraient les supporter.
- La présence d'une ligne de sources en pied de coteau qui rend ce secteur très humide. Sur le terrain concerné, la réalisation d'un soutènement en lieu et place du talus et de la haie qui bordaient la *rue Aristide Privé*, provoque des écoulements constants sur la chaussée.

La disposition du bâti villageois est conforme à la prise en compte de ces **2** risques. La propriété bâtie dont le terrain concerné constitue le jardin est la seule construction du secteur construite en 2° rideau de l'alignement bâti de la *rue de la Commune de Paris* par un accès sur la *rue Privé*. Au-delà, cette voie ne dessert à l'est aucune propriété avant le secteur du carrefour avec la *rue Henri Carballet*. Au droit du terrain concerné, la *rue Privé* est encadrée dans le terrain naturel avec une différence de niveau de 1, 80 m environ.

A l'appui de son projet, le demandeur présente un projet de construction implantée à l'alignement sur la limite séparative avec la partie bâtie destinée à constituer un lot à part. Cette limite est actuellement constituée d'un soutènement supportant les terres du jardin.

Il y a tout lieu de craindre qu'une telle construction, accessible par un sous-sol enterré au niveau de la voie de desserte, ne soit exposé aux risques que représente les inondations par remontée de nappe et variation des sources.

*C'est pourquoi la commune maintient la délimitation proposée entre secteur bâti et zone naturelle protégée qui correspond à l'évaluation des risques et à l'organisation du bâti sur cet îlot. Il répond à l'intérêt d'un éventuel acquéreur qui pourrait par la suite, s'il était confronté à des désordres, reprocher à la commune de n'avoir pas évalué correctement la constructibilité réelle du terrain. La commune précise que ce problème s'inscrit dans un conflit avec le propriétaire fait actuellement l'objet de procédures en cours.*

## **2 : O5- SMBCVB**

### **a) Demande**

Renforcer la protection des petits boisements du coteau ouest en les classant en EBC

### **b) Observations de la commune**

Cette demande renforce tend à renforcer la protection édictée dans le projet (boisements identifiés au titre de la protection des paysages). Avis favorable pour le classement EBC.

## **3 : O7- CCSO**

### **a) Demande**

1 : Créer de nouveaux ER :

- Sur la sente des **Grouets** (*parcelles AD 50 à 60*) afin de pouvoir en modifier le tracé pour l'adapter à la pente en tenant compte de l'accessibilité pour son intégration à un circuit communautaire (*planche 1.3*) ;
- Sur le site des **Glachoirs** destinés à un aménagement (*site d'escalade*) de niveau communautaire (*planche 2.2, 26 parcelles en secteur AI totalisant 110.616 m²*).

2 : Bénéficiaire et objet des ER

Au bénéfice de la commune ; Réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques

**b) Observations de la commune**

**1 et 2** : Ces projets ont été précisés après arrêt du **PLU** mais s'inscrivent totalement dans les orientations d'aménagement de la commune. **Avis favorable pour leur inscription en ER au bénéfice de la commune avec les objets demandés.**

**4 : O8- COMMUNE (planches 1.3 et 2.2)**

**a) Demande**

Créer de nouveaux ER :

**1 et 2** : ER Sente des **Grouets** (planche 1.3) et site des **Glachoirs** (planche 2.2, cf. ci-dessus 7.1 et 7.2) ;

**3** : Chemin de la Gueule Flageole (planche 2.1 AD419 et 420 pour 304 m<sup>2</sup>).

**4** : Extension ER 3 pour création d'une liaison douce entre le chemin de Martincourt et la sente de Feu dans le cadre de l'aménagement global de ce secteur (aire de stationnement et espaces publics plantés (planche 1.2, AC465, 466, 541 pour 895 m<sup>2</sup>))

**b) Observations de la commune**

**1 et 2** : Cf. ci-dessus §3

**3** : Ces terrains sont enclavés dans l'îlot de logements collectifs gérés par l'OPAC. Leur acquisition est nécessaire pour la réalisation sur la parcelle communale située au sud (**AC1034 partielle**) d'une opération de logements collectifs pour partie aménagée en résidence seniors. Ce projet a été précisé après arrêt du PLU. **Demande communale.**

**4** : Dans le cadre opérationnelle de l'aménagement de ce secteur et du projet de réalisation du Groupe Scolaire sur le terrain communal de la rue le Paix accessible par la sente de Feu, il est apparu souhaitable de créer une liaison douce directe entre le chemin de Martincourt et la sente de Feu. Ainsi les enfants du lotissement de la rue de Barisseuse pourront se rendre à l'école par une voie piétonne sécurisée. Son tracé contourne le site aménagé sur les parcelles concernées.

**Demande communale**

**5 : O9- M. YASSIN (planche 3.1)**

**a) Demande**

Zone artisanale de la route de Cramisy :

Pour compatibilité avec un projet demande :

**2** : Modifier le recul imposé sur alignement et les dispositions de stationnement ;

**3** : Le recul vient-il en plus de l'ER de 3 m ?

**4** : Revoir les règles de matériaux et de hauteur.

**b) Observations de la commune**

La zone artisanale de fait de la **route de Cramois** se situe en milieu naturel protégé, à proximité immédiate de l'accès au site de l'étang communal et son réseau de sentiers écologiques, sur l'entrée de ville sud du village. L'importance de cet accès est soulignée par la reprise de la voirie par la Communauté d'Agglomération qui gèrera également l'évolution du site artisanal. Le maintien de la zone de fait est lié à sa requalification, notamment par le traitement de l'espace public (**ER**), l'aménagement des marges de recul, et l'encadrement du bâti.

Les références aux dispositions du **POS** ne sont pas pertinentes d'une part parce que le **POS** est caduc mais, d'autre part et principalement, parce que le projet sur ce secteur a été entièrement modifié. Le **POS** se proposait d'agrandir la **ZAE** conformément aux orientations antérieures d'aménagement de la **vallée du Thérain**. Le **PLU** se propose de réduire les activités aux seuls

terrains actuellement occupés par des activités dans un contexte de requalification de l'entrée de village reconnue d'importance communautaire et d'îlot résiduel dans un ensemble naturel protégé. La partie nord et ouest de la zone actuelle est désormais consacrée aux espaces et équipements publics notamment en liaison avec l'équipement communautaire prévu rue de Crécy, l'accès à l'étang communal et son réseau de chemins, et éventuellement, le site des Glachoirs. Précisons que les dispositions réglementaires n'affectent pas les bâtiments existants mais uniquement leurs modification et extensions et bien entendu les constructions nouvelles. En conséquence les règles qualitatives fixées dans le **PLU** pour atteindre ces objectifs doivent être maintenues. Notamment :

- **1** : ER : Il est bien porté à 3 m, afin de réaliser un aménagement paysagé de l'espace public au droit de la zone et de sécuriser ses accès.
- **2** : Recul sur alignement : Il est bien de **5 m** ce qui est cohérent avec des activités artisanales qui doivent ménager sur leur terrain la circulation des véhicules, les accès aux bâtiments et les plantations accompagnant les clôtures (cf. articles **UE9.4** et **UE12**). Le plan du secteur (cf. *plan 3.1*) montre que ces dispositions sont compatibles avec les implantations bâties existantes.
- **3** : Dispositions de stationnement : La réglementation des 2 roues et cycles résulte des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Elles ne mobilisent que des surfaces restreintes. Les dispositions concernant les véhicules sont usuelles dans les zones d'activité. Notamment eut égard aux récentes divisions d'une partie du bâti en micro unités, le stationnement minimum imposé de 3 véhicules paraît utile et cohérent pour un bon fonctionnement de cette mini zone. Rien n'interdit aux artisans implantés ou futurs de mutualiser l'accès et le stationnement. Rappelons que la requalification de la zone sera pilotée par l'ACSO.
- **4** : Les hauteurs : Elles constituent un élément essentiel d'intégration paysagère de la zone. Par ailleurs, sauf erreur, elles correspondent aux volumétries existantes.
- **5** : Les matériaux : Les dispositions sont tout à fait minimales tant pour le ravalement que pour les couvertures. Il n'y a vraiment rien à retrancher. Accessoirement les shingles sont autorisés sous réserve d'acrotères.

### **Maintien du projet.**

#### **6 : O11- M. DE BOISSIEU (planche 3.2)**

##### **a) Demande**

A **Barisseuse**, supprimer le couloir N entre les 2 secteur Nr

##### **b) Observations de la commune**

Ce couloir a été expressément demandé par l'Autorité Environnementale pour préserver la couloir écologique entre les Bois et de Barisseuse. **Maintien du projet.**

#### **7 : O12- M ET Mme WOZNIACK (planche 4)**

##### **a) Demande**

Créer de nouveaux ER :

- 1 : Modifier la limite **UA/Nj** pour intégrer la totalité de la parcelle en **UA** ;
- 2 : Modifier l'indication d'alignement bâti protégé su la parcelle AG199 au droit du portail existant.

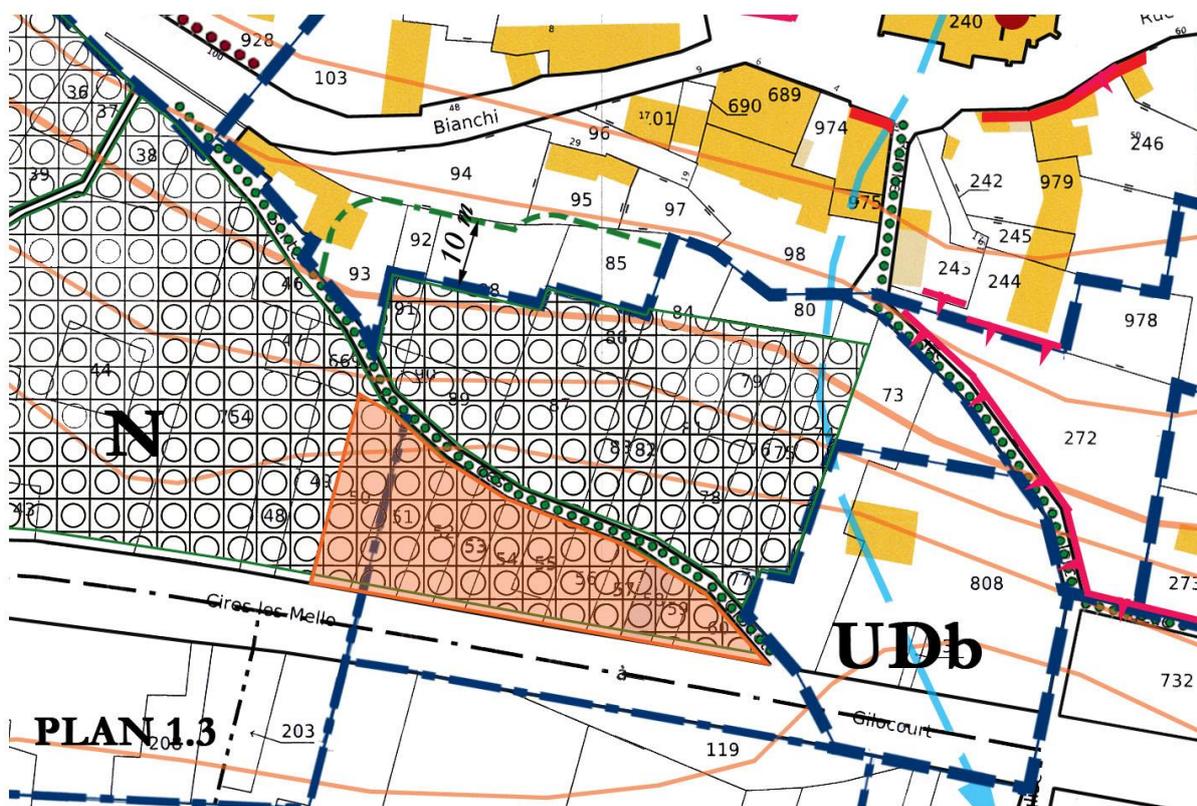
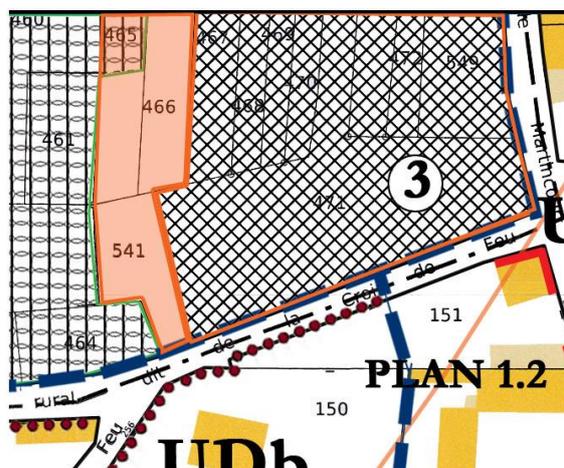
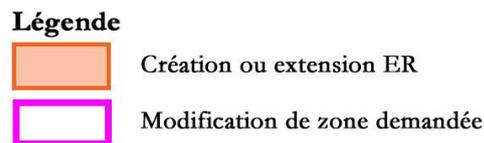
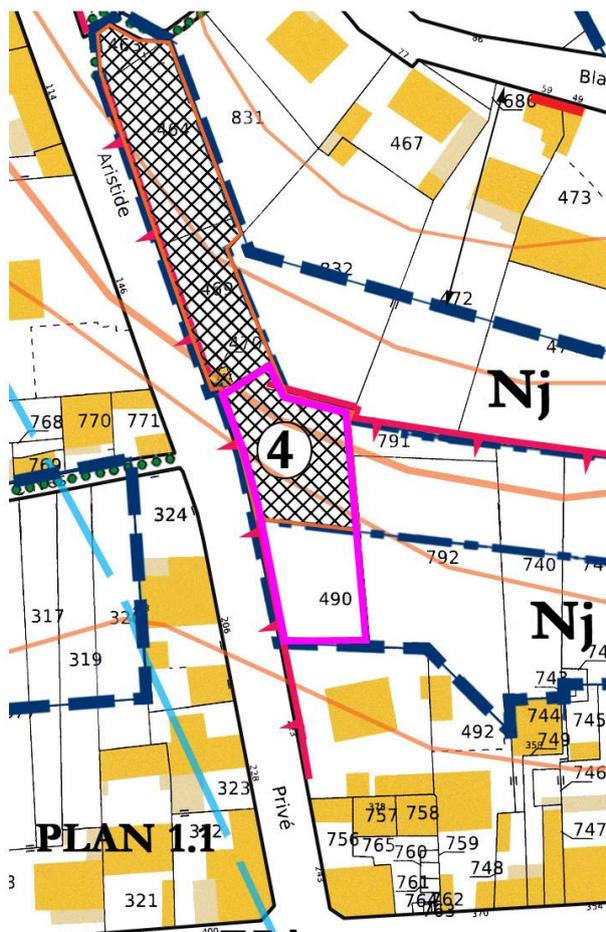
##### **b) Observations de la commune**

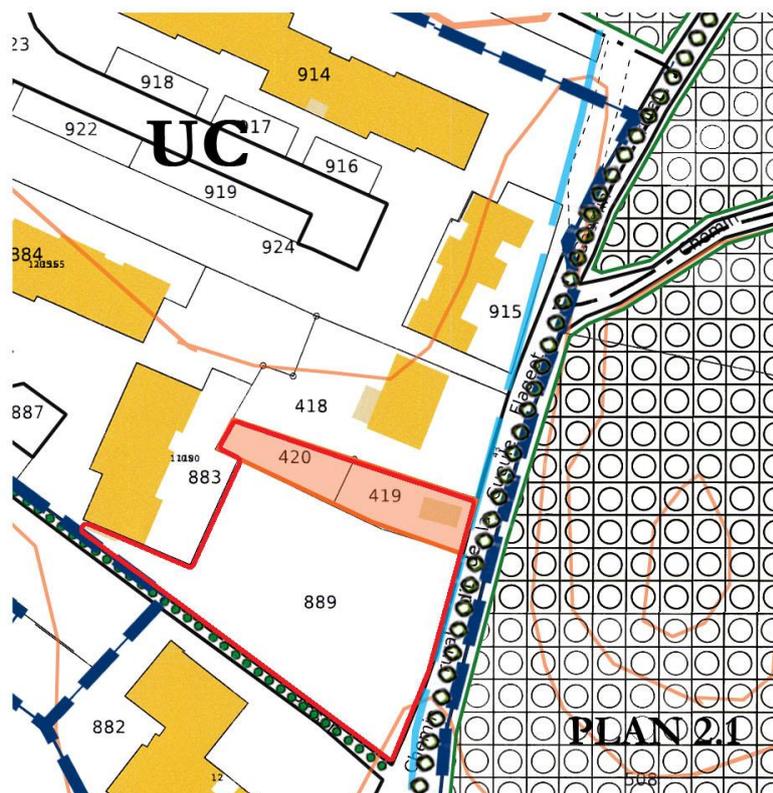
1 : La limitation de la profondeur du front bâti est l'un des principes appliquer pour la préservation des caractéristiques du tissu urbain. La profondeur est définie en fonction des

caractéristiques du bâti dans chaque secteur. La limite proposée est homogène avec les autres propriétés desservies par la rue de la Paix et elle s'intègre à la délimitation d'un cœur d'îlot protégé. Il n'est pas anormal dans le tissu villageois de préserver les fonds de jardin. **Maintien du projet.**

**2 : Modification de l'indication graphique du plan 4.3.**

**PLU SAINT-VAAST les MELLO**  
**NOTE 08 : Synthèse Commissaire Enquêteur**  
**Réunion d'examen (02.11.2019)**  
**Localisation des requêtes**  
**Planche 1 : O1, O8.2, O8.4**

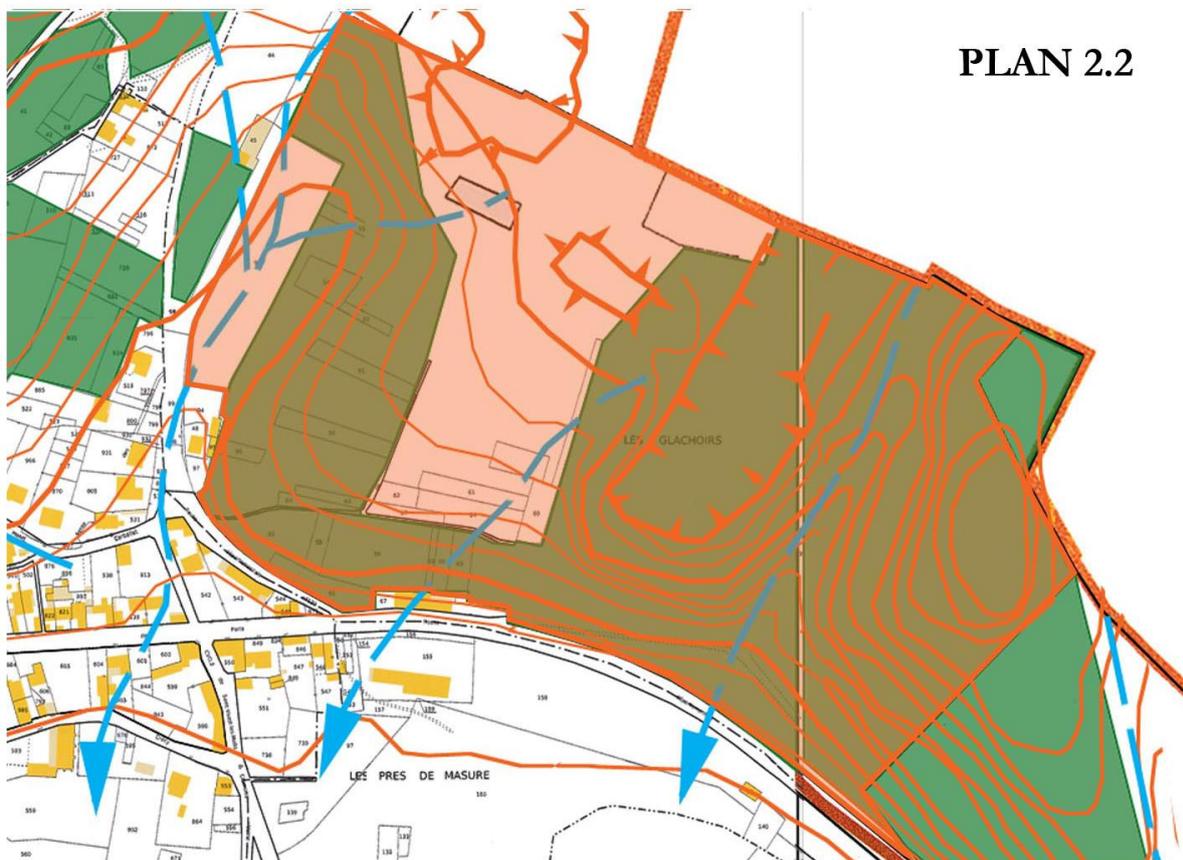




**PLU SAINT-VAAST les MELLO**  
**NOTE 08**  
**Synthèse Commissaire Enquêteur**  
**Réunion d'examen (02.11.2019)**  
**Localisation des requêtes**  
**Planche 2 : O8.1 O8.3**

**Légende**

-  Création ou extension ER
-  Périmètre du projet



**PLAN 2.2**

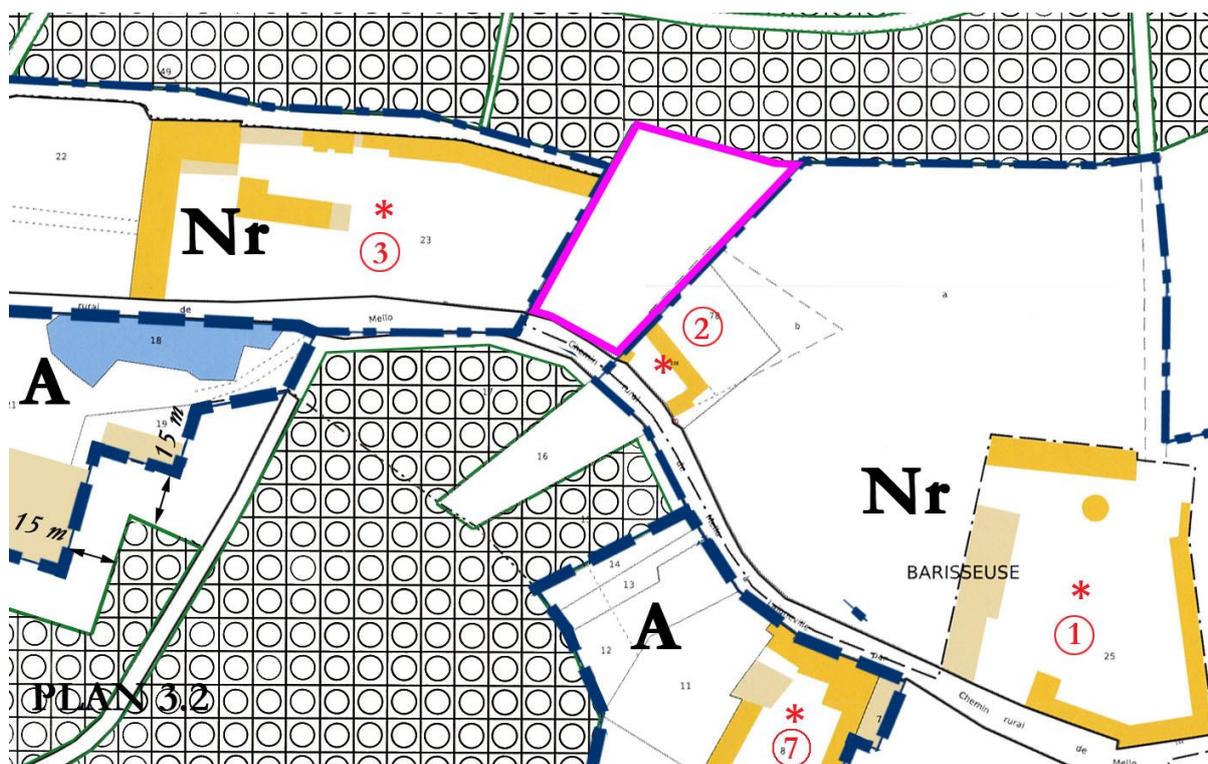
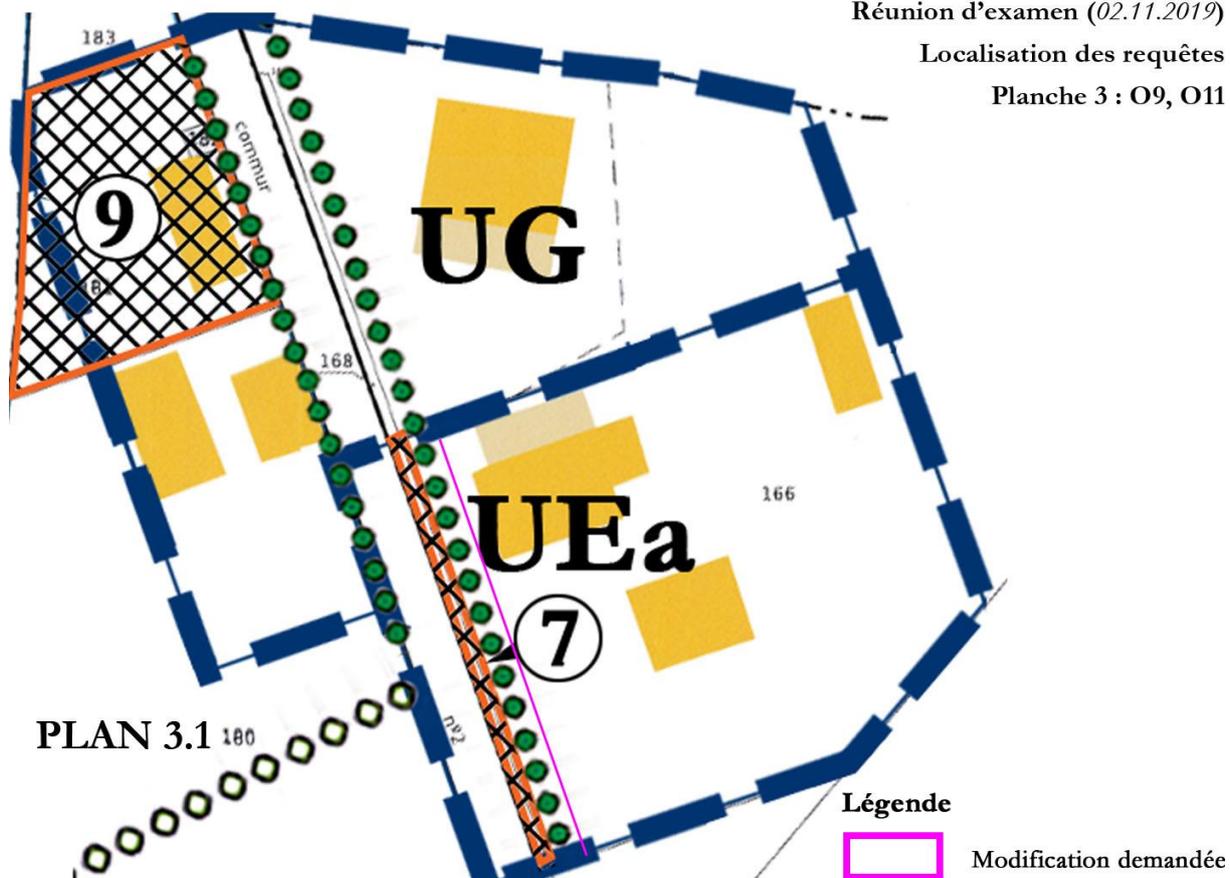
PLU SAINT-VAAST les MELLO

NOTE 08 : Synthèse Commissaire Enquêteur

Réunion d'examen (02.11.2019)

Localisation des requêtes

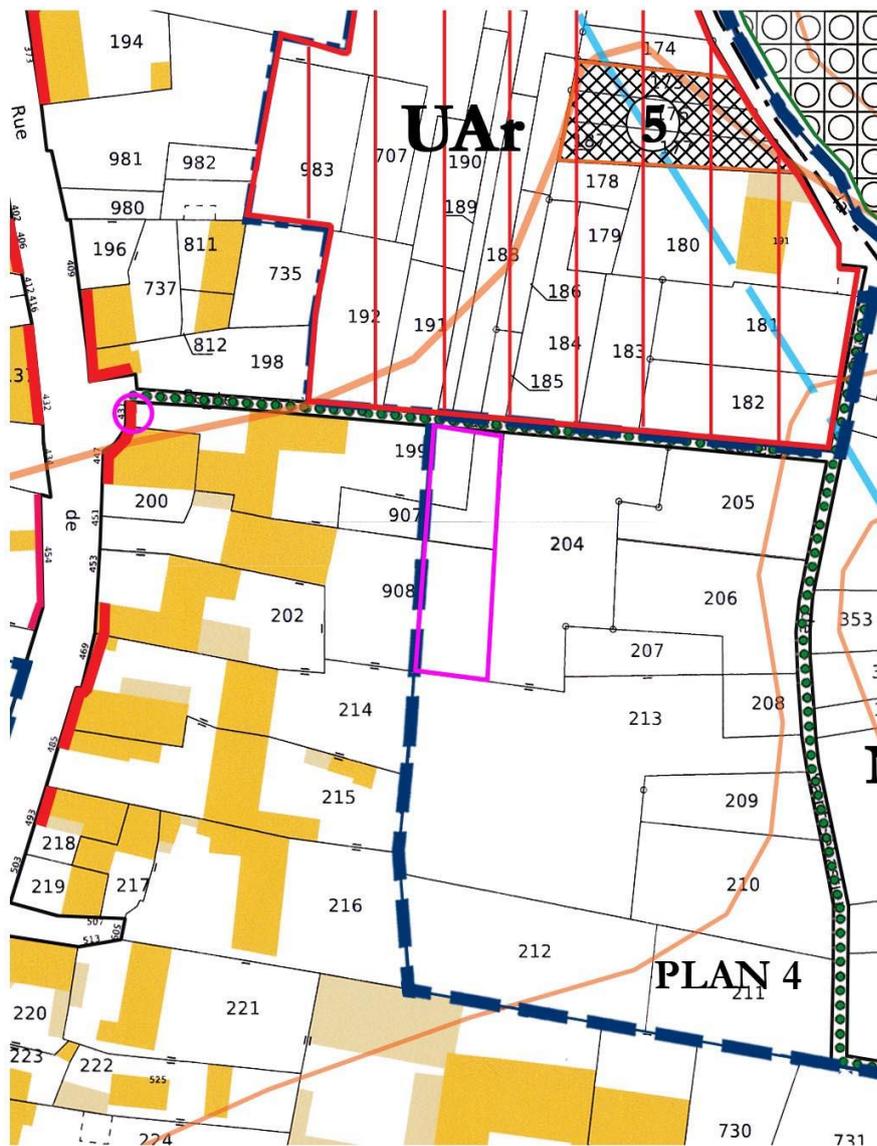
Planche 3 : O9, O11



**PLU SAINT-VAAST les MELLO**  
**NOTE 08 : Synthèse Commissaire Enquêteur**  
**Réunion d'examen (02.11.2019)**  
**Localisation des requêtes**  
**Planche 4 : O12**

**Légende**

 Modification demandée



Projets d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vaast-les-Mello

**3: le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**Protection du territoire**

**Valorisation des paysages**  
 Identification des sites et des axes remarquables à partir des principes suivants :  
 - Bords de village (v1, v2, v3)  
 - Bords de village dans le grand paysage (v4, v5)  
 - Grandes unités de paysage (v6, v7)  
 - Pratiques agricoles remarquables

**Boisements**  
 - Espaces boisés existants (Bos 1, Bos 2) et de plantation (Bos de Barlemont B3, de Barlemont B4 et des Bâillies B5)  
 - Espaces boisés à créer et en cours de création (Bos 3)  
 - Boisements humides délimités à l'ouest de Barlemont (Bos 4) et au sud de Barlemont (Bos 5)  
 - Haies et bosquets de l'ouest au nord-ouest de Barlemont (Bos 6)  
 - Haies et bosquets de l'est (Bos 7)  
 - Haies et bosquets de l'est au sud-est de Barlemont (Bos 8)  
 - Zones de grande culture (Bos 9) et zones de grande culture (Bos 10)  
 - Zones de protection et de développement agricole de l'est (Bos 11)  
 - Zones de protection et de développement agricole de l'ouest (Bos 12)

**Qualité de l'environnement**  
 - Espaces à protéger (Espace protégé) : Protection intégrale de la vallée de la Thiérache, des secteurs désignés sensibles et de leurs continuités (A1 à A5)  
 - Zones de protection ou de sauvegarde : Protection intégrale des zones humides de la vallée de la Thiérache, des secteurs désignés sensibles et de leurs continuités (A6 à A10)  
 - Actions définies dans le SICV du Grand Orléans  
 - Gestion communale de l'espace : Réduction de l'empreinte urbaine

**Économie et Tourisme**  
 - Activités agricoles remarquables : Protection intégrale de l'activité agricole : Étude intercommunale de desserte du plateau rural en complément des exploitations et des structures avec les zones de grande culture.  
 - Histoire des chemins communaux ou romains, liaisons avec les circuits départementaux  
 - Circuits, routes remarquables de la zone (B1 à B5)  
 - Protection des paysages remarquables (B6 à B10)  
 - Protection des paysages remarquables (B11 à B15)  
 - Activités de loisir adaptées à chaque site

**Protection du village**

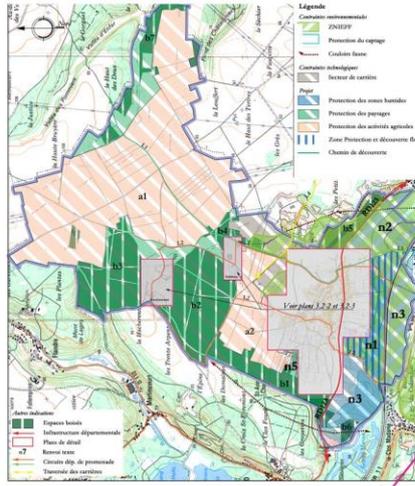
**Valorisation des paysages naturels et urbains**  
 Qualité de l'air urbain  
 - Zones en liaison avec les espaces naturels existants (Z1 à Z3)  
 - Zones de protection des paysages naturels (Z4 à Z6)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z7 à Z9)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z10 à Z12)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z13 à Z15)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z16 à Z18)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z19 à Z21)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z22 à Z24)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z25 à Z27)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z28 à Z30)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z31 à Z33)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z34 à Z36)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z37 à Z39)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z40 à Z42)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z43 à Z45)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z46 à Z48)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z49 à Z51)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z52 à Z54)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z55 à Z57)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z58 à Z60)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z61 à Z63)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z64 à Z66)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z67 à Z69)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z70 à Z72)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z73 à Z75)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z76 à Z78)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z79 à Z81)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z82 à Z84)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z85 à Z87)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z88 à Z90)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z91 à Z93)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z94 à Z96)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z97 à Z99)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z100 à Z102)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z103 à Z105)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z106 à Z108)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z109 à Z111)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z112 à Z114)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z115 à Z117)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z118 à Z120)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z121 à Z123)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z124 à Z126)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z127 à Z129)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z130 à Z132)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z133 à Z135)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z136 à Z138)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z139 à Z141)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z142 à Z144)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z145 à Z147)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z148 à Z150)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z151 à Z153)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z154 à Z156)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z157 à Z159)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z160 à Z162)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z163 à Z165)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z166 à Z168)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z169 à Z171)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z172 à Z174)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z175 à Z177)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z178 à Z180)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z181 à Z183)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z184 à Z186)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z187 à Z189)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z190 à Z192)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z193 à Z195)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z196 à Z198)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z199 à Z201)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z202 à Z204)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z205 à Z207)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z208 à Z210)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z211 à Z213)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z214 à Z216)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z217 à Z219)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z220 à Z222)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z223 à Z225)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z226 à Z228)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z229 à Z231)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z232 à Z234)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z235 à Z237)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z238 à Z240)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z241 à Z243)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z244 à Z246)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z247 à Z249)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z250 à Z252)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z253 à Z255)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z256 à Z258)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z259 à Z261)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z262 à Z264)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z265 à Z267)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z268 à Z270)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z271 à Z273)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z274 à Z276)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z277 à Z279)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z280 à Z282)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z283 à Z285)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z286 à Z288)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z289 à Z291)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z292 à Z294)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z295 à Z297)  
 - Zones de protection des paysages urbains (Z298 à Z300)

**Options de développement**

**Options communes de l'espace**  
 Les options de PADD s'inscrivent dans une politique de gestion des besoins de la population actuelle et future, l'objectif est d'assurer la cohésion et l'équilibre du territoire par un aménagement durable (D) et de maintenir le fait urbain. Les grandes orientations sont définies par les communes concernées dans le cadre des associations à caractère intercommunal.

**Options communes de l'habitat**  
 - Protection de la fonction communale de la rue de la Commune de Paris (F1) (habitat - H1 et H2)  
 - Réhabilitation de l'axe historique (F2) (habitat - H3)  
 - Protection de la fonction communale de la rue de la Commune de Paris (F3) (habitat - H4)  
 - Réhabilitation des équipements et renforcement de la centralité du village (habitat et aménagement)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F4) (habitat - H5)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F5) (habitat - H6)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F6) (habitat - H7)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F7) (habitat - H8)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F8) (habitat - H9)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F9) (habitat - H10)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F10) (habitat - H11)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F11) (habitat - H12)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F12) (habitat - H13)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F13) (habitat - H14)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F14) (habitat - H15)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F15) (habitat - H16)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F16) (habitat - H17)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F17) (habitat - H18)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F18) (habitat - H19)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F19) (habitat - H20)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F20) (habitat - H21)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F21) (habitat - H22)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F22) (habitat - H23)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F23) (habitat - H24)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F24) (habitat - H25)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F25) (habitat - H26)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F26) (habitat - H27)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F27) (habitat - H28)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F28) (habitat - H29)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F29) (habitat - H30)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F30) (habitat - H31)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F31) (habitat - H32)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F32) (habitat - H33)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F33) (habitat - H34)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F34) (habitat - H35)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F35) (habitat - H36)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F36) (habitat - H37)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F37) (habitat - H38)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F38) (habitat - H39)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F39) (habitat - H40)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F40) (habitat - H41)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F41) (habitat - H42)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F42) (habitat - H43)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F43) (habitat - H44)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F44) (habitat - H45)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F45) (habitat - H46)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F46) (habitat - H47)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F47) (habitat - H48)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F48) (habitat - H49)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F49) (habitat - H50)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F50) (habitat - H51)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F51) (habitat - H52)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F52) (habitat - H53)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F53) (habitat - H54)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F54) (habitat - H55)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F55) (habitat - H56)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F56) (habitat - H57)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F57) (habitat - H58)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F58) (habitat - H59)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F59) (habitat - H60)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F60) (habitat - H61)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F61) (habitat - H62)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F62) (habitat - H63)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F63) (habitat - H64)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F64) (habitat - H65)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F65) (habitat - H66)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F66) (habitat - H67)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F67) (habitat - H68)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F68) (habitat - H69)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F69) (habitat - H70)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F70) (habitat - H71)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F71) (habitat - H72)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F72) (habitat - H73)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F73) (habitat - H74)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F74) (habitat - H75)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F75) (habitat - H76)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F76) (habitat - H77)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F77) (habitat - H78)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F78) (habitat - H79)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F79) (habitat - H80)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F80) (habitat - H81)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F81) (habitat - H82)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F82) (habitat - H83)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F83) (habitat - H84)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F84) (habitat - H85)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F85) (habitat - H86)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F86) (habitat - H87)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F87) (habitat - H88)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F88) (habitat - H89)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F89) (habitat - H90)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F90) (habitat - H91)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F91) (habitat - H92)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F92) (habitat - H93)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F93) (habitat - H94)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F94) (habitat - H95)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F95) (habitat - H96)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F96) (habitat - H97)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F97) (habitat - H98)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F98) (habitat - H99)  
 - Réhabilitation de la rue de la République (F99) (habitat - H100)

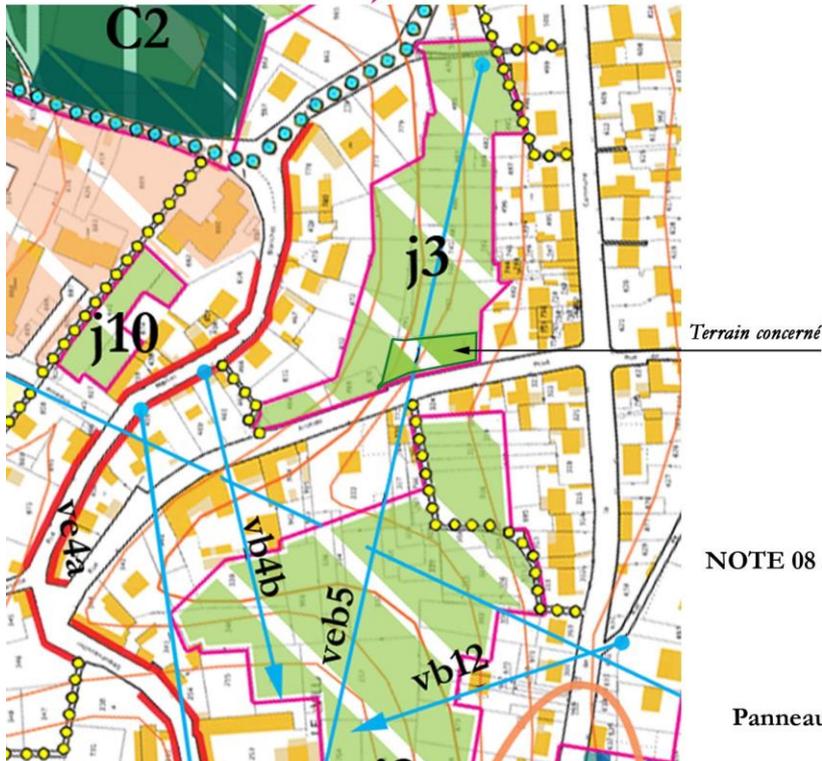
3.1: Protection du Territoire



3.2: Protection du village



3.3: Développement du village



Terrain concerné

PLU SAINT-VAAST les MELLO  
 NOTE 08 : Synthèse Commissaire Enquêteur  
 Réunion d'examen (02.11.2019)  
 Demande O1 (M. ASSAMTI)  
 Planche 5 : Dispositions du PADD  
 Panneau présenté à la réunion publique en  
 mars 2015

**Compte-rendu de la réunion du 09 novembre 2018 et sa note jointe**  
**présentant l'examen des avis des PPA**

Commune de Saint Vaast-les-Mello  
**PLAN LOCAL D'URBANISME - Elaboration en révision du POS**  
23<sup>e</sup> réunion du 09.11.2018 COMPTE RENDU N° 21

**- ETAIENT PRESENTS :**

**- Au titre de représentants de la Collectivité locale :**

- M. **DAUBRESSE Jean-Jacques** Maire
- M. **LEVEQUE Olivier** 1<sup>er</sup> Adjoint
  - Mme. **ROCQ Françoise** 2<sup>e</sup> Adjoint
  - Mme. **BARBAUD Christiane** Conseiller
  - Mme. **LEROY Marie-Anne** Conseiller
- M. **VACHER Jacques** Conseiller

**- Au titre de représentant des services de l'Etat:**

Représentant M. le Directeur Départemental des Territoires

- M. **MALVEZIN Stéphane** DTSE SEnlis
- M. **LORENE Thomas** SAUE

**- Au titre de représentant des personnes publiques associées:**

Représentant la Chambre d'Agriculture de l'Oise

- M. **VERET Didier** Exploitant à St Vaast les Mello

Représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise

- M. **SAMAIN Vincent** CCIO

Représentant le Syndicat Mixte du Bassin Creillois et de la Vallée de la Brèche

- M. **DUBOIS** Chargé d'étude

Représentant le service instructeur

- M. **DHOTELLE Fabrice** Mairie de Saint Maximin

**- Au titre d'organisme chargé de l'étude (Cabinet ENJEUX):**

- M. **LEVASSEUR Daniel** Urbaniste

**- Au titre des personnes entendues**

- Mme. **TROUVE Marine** Secrétaire de Mairie

**- ETAIENT EXCUSES ou ABSENTS:**

**- Au titre de représentants de la Collectivité locale :**

- M. **TRIN Christian** 3<sup>e</sup> Adjoint

**- Au titre de représentant des services de l'Etat:**

*Le représentant de Mme. la Directrice de l'Antenne Régionale de Santé*

*Le représentant du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine*

**- Au titre de représentant des personnes publiques associées:**

*Le représentant du Conseil Général de l'Oise*

**Monsieur le Maire** ouvre la réunion à **9h00**. Il remercie les participants et indique que à l'issue de la consultation des **PPA** sur le projet de **PLU**, les **Services de l'Etat** et la **CDPNAF** ont délivré un **avis défavorable**, l'**Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise (ABF)** et la **Chambre d'Agriculture de l'Oise** un **avis réservé**, le **SMBCVB**, et les villes de **Montataire** et **Nogent sur Oise** un avis favorable. Le **Conseil Départemental** a fait parvenir quelques observations sans formuler d'avis, et la **Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise** avait fait parvenir hors consultation une liste d'observations et de remarques. Conformément à la demande formulée par les **Services de l'Etat**, il a convoqué la présente réunion avant d'engager l'enquête publique.

**M. le Maire** rappelle que les études du **PLU** ont été engagées en **2012** et que la commune est actuellement régie par le **RNU**, ce qui est très préoccupant compte tenu options de protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine portées par le projet de **PLU**. IL souhaite donc que le document puisse être approuvé dans les meilleurs délais. Il donne la parole à **M. Levasseur** pour la présentation des études portant sur l'examen et la synthèse des observations formulées, et, le cas échéant, les propositions formulées par le bureau d'étude en concertation avec les élus pour prendre en compte les observations formulées.

### **1 : REMISE DE DOCUMENTS**

La **note préparatoire n°7** présentant et analysant les observations et avis des services est remis aux participants. Elle est pour partie intégrée au présent CR (*éléments ayant conduit à des avis défavorable, points spécifiques de l'avis détaillé*), pour les autres points jointe au présent CR.

### **2 : AVIS DES SERVICES DE L'ETAT (courrier du 16.10.2018) et de la CDPNAF ((réunion du 15.10.2018).**

#### **2.1 : AVIS GENERAL DES SERVICES DE L'ETAT**

Les **services de l'Etat** rendent un **avis défavorable** justifié en **4** points tout en notant que ceux-ci « *ne remettent pas en question le projet communal car celui-ci ne prévoit aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation, ce qui est cohérent avec les politiques publiques de l'Etat* ». Les points soulevés sont néanmoins porteurs d'instabilité juridique du document. En conséquence, ils recommandent de ne pas soumettre le projet à enquête publique et de convoquer la présente réunion.

##### **a) Délibération de recodification**

**M. Lorene** indique que l'absence de cette délibération antérieure ou conjointe à l'arrêt est un cas d'annulation du **PLU** en cas de recours contentieux. Pour garantir la sécurité du document la commune doit donc procéder à un nouvel arrêt et à une nouvelle consultation des services.

**M. Dubois** indique que dans le tableau qu'il avait fourni lors des réunions ayant conduit au choix de la nouvelle codification du règlement, la nécessité de cette délibération était mentionnée. Elle n'a malheureusement pas été soulignée à l'époque ni rappelée lors de l'arrêt.

**M. Levasseur** assume cette erreur dans la prise en compte des très nombreuses évolutions de la législation survenues en cours d'étude. Cette disposition lui a échappé dans les nombreux débats consacrés au choix de la réglementation avant et après la publication des textes de septembre et décembre 2015.

##### **Décision de la commission**

*M. le Maire constate qu'il n'est pas possible qu'une erreur de procédure repérée mette en péril l'application ultérieure du PLU. Il convient donc de suivre les recommandations des services de l'Etat. La commission approuve cette décision et examine la suite des points qui seront pris en compte dans le document modifié soumis à un nouvel arrêt.*

##### **b) Servitudes d'Utilité Publique**

###### **Observation**

- annexer les SUP (article L151-43) en y joignant l'ensemble des pièces (plans, règlements et arrêtés)

###### **Observations du bureau d'étude**

*Une erreur affectant le dossier 7.1 a été faite dans la transmission CD (document visant une autre commune). L'erreur n'a été détectée qu'en fin de la période de consultation. Le document d'origine est bien entendu rétabli. Il sera complété par les manques signalés par les services (servitudes hertziennes) et l'ABF (périmètres église et usine à Cramoisy). Le PPRI du Thérain inclus dans les IJU (dossier 7.2) sera rétabli dans le document 7.1.*

## Discussion

**M. Dohelle** souligne l'importance pour les instructeurs de disposer de plans des servitudes pour la communication avec le public.

**M. Dubois** rappelle le débat récurrent depuis que les services de l'Etat ne transmettent plus les documents graphiques de servitudes : les bureaux d'étude n'ont pas qualité pour établir des documents opposables.

**M. Levasseur** indique qu'il complètera les plans de situation déjà inclus par les documents transmis par la commune.

## Décision de la commission

*Les dossiers 7.1 et 7.2 seront corrigés et complétés pour répondre aux observations des services*

c) Analyse de la consommation d'espace 2008/2018

### Observations

- application de l'article L151-4 qui stipule : « *le rapport de présentation... analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au cours des dix années.* »

### Propositions du bureau d'étude.

Les variations de la PAC sur les dix dernières années ne sont pas liées au développement urbain. Le déclassement d'une parcelle agricole lié à une extension urbaine remonte à 2006 (*lotissement de la Garenne rue de Barisseuse*). **Le rapport sera complété dans le diagnostic agricole** (chap.1 §1.9), **dans l'évolution du logement** (chap. 2 § 2.3) **et dans la synthèse du diagnostic.**

## Discussion

**M. Lorene** estime que le rapport n'utilise pas suffisamment les documents graphiques et souhaite que l'analyse s'appuie sur les cartographies disponibles

## Décision de la commission

*Le RP sera complété suivant les propositions du bureau d'étude*

d) PADD : Evolution démographique et besoin en logements

### Observations

- Définir dans le PADD des orientations concernant l'évolution démographique et le besoin en logement engendré

### Remarques et propositions du bureau d'étude.

- L'article L151-5 stipule que le PADD définit « *les orientations générales concernant l'habitat (...) et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Le PADD (*dossier 3*) traite des orientations d'habitat :

- au § 1.4 (*objectifs communaux*) : - **Prise en compte des besoins liés à l'évolution de la population existante suivant les données du recensement de 2013 ; Encadrement des opérations ponctuelles de transformation du bâti ou de renouvellement urbain en fonction de leur desserte et des possibilités de stationnement (OAP) ;**
- au § 2.4 (*localisation des opérations de renouvellement urbain potentielles R1 et R2*) ;
- au §3.1 (*évaluation des besoins sur la base des caractéristiques 2013 du parc immobilier*) ;

Pour répondre aux observations faites et préciser les **orientations générales**, il est pourrait être d'insérer dans la partie justificative du rapport de présentation les éléments suivants en rapport avec les § cités du PADD (*cf. ci-après proposition de M. Lorene*):

- §1.4 : « **Compte tenu de la diversité de son parc immobilier et des objectifs prioritaires de protection des paysages et du patrimoine, la commune entend rompre avec le rythme de développement 1990/2013 : »**
- a§ 2.4 : « **La capacité résiduelle maximale de la PAU a été évaluée à 39/55 logts avec des hypothèses de réalisation 2022 de 11/15 logts et 2030 26/36. Outre la réalisation de quelques dents creuses et de mutations du bâti (mode de développement sur les 10 dernières années) le PADD inscrit 2 sites de renouvellement urbain potentiel :**
- §3.1 : Ajout en fin de § : « **...notamment en matière d'habitat compte tenu de la diversité du parc, du taux d'occupation actuel, de la mobilité et des logements vacants** »

## Discussion

**M. Levasseur** souligne que les objectifs municipaux pour le projet de **PLU** ne reposent pas sur un objectif de croissance de population mais sur une évolution progressive du territoire répondant aux objectifs communautaires de « *grand projet environnemental et paysager* » exprimés dans le SCoT pour la partie rurale du territoire dans lequel se situe la commune. Au niveau du **PADD**, seules les précisions ci-dessus (extraites du RP) pourraient être apportées. Par ailleurs le RP sera complété avec une analyse du point mort sur la base des dernières données INSEE.

**M. Lorene** propose que les éléments destinés à préciser le **PADD** soient inclus dans la partie justificative du RP consacrée à la justification du **PADD** (chap.5) afin d'éviter tout risque juridique lié à une modification du texte qui ne serait pas soumise à un nouveau débat en conseil municipal.

**M. Dubois** indique que les données liées au point mort présentent un intérêt communautaire pour apprécier et réguler les évolutions et besoins des différentes communes.

### Décision de la commission

*Le PADD ne sera pas modifié. La partie justificative du RP sera revue et complétée un § du chapitre 5 étant consacré aux éléments justificatifs du PADD*

## 2.2 : AVIS DE LA CDPNAF

*La commission rend un avis unanime défavorable* concernant les **STECAL Nh** et **Nj** et propose le classement en zone **U** de la partie bâtie du secteur **Nh** et la suppression du secteur **Nj** au profit de l'extension de la zone urbaine et d'un classement en zone **N**.

### **Remarque générale du bureau d'étude**

Le bureau d'étude souligne avant toute analyse que l'ensemble des secteurs concernés sont situés à l'intérieur de la **Partie Actuellement Urbanisée** et que les options proposées par le **PLU** ne peuvent en aucun cas remettre en cause la protection des Espaces naturels, agricoles ou forestiers bien au contraire. Les options de zonage retenues pour le village sont étroitement liées au projet de sauvegarde d'un patrimoine urbain dont la singularité est soulignée au niveau communautaire. Elles ont été dès les premières analyses validées par la commission, sont l'un des éléments fondamentaux du **PADD** et ne sauraient être modifiées dans leur principe sans remettre en cause la totalité du projet. Elles reposent sur une analyse détaillée du site urbain tant au niveau du paysage que du patrimoine bâti et de la structure urbaine (cf. RP §1.2, 1.3, 1.5, 3.1 et 3.2).

#### a) Le secteur Nh

**M. Levasseur** rappelle que ce secteur résulte de la réalisation d'un lotissement dans le périmètre de la **ZNIEFF**. Le dispositif réglementaire a été étudié en commission notamment avec le représentant du **SMBCVB** et l'instructeur des autorisations de construire dans le cadre communautaire (cf. notamment CR 14 du 15.12.2016 p.4 et 16 du 15.06.2017). Il rappelle que cette option a été prise en **décembre 2016**, confirmée à plusieurs reprises et qu'elle a été incluse dans une modification du **PADD**.

**M. Dubois** souligne en effet que le classement dans un secteur de la zone **U** initialement proposé par le bureau d'étude était contraire aux dispositions du SCoT qui prévalent sur celles du **PLU**. C'est donc à la demande du **SMBCVB** qu'un secteur naturel dont la réglementation est très limitative par rapport à la zone urbaine résidentielle a été retenu.

**M. le Maire** rappelle par ailleurs que lors des travaux, des vestiges archéologiques avaient été découverts ce qui a entraîné une modification du projet se traduisant par un secteur non bâti sur les parcelles 946 et 977. Le classement en secteur **Nh** réponds à l'ensemble de ces contraintes en conformité avec les dispositions du **SCoT**.

**M. Lorene** prend note des arguments présentés.

### Décision de la commission

*A la demande de M. le Maire, la commission se prononce pour le maintien du zonage proposé Nh dans le document à soumettre à un nouvel arrêt. Le RP sera complété dans sa partie justificative par un § consacré aux STECAL explicitant cette décision.*

#### b) Le secteur Nj et le secteur N à l'intérieur du site urbain

**M. Levasseur** précise que l'observation concernant la parcelle **339** (*exploitation agricole en activité*) sera suivie. Il rappelle que le diagnostic a souligné le rôle très important que jouent les discontinuités entre les différents quartiers hauts et bas et les zones périphériques de jardin notamment au nord-ouest du village : régulation du ruissellement, protection du réseau très complet de sentes urbaines, préservation des vues externes et internes, mise en évidence des éléments bâtis, soutènements et alignements déterminés par les voies du village haut. La préservation de ces espaces est également un élément de régulation d'une densification excessive du site urbain. En effet, contrairement à d'autres agglomérations, le village de **Saint-Vaast-les Mello** n'est pas destiné, en dehors des opérations très ciblées déterminées par le **PLU** et des évolutions liées aux mutations du bâti existant, à accueillir une densification du bâti. Cette orientation, liée notamment au caractère limité de la capacité des espaces publics et au caractère de « village témoin » reconnu au village est totalement en phase avec les orientations du SCoT du Grand Creillois.

Le découpage des zones et secteurs a été effectué avec soin suivant le diagnostic du site urbain (*aspect paysager - §1.2, aspect patrimonial - §1.3, ruissellement et gestion des eaux - §1.5, structure urbaine et capacités du bâti – chap. 3*). Sauf élément foncier ou bâti spécifique, la profondeur de la zone urbaine est de **35 m** par rapport à l'alignement des voies ; le secteur **N** correspond à la protection des principaux soutènements qui délimitent au sud le quartier haut (recul de 15 m en pied d'ouvrage) le reliquat étant en zone jardin. Cette option fondamentale et formellement validée dès le début des études tant par la commission que par le conseil municipal (*avec la suppression des extensions ouest et sud, cf. notamment CR n°3 du 16.05.2013 p.7 confirmé en réunion de travail du CM le 07.2013*). Elle a été renforcée dans la dernière phase de l'étude par la suppression de la zone **2AUh** occupant le centre de l'îlot délimité par les *rues de la Paix et de la Croisette* (cf. CR n°14 du 16.12.2015). Bien entendu, ces dispositions ont été reprises dans le **PADD** et ses différentes évolutions au cours de l'étude. Sauf modification à la marge entre les secteurs **N** et **Nj**, il n'est pas possible de modifier cette disposition sans remettre en cause l'ensemble du projet de **PLU** et l'objectif primordial de protection du village. Le bureau d'étude souligne à nouveau que ces options internes au site urbain parfaitement délimité par la zone humide au sud, les sites d'ancienne carrière à l'est et au nord, une exploitation agricole au nord-ouest, des chemins ruraux et sentes à l'ouest, n'affectent en rien les espaces naturels, agricoles et forestiers dont la protection est assurée par la commission départementale.

**M. Lorene** indique que d'autres pistes auraient pu être suivies notamment celle du maintien en zone **UA** de l'ensemble du périmètre avec imposition d'une trame jardin. Il relève par ailleurs que la réglementation du secteur **Nj** autorise des éléments qui semblent contradictoires (*abris de piscine*).

**M. le Maire** souligne que la commune entend valoriser le réseau interne des sentes (*demande de subvention en cours*) alors que, dans le cadre du **RNU** des projets de construction sont déposés dans les espaces jardin desservis par ses sentes (*recours administratif contre un sursis à statuer*). Il s'agit donc d'un point fondamental auquel la commune est très attachée.

**M. Levasseur** précise que suite aux observations des services de l'état, il proposera de modifier la réglementation de la zone **Nj** (*suppression des abris de piscine*). Concernant la trame jardin, celle-ci n'assure pas le même niveau de protection et de lisibilité que le classement en zone naturelle. Concernant la réglementation des tissus villageois et la préservation de leur caractéristique, le bureau d'étude a réalisé des dizaines de documents fondés sur la juxtaposition d'espaces bâtis denses (*zone UA*) et d'espaces naturels liés en cœur d'îlot ou en périphérie (*couronne verte en zone N ou Nj*). Cette disposition s'est montrée efficace tant sur le plan de la préservation à moyen ou long terme que de la compréhension du document. Dans le cas de Saint-Vaast-les-Mello, elle est particulièrement justifiée.

**M. Lorene** indique que, sous réserve de la modification réglementaire évoquée, son maintien pourrait être soumis à un 2° avis de la CDPNAF. La justification de la disposition devra toutefois être développée dans le Rapport de Présentation.

#### Décision de la commission

**A la demande de M. le Maire, la commission se prononce pour le maintien du zonage proposé N et Nj dans le document à soumettre à un nouvel arrêt sauf modification du périmètre pour la parcelle 339. Le RP sera complété dans sa partie justificative par un § consacré aux STECAL explicitant cette décision.**

#### 2.3 : SYNTHÈSE SUR LES AVIS DÉFAVORABLES

L'erreur de procédure imposant un nouvel arrêt, **M. le Maire** souhaite que soient mises en évidence les modifications à apporter au document soumis à nouvel arrêt pour permettre de lever les avis défavorables des Services de l'Etat et de la CDPNAF.

**M. Levasseur** récapitule les modifications dont il a été question :

- **L'annexe 7.1 portant sur les Servitudes d'Utilité Publique** telles qu'elles ont été transmises au cours de la consultation en complément du CD initial **sera complétée** (*MH de Cramoisy, PPRI, servitudes hertziennes*) ; **les documents correspondants disponibles** (règlements, arrêtés) **seront joints** ;
- **Le RP sera complété avec la mention explicite des consommations de l'espace naturel agricole et forestier avec cartographie** (*évolution des surfaces en PAC*).
- **Le PADD ne sera pas modifié**. Il est reconnu qu'il n'a pas à présenter d'évaluation chiffrée de la population dans la période prévisionnelle d'application du PLU, ni de rythme de croissance démographique, ni de nombre de logements à réaliser par an, ni de prévision de l'évolution de la typologie du parc. **Par contre, le RP sera complété au chapitre 2 par une analyse du point mort** qui sera rapprochée au chap. 3 des capacités résiduelles estimées du périmètre urbain. **Le chapitre 5 sera également complété par un § consacré aux justifications du PADD dans lequel seront développés les points touchant à la cohérence du projet sur le plan démographique.**
- **Les observations de la CNPAF concernant les secteurs Nh et Nj ne seront pas suivies d'effet** (à l'exception de la rectification du périmètre urbain au droit de l'exploitation agricole de la rue Privé). **Par contre les chapitres 5 et 6 du RP préciseront d'avantage le contexte justifiant ces 2 secteurs et la réglementation du secteur Nj sera modifié** (suppression des abris de piscine).

### Décision de la commission

**M. le Maire** souligne qu'au terme de ces modifications et compléments, toutes les dispositions du projet de PLU arrêté sont maintenues. Il soumet la validation de ces dispositions à un tour de table.

### Décision de la commission

*La commission valide ces dispositions pour la préparation du dossier modificatif.*

#### 2.4 : AVIS DETAILLE DES SERVICES DE L'ETAT

Les services de l'Etat présentent un avis détaillé en 6 points (*Contexte local et réglementaire, développement urbain, développement économique, environnement et paysage, mise en œuvre du PLU, points particuliers, cf. note préparatoire jointe*). Globalement le bureau d'étude effectuera une relecture des documents concernés pour prendre en compte, lorsqu'il y a lieu, les observations formulées. Toutefois, différents points font l'objet d'un débat en réunion.

##### 2.4-1 : Mention et prise en compte du POS

**M. Lorene** indique que le POS étant caduc, celui-ci, juridiquement inexistant, ne devrait pas être mentionné dans le document. Il souligne notamment qu'aucune disposition du PLU ne peut être justifiée par les dispositions antérieures du POS. Elles doivent résulter du diagnostic établi et des choix effectués dans le projet communal.

**M. Levasseur** rappelle que l'étude a été engagée en 2012, que le diagnostic a été établi en 2012/2013 et que le projet communal a bien été défini par rapport (*et le plus souvent en opposition concernant l'évolution du périmètre urbain*) aux dispositions du POS. Dans la mesure où le PLU s'inscrit dans une rupture marquée avec la politique d'aménagement définie sur la commune depuis près de 50 ans (*PDUI fixant les espaces de développement du village*), il paraît indispensable de faire état des dispositions antérieures et d'en souligner les évolutions. Y compris dans la partie justificative, il paraît souhaitable au bureau d'étude que les personnes concernées puissent trouver mention et justification des évolutions réglementaires affectant leur propriété. Le bilan tiré de 28 années d'application du POS est par ailleurs l'une des données du diagnostic. Ceci posé, aucune disposition du PLU n'est justifiée par une disposition antérieure du POS. Il propose donc de *maintenir évidemment l'analyse du POS comme élément du contexte des études*, ainsi que le *rappel des évolutions réglementaires et du tableau comparatif aux chapitres 6 et 7 du cahier 2.2*. Pour le reste il effectuera une relecture, notamment de la partie justificative, pour *supprimer ce qui n'est pas nécessaire à la compréhension du projet*.

### Décision de la commission

*La commission prend acte que l'analyse des dispositions du POS s'inscrit dans l'historique de l'aménagement de la commune présenté dans le diagnostic. Dans la partie justificative du RP, les tableaux d'évolution POS/PLU seront maintenus à titre informatif. Aucune disposition du PLU ne sera justifiée par une dispositions antérieure du POS.*

##### 2.4-2 : OAP

#### Observations

- 1 : Les OAP doivent reprendre les recommandations du livret « *Paysage et PLU* » notamment sur le degré de précision des OAP vis-à-vis de l'intégration paysagère.
- 2 : Le RP devra apporter les justifications nécessaires à la mise en place des OAP (*art. 151-4*) ;
- 3 : Le PLU pourrait prévoir une OAP thématique sur l'ensemble de la commune afin de valoriser ses éléments (*cônes de vue, intégration paysagère, nouveaux aménagements*).

### Discussion

**M. Lorene** souligne que le RP ne comprend pas dans sa partie justificative d'élément concernant les OAP.

**M. Levasseur** indique en effet que ces éléments sont portés au dossier n°5. Ce document sera remanié en relation avec le chap.5 du RP pour répondre au 1° alinéa de l'article L151-4. Sur le fonds, il souligne que sur 4 sites délimités pour des évolutions potentielles du tissu urbain, 3 sont dans la zone de co-visibilité avec le monument classé donc soumis à un avis conforme de l'ABF. Le 4° (*rue de Crécy*) est lié à la mise en valeur d'un bâtiment industriel dont la commune souhaite préserver le caractère patrimonial local. Trois sites sont directement liés à l'action communale (*rue de la Paix et rue de Crécy, équipements publics ; rue Dequevaullier, aménagement du site de l'actuel école*). Les sites soumis à OAP le sont sur des objectifs précis :

- *rue de Crécy*, équipement public intégrant un bâtiment patrimonial appartenant à la commune : **Développer et préciser la compatibilité du projet avec les contraintes environnementales** (zones humides, couloir batracien potentiel) ;
- *rue de la Croisette*, secteur de renouvellement urbain sur petit parcellaire (*avis conforme ABF*) : **Inciter au regroupement foncier en fixant un objectif minimal de densité** ; Les enjeux paysagers (*vue sur l'église, perception du bâti villageois de la rue de la Paix*) sont partie intégrante du programme.

Les dispositions prises paraissent appropriées et suffisantes. Concernant les **OAP** thématiques :

- **Concernant le village, le dispositif réglementaire proposé paraît suffisant** (préservation des espaces non bâtis en zone naturelle **N** ou **NJ**, indication graphique des éléments à préserver – soutènements, alignements bâtis, murs en pierre, bâtiments de référence – réglementation spécifique à l'article 10, annexe illustrée au règlement) ;
- **Concernant le milieu naturel** préservé dans son intégralité (*suppression des extensions résidentielles ou économiques prévues antérieurement*), **les enjeux thématiques divers sont soit traités sectoriellement** en fonction des projets en cours (*zone de l'étang communal*) **soit de niveau communautaire** (étude globale sur le réaménagement des espaces de carrière, sites d'escalade...).

A l'exception du transfert de la partie justificative du dossier **5** au RP chap. **5**, le bureau d'étude propose de **maintenir le dispositif et le contenu des OAP et de ne pas réaliser d'OAP thématiques. La partie justificative du RP sera développée pour justifier ce choix.**

**M. Dubois** appuie l'analyse du bureau d'étude concernant notamment les secteurs soumis à un avis conforme de l'ABF.

#### Décision de la commission

**A la demande de M. le Maire, la commission approuve le maintien des dispositions du PLU** (OAP sectorielles et non thématiques) **et prend acte du complément à apporter dans la partie justificative au chapitre 5 concernant la justification des OAP.**

#### 2.4-3 : Espaces verts et espaces boisés

##### Observations

- **1** : Retirer les classements en EBC sur les boisements couverts par un plan de gestion ;
- **2** : Recul de 30 m par rapport aux lisières forestières ;
- **3** : Identification, caractérisation et localisation des éléments de paysage ;
- **4** : Recensement des espaces verts sur le territoire.

##### Discussion

**M. Levasseur** apporte sur ces différents points les précisions suivantes :

- **1** : EBC : Pour le bureau d'étude, l'indication des espaces boisés jouant un rôle spécifique dans la structure paysagère du territoire est un élément important de lisibilité et d'interprétation des documents graphiques. Elle est par ailleurs porteuse du recul de 30 m demandé par ailleurs sur la zone agricole. La législation du code forestier ne couvre que l'aspect économique de la gestion. **La commune peut avoir dans ce domaine des intérêts spécifiques en liaison avec son projet qu'il est légitime d'exprimer dans le PLU.**
- **2** : Recul sur lisière : **la règle des 30 m**, même si elle n'affecte que la zone agricole A, **devra être modulée par des dispositions graphiques correspondant aux sites d'exploitation actuels** (*aux Sablons et à Barisseuse*).
- **3** : Eléments de paysage : En dehors des ensembles boisés évoqués ci-dessus, le projet n'a pas identifié d'éléments de protection particulière.
- **4** : Recensement des espaces verts sur le territoire : sur le site du village, ou les ensembles non bâtis privatifs sont protégés dans le cadre des secteurs **Nj** et, ponctuellement, **N**, il n'existe pas d'espaces aménagés ayant ce statut. Les « espaces verts » municipaux sont situés dans la zone humide et traités dans le cadre de l'étude globale du site de l'étang communal (*secteur Nj*). Par contre, les éléments périphériques déterminant le paysage du site urbain (*cavaliers isolant les anciens sites d'exploitation*) sont repérés et protégés (*zone N et EBC*).

**M. Dubois** appuie l'analyse du bureau d'étude concernant les enjeux paysagers de la protection des boisements.

**M. le Maire** indique que, sur la période récente, divers bosquets ou haies ont été supprimées dans l'ancien parcellaire de vignes au nord-ouest du village. Il souhaite que les éléments subsistants soient protégés et reportés sur les plans de zonage.

#### Décisions de la commission

*Sur proposition de M. le Maire, la commission décide :*

- *De maintenir les indications des EBC ;*
- *D'inscrire au règlement le recul de principe de 30 m, complété par des indications graphiques des plans de zonage traitant les cas particuliers ;*
- *De reporter aux plans de zonage les éléments de paysage à préserver notamment à l'ouest du village ;*
- *De maintenir les dispositions proposées concernant les espaces verts.*

#### **2.4-4 : Points particuliers**

Ils ne font pas l'objet d'un examen point par point, le bureau d'étude ayant indiqué que dans le plus part des cas les observations portant sur des adaptations du texte sont prises en compte. Chaque point et les suites données à l'observation sont présentés dans la note 7 mise à jour après la réunion et jointe au présent CR.

-  
3 : **AVIS DE L'UDAPO** (courrier du 22.10.2018)

#### **3.1 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES**

*Cf. ci-dessus §2.1 b*

#### **3.2 : MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**

##### **a) Observations**

- 1 : **Prévoir règles adaptées dans la zone UA et les autres zones présentant un patrimoine historique d'intérêt ;**
- 2 : **Développer et détailler l'annexe 1 du règlement : identification précise, délimitation et localisation ;**
- 3 : **Orientation spécifique du PADD avec éléments écrits et graphiques détaillés (préservation des cônes de vue sur l'église et la vallée).**
- 4 : **OAP thématique sur les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers sur l'ensemble de la commune « favorisant une intégration harmonieuse des nouveaux aménagements ».**

##### **b) Analyse du bureau d'étude.**

*- A l'exception de l'OAP thématique les éléments évoqués existent, leur degré de détail étant à débattre. En dehors du bâti repéré de Barisseuse, l'étude menée avec les élus a conduit à préserver globalement les soutènements et certains alignements, aucun élément précis n'ayant été retenu pour être maintenu en l'état. Village agricole et ouvrier, Saint-Vaast est principalement constitué dans sa partie villageoise de constructions modestes. De ce point de vue, le repérage sur les plans de zonage (dont le plan du centre village établi au 1/1000°) et l'annexe photos (établis à partir d'une analyse du patrimoine bâti développée dans le RP p. 61 à 86 avec 17 planches) ont paru suffisants.*

*Les cônes de vue ont été relevés dans le diagnostic (cf. planches C1-06 et C1-07). Dans ce tissu peu évolutif les secteurs de mutation potentielle sont strictement internes au site urbain et repérés (site d'équipements rue de la Paix, mutation de l'école, zone de renouvellement de la Croisette en avis conforme ABF ; aménagement du bâtiment de carrières rue de Crécy en avis simple). Le PLU souligne pour chacun d'entre eux les enjeux d'intégration au site patrimonial. Il appartiendra aux projets de répondre à ces contraintes. Ni des orientations spécifiques au PADD, ni une OAP thématique (portant nécessairement sur un programme théorique) n'apporteraient de garanties qualitatives au projet.*

##### **c) Décisions de la commission**

- *Maintien des dispositions sauf précisions éventuelles apportées à l'annexe 1 du règlement*

#### **3.3 : REGLEMENT**

##### **a) Analyse du bureau d'étude.**

*Les dispositions réglementaires ont été débattues avec la commission municipale en fonction d'une proposition prenant initialement en compte la plupart des observations faites par le service. Elles ont le résultat d'un compromis prenant en compte l'état actuel du bâti et les contraintes de sa gestion par les propriétaires. Un amendement de ces dispositions doit faire l'objet d'un nouvel examen avec la commission municipale et l'ABF. Examen en commission ou lors d'une réunion spécifique.*

b) Décisions de la commission

*- Maintien des dispositions du règlement. Le cas échéant, une réunion pourrait être convoquée avec le service durant la période de consultation pour examiner si une évolution du texte peut être envisagée.*

4 : AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL (courrier du 19.10.2018)

**M. Levasseur** indique que les observations du Conseil Départemental portent essentiellement sur des compléments ou rectifications à apporter au RP. Elles seront prises en compte (cf. note 7 §4).

*La commission en prend acte.*

5 : AVIS DE LA CAO (courrier du 12.10.2018)

**M. Veret** représentant de la CAO, présente les observations formulées. Elles portent sur des points précis des dispositions réglementaires graphiques ou écrites.

5.1 : Règlement graphique

a) Observations

- 1 : **Limite de la zone A/N au droit de l'ancien parcellaire de vignes non remembrées : Demande de modification au profit de la zone A** (parcelles les plus à l'ouest).

**Concertation possible sur le maintien des haies ;**

- 2 : **Rectification limite UAa/Nj sur la ferme de la rue Privé** (parcelle 339) ;

- 3 : **Limite manquante aux Sablons entre zones A/N.**

b) Discussion

**M. Veret** rappelle qu'il a déjà évoqué une modification de la limite A/N sur le coteau à l'ouest du village. La demande de la Chambre est principalement motivé par la crainte de voir imposé dans les zones naturelles protégées N des pratiques culturales plus exigeantes que celle de la zone A. Concernant la ferme de la rue Privé il prend acte que ce point a été examiné antérieurement (cf. ci-dessus §2.2) et que la rectification a été adoptée.

**M. Levasseur** note que lors de la discussion du projet il a été établi que le classement ne pouvait affecter le développement des exploitations. Il traduit des options de protection du paysage inscrites dans le projet communal et le PADD. La limite a été rectifiée avant arrêt pour respecter les limites d'exploitation d'une unité de culture. Il est pas ailleurs acquis que les dispositions des PLU sont sans effet sur pratiques culturales. Pour l'ensemble de ces raisons il lui paraît préférable de maintenir les dispositions du document. La limite manquante au plan 4.2 sera rectifiée.

**M. Lorene** confirme que les règles du PLU ne sauraient influencer le type d'exploitation agricole des terres.

**M. le Maire** exprime le souhait que les limites A/N soient maintenues et procède à un tour de table.

c) Décisions de la commission

*- Sur proposition de M. le Maire, la commission confirme le maintien du projet pour les limites A/N et la rectification du périmètre de la zone urbaine au droit de la ferme de la rue Privé.*

## 5.2 : Règlement écrit

### a) Observations

- 1 : **Implantation des installations de diversification, supprimer la limite des 100 m** (par exemple point de vente lié à une parcelle de maraîchage) ;
- 2 : **Autoriser les constructions liées au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées** (Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole, art **R151-23** et **R 151-25** du CU);
- 3 : **Autoriser le changement d'affectation des bâtiments en zone agricole** (art **R151-11** et **R 151-23** du CU) **et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre;**
- 4 : **Implantation par rapport aux limites séparatives : marges de recul mentionnées non reportées au plan. Explication ?**

### b) Discussion

**M. Levasseur** indique que le point n°4 est une erreur puisque les plans ne comportent pas de marge de recul. Toutefois, vu la décision prise concernant les implantations par rapport aux EBC, les marges de recul seront portées sur les points particuliers et la rédaction sera justifiée.

La discussion s'ouvre sur les autres points, **M. Levasseur** soulignant que chaque point: doit être abordé en fonction des caractéristiques du territoire.

#### 1/ 3 : Installations de diversification, changement d'affectation.

**M. Levasseur** souligne que le territoire agricole se situe à l'écart du seul axe intercommunal de desserte du territoire. Les surfaces de vente évoquées par la CAO soit sont de simples points d'accueils en bordure de la zone cultivée et le plus souvent d'une surface inférieure aux bâtiments soumis à autorisation, soit des surfaces polyvalentes nécessairement implantées en bordure d'une voie de desserte. Compte tenu du site, une telle implantation est impossible sur la commune en dehors du périmètre urbain. Par ailleurs, rapproché de la demande de changement d'affectation, il pourrait y avoir un risque de dispersion du bâti et de perte de la spécificité de la zone agricole.

Concernant le changement d'affectation, vu le nombre restreint de constructions potentiellement concernées (toutes liées à des sièges d'exploitation en activité), il convient de préciser les constructions à inscrire au plan. La reconstruction après sinistre est de droit. La mutation vers d'autres fonctions de hangars agricoles ou autres constructions d'exploitation ne paraît pas justifiée compte tenu de la protection de cette activité sur le territoire et de la restructuration relativement récente des 3 sièges d'exploitation situés en zone A.

**M. Veret** admet que la réalisation de surfaces de vente n'est pas adaptée au contexte du territoire. Concernant le changement d'affectation, en première analyse il n'y a guère que la ferme de **Barisseuse** qui pourrait être concernée.

#### 2 : Bâtiments techniques des Coopératives

**M. Levasseur** indique que de tels bâtiments affectés par nature à de multiples sites d'exploitation doivent rechercher une implantation desservie par des axes de circulation intercommunaux, à l'inverse du territoire agricole enclavé de la commune. Par ailleurs ne s'agit-il pas de constructions liées directement à l'agriculture ? Si nécessaire, le principe étant admis, il devrait être possible d'ajuster le règlement y compris au niveau de l'enquête publique.

En marge des observations de la CAO, **M. Levasseur** rappelle qu'il serait souhaitable que chaque exploitant concerné puisse transmettre les données le concernant par rapport aux bâtiments classés ou soumis au RSD afin de constituer l'annexe demandée par les services (cf. note 7 jointe).

### c) Décisions de la commission

*- Sur proposition de M. le Maire, après avis des personnes présentes, la commission propose l'inscription des bâtiments de la ferme de Barisseuse comme susceptibles d'un changement d'affectation total ou partiel. Elle confirme le maintien des dispositions du projet sur les autres points en indiquant qu'elle n'est pas opposée à la demande concernant les CUMA si la CAO propos une rédaction appropriée*

## 6 : AVIS DU SMBCVB (courrier du 23.10.2018)

L'avis rappelle le contexte de l'étude et relève les points positifs du projet.

### Observations

Absence de prise en compte des remontées de nappe dans les zones UAa et UDb

### Remarques et propositions du bureau d'étude.

Cf. § 1.2-4 c ci-dessus ; Pris en compte

**7 : AVIS DES COMMUNES DE MONTATAIRE ET NOGENT SUR OISE**

Les 2 communes donnent un avis favorable au projet.

**8 : SUITE DES ETUDES :**

**M. le Maire** fait le bilan de la réunion et des modifications qui devront être apportées au document soumis à une nouvelle délibération d'arrêt :

- *Le conseil municipal prendra une délibération sur la recodification du règlement ;*
- *Les dispositions du PADD ne sont pas modifiées.*
- *Les dispositions réglementaires (4.1 à 4.4) et les OAP (5) sont maintenues à l'exception d'adaptation de détails dont la liste sera soumise au conseil municipal avant son vote, et du renforcement des annexes au texte réglementaire (notamment annexe 1 sur les éléments protégés).*
- *Le rapport de présentation sera complété sur les points évoqués ci-dessus et dans la note n°7. Seront notamment complétées les indications concernant : les statistiques démographie/logement/emploi et le calcul du « point mort » ; l'évolution du territoire agricole ; la partie justificative concernant le PADD, les OAP, les STECAL ; la mise en œuvre du PLU et les critères d'évaluation.*
- *Les annexes 7.1 et 7.2 seront, le cas échéant, complétées.*
- *L'annexe 8 sera complétée par les indications des bâtiments agricoles classés ou soumis au RSD.*

Par ailleurs, **M. le Maire** souligne les points sur lesquels le projet est maintenu nonobstant l'avis défavorable formulé par un service :

- *Les STECAL sont maintenus nonobstant l'avis défavorable de la CDPENAF.*
- *Les dispositions réglementaires sont maintenues nonobstant les observations de l'UDAPO.*

Dans les 2 cas les raisons du maintien son explicitées dans le RP.

**M. le Maire** indique qu'il est urgent que la commune retrouve un document approuvé. Il souhaite donc présenter le dossier rectifié au conseil municipal avant les fêtes de fin d'année. Le Conseil prendra conjointement la nouvelle délibération et la délibération de recodification. La nouvelle consultation des services se déroulerait sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cela devrait conduire à une enquête publique en mai/juin et une approbation du PLU début juillet.

La prochaine réunion est donc fixée au lundi 10 **décembre** à **14h30**. Le projet sera soumis au conseil municipal pour un nouvel arrêt dans les jours qui suivent.

L'ordre du jour étant épuisé, **M. le Maire** remercie les participants et lève la séance à **12h30**

**PLU DE SAINT-VAAST LES MELLO**

**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (ARRET DU 13.06.2018)**

**NOTE JOINTE AU CR DE LA REUNION DU 9 NOVEMBRE 2018**

**SOMMAIRE**

<b>1 : AVIS DES SERVICES DE L'ETAT</b> ( <i>courrier du 16.10.2018</i> )	p. 5
<b>1.1 : Avis général</b>	
<b>1.2 : Avis détaillé</b>	
<b>1 : Contexte local et réglementaire</b>	
a) Contexte communal	
b) Contexte réglementaire	
<b>2 : Développement urbain</b>	p. 6
a) Scénario démographique	
b) Maîtrise de l'étalement urbain	
c) OAP	
d) Mobilité, réseaux, équipements publics	p. 7
<b>3 : Développement économique</b>	
a) Activités économiques	
b) Tourisme	
<b>4 : Environnement et paysage</b>	
a) Préservation de la ressource en eau	
b) Préservation des milieux et des espèces	p. 8
c) Protection face aux risques	
d) Protection des terres agricoles	
e) Valorisation du paysage	p. 9
f) Développement et performances énergétiques	
<b>5 : Mise en œuvre du PLU</b>	
<b>6 : Points particuliers</b>	
a) Rapport de présentation ( <i>cf. avis p.6</i> )	
b) PADD ( <i>cf. avis p.6</i> )	p.10
c) Règlement graphique ( <i>cf. avis p.6</i> )	
d) Règlement écrit ( <i>cf. avis p.7</i> )	
e) Annexes ( <i>cf. avis p.7</i> )	
<b>2 : AVIS UDAPO</b> ( <i>courrier du 22.10.2018</i> )	
<b>3 : AVIS CDPENAF</b> ( <i>courrier du 25.10.2018</i> )	
<b>4 : AVIS CONSEIL DEPARTEMENTAL</b> ( <i>courrier du 19.10.2018</i> )	p.12
<b>4.1 : Aménagement numérique</b>	
<b>4.2 : RD, circulations douces</b>	
<b>4.3 : ENS</b>	

**4.4 : Eau potable, rivière**

**5: AVIS CAO** (courrier du 12.10.2018)

**6 : AVIS SMBCVB** (courrier du 23.10.2018)

**7 : AVIS COMMUNES** (courrier du 25.10.2018)

**7.1 : Montataire**

**7.2 : Nogent**

**1 : AVIS DES SERVICES DE L'ETAT** (courrier du 16.10.2018)

**1.1 : AVIS GENERAL**

Les services de l'Etat rendent un avis défavorable justifié en 4 points tout en notant que ceux-ci « *ne remettent pas en question le projet communal car celui-ci ne prévoit aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation, ce qui est cohérent avec les politiques publiques de l'Etat* ». Les points soulevés sont néanmoins porteurs d'instabilité juridique du document. En conséquence, ils recommandent de ne pas soumettre le projet à enquête publique et de convoquer la présente réunion.

*Cf. CR n°22.*

**1.2 : AVIS DETAILLE**

**1.2-1 : Contexte local et réglementaire**

**a) Contexte communal**

**Observations**

- 1 : Substituer la dénomination « **SDAGE Seine Normandie** » ;
- 2 : La commune est couverte par le **SCoT du Grand Creillois** ;
- 3 : Le **POS** est caduc ;
- 4 : Reprendre l'ensemble des données INSEE 2014 dans le document

**Modifications apportées au document.**

- 1 : *Sauf erreur, la dénomination est correcte dans le document.*
- 2 : *Le contexte du SCOT est pris en compte (RP, cahier 2.1 § 04 p.22). Précisions apportées au §04.2 : la date d'approbation (26 mars) et la mise en révision.*
- 3 : *Le POS cf. CR 21 §2.4-1*
- 4 : *Les données INSEE 2014 disponibles sont reprises dans la mise à jour des tableaux.*

*Ces évolutions sont validées par la commission*

**b) Contexte réglementaire**

**Observations**

- 1 : SUP : joindre à l'annexe 7.1 plans, règlements et arrêtés ;
- 2 : Texte réglementaire : Faire prendre une délibération sur la recodification et la joindre ;
- 3 : Reprendre dans le **PADD** l'ensemble des orientations énumérées dans l'article **L151-5**.

**Prise en compte et modifications apportées au document.**

- 1 : SUP, dossier 7.1 :
  - *Cf. CR 21 §2.1 b*
- 2 : Délibération de recodification :
  - *Cf. CR22, §2.1 a, délibération prise avec la délibération d'arrêt*

**- 3 : PADD**

*Sont reprises dans le PADD : les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme (§ 2.3 p.11), de paysage, de protection des espaces naturels et forestiers (§ 2.1 p.8), des continuités écologiques (§ 2.2 p.11), d'habitat (§ 2.4 p.11), de transports et de déplacements (§ 2.5 p.12), de réseaux d'énergie et de communications numériques (§ 2.6 p.12), d'équipement commercial et de développement économique (§ 2.7 p.12), de loisirs (§ 2.8 p.12), ainsi que les objectifs chiffrés de consommation de l'espace (§3 p.15). Le document reprend bien l'ensemble des orientations énumérées dans l'article L151-5.*

**Prise en compte et modifications apportées au document.**

*- Cf. CR 21 §2.1 d ; Le PADD n'est pas modifié. Les éléments justificatifs sont inclus dans le RP (cahier 2.2) au chapitre 5*

**1.2-2 : Développement urbain**

**a) Scénario démographique**

**Observation**

Le PLU doit inscrire clairement une indication quantitative sur l'habitat au regard des prévisions d'évolution démographique

**Analyse du bureau d'étude**

*Le projet communal ne repose pas sur un scénario démographique et, du point de vue du bureau d'étude, les orientations générales d'habitat sont suffisamment définies dans le PADD et ne nécessitent pas d'orientation quantitative.*

**Prise en compte et modifications apportées au document.**

*- Pour répondre à l'observation faite, ajout au §3.2 du RP un § sur l'évaluation des besoins du point mort à partir des données du recensement de 2014.*

**b) Maîtrise de l'étalement urbain**

**Observation**

Ne prévoyant aucune zone d'ouverture à l'urbanisation le PLU est conforme aux directives de l'Etat. Toutefois il ne fait aucune analyse de la consommation d'espace antérieure.

**Prise en compte et modifications apportées au document.**

*- Cf. CR 21 §2.1c*

**c) OAP**

**Observations**

- 1 : Les OAP doivent reprendre les recommandations du livret « Paysage et PLU » notamment sur le degré de précision des OAP vis-à-vis de l'intégration paysagère.

- 2 : Le RP devra apporter les justifications nécessaires à la mise en place des OAP (art. 151-4) ;

- 3 : 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).

**Analyse du bureau d'étude et prise en compte**

*- Cf. CR 21 §2.4-2*

**d) Mobilité, réseaux, équipements publics**

**Observations**

- 1 : Intégrer un diagnostic du réseau électrique et joindre le plan du réseau en annexe ;

- 2 : Faire référence au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) ;

- 3 : Evoquer (RP) le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN avril 2012) ;

- 4 : Aborder le volet déplacement au regard du développement durable (*véhicules électriques ou hybrides stationnement vélos, bornes rechargement...*)

- 5 : RP, analyse précise des capacités de stationnement

**Analyse du bureau d'étude**

- 4 : *Le stationnement vélo est traité dans le règlement. Les autres points ne sont pas à l'échelle du village.*
- 5 : *Le stationnement est traité dans le diagnostic (§3.2-4 p. 147) et dans l'exposé du projet communal (§4.2-4b p. 160) ;*

**Prise en compte et modifications apportées au document.**

- 1 à 3 : *Pris en compte ;*
- 4 et 5 : *Ajout d'un § spécifique dans le diagnostic du RP chap. 3 §3.1*

**1.2-3 : Développement économique**

**a) Activités économiques**

**Observation**

Néant, rappel du contexte et des données du document

**b) Tourisme**

**Observation**

Néant, rappel du contexte

**1.2-4 : Environnement et paysage**

**a) Préservation de la ressource en eau**

**Observations**

- 1 : *Annexer le zonage d'assainissement opposable au PLU ;*
- 2 : *Préciser les capacités d'évolution de la station d'épuration et sa conformité vis-à-vis de la Directive des Eaux Résiduaires Urbaines (RP) ;*
- 3 : *Annexer un zonage d'assainissement pluvial ;*

**Analyse du bureau d'étude.**

- 2 : *Station d'épuration **Équipement intercommunal sur lequel l'évolution de la commune sera sans effet : Complément apporté sans effet sur les dispositions du projet.***

**Prise en compte et modifications apportées au document.**

- 1 : *Zonage d'assainissement : **Pris en compte***
- 3 : *Assainissement pluvial : **Etude communale projetée ;***

**b) Préservation des milieux et des espèces**

**Observations**

- 1 : *Compléter le niveau des fonctionnalités des continuités écologiques en le croisant avec les éléments de fragmentation du territoire (art. R151-1) ;*
- 2 : *Appliquer un zonage urbain sur le bâti du secteur Nh et limiter ce secteur aux jardins attenants ;*
- 3 : *Supprimer les piscines dans les secteurs Nr et Nj ;*

**Analyse du bureau d'étude.**

- 1 : ***Les continuités écologiques font l'objet d'une cartographie** (pl. Ci-09 p.90) **superposant les couloirs biologiques et les éléments de discontinuité** (essentiellement la voie ferrée et la RD123). **Le texte ne mentionne les éléments de discontinuité que lorsqu'ils remettent en cause la réalité du couloir potentiel** (couloir batraciens à l'est du village). **La disposition paraît suffisante.***

- 2 : ***Le choix du secteur Nh avait été fait en accord avec les PPA présentes en commission en liaison avec les dispositions du SCoT ; Modification à valider en commission.***

- 3 : ***Sur le secteur Nj, cf aussi §3 avis CDPNAF ; Sur le secteur Nr dont la vocation est la reconversion pour l'accueil d'activités hôtelières et touristiques, la disposition devrait être maintenue ;***

**Prise en compte et modifications apportées au document.**

- 1 : *Maintien des dispositions du document ;*
- 2 : *Cf. CR 21 § 2.2 a et b*
- 3 : *Prise en compte dans le secteur Nj, maintien dans le secteur Nr*

c) Protection face aux risques

Observations

- 1 : Initier une étude pluviale sur la zone urbaine et la zone agricole
- 2 : Interdire les caves et les stationnements en sous-sol en zone UAa et UDb concernées par un aléa très fort de remontée de nappe

Analyse du bureau d'étude.

- 2 : **Proposition : Inclure dans le règlement des zones UA et UD article 1 la disposition suivante :**

« Sont interdites en raison de la nature des sols (*aléa de remontée de nappe*) pour les propriétés situées au sud de la *rue de la Commune de Paris*, les constructions en sous-sol. »

Prise en compte et modifications apportées au document.

- 1 : *Etude prévue par la commune et devant être jointe au PLU ;*
- 2 : *Prise en compte dans le règlement ;*

d) Protection des terres agricoles

Observations

- 1 : Le RP pourra indiquer la valeur agronomique des sols
- 2 : Il conviendra de justifier l'ER3 (*parcelle agricole cultivée déclarée*). Aménagements à minima perméables.
- 3 : Reprendre les distances des exploitations d'élevage (RSD ou ICPE)
- 4 : Réduire de 100 à 30 m la distance par rapport aux bâtiments d'habitation existants (annexes autorisées en zone agricole)

Analyse du bureau d'étude.

- 1 : *Le cas échéant mais le renseignement est sans portée puisqu'il n'y a pas d'option d'extension sur l'espace agricole.*
- 2 : **Choix communal ; seul espace en continuité avec un espace urbain majeur** (ancien accès au village depuis le plateau). **Le périmètre de l'ER a été établi en concertation avec les personnes concernées** (propriétaire, exploitant). **La fonction stationnement s'accompagne d'aménagements paysagers. Les choix de sols perméables pour le stationnement sont inclus dans le règlement** (cf. §1.2-6-d).
- 3 : **Compte tenu de leur caractère évolutif, les périmètres feront l'objet d'une annexe jointe à l'annexe sanitaire . Renseignements à recueillir auprès des exploitants.**
- 4 : **Il s'agit d'une distance maximale destinée à assurer que la construction est bien liée au site d'exploitation. Sous réserve de l'avis de la commission la disposition proposée paraît préférable à la modification demandée.**

Prise en compte et modifications apportées au document.

- 1 et 4 : *Maintien des dispositions du projet ;*
- 2 : *Précisions apportées dans le RP partie justificative cahier 2.2 §7.2-3 ;*
- 3 : *Ajout d'un cahier spécifique au dossier 8 sanitaire ;*

e) Valorisation du paysage

Observations

Annexe protections particulières jointe au règlement écrit répertoriant les différents éléments bâtis et de paysage à préserver

Analyse du bureau d'étude.

*Ce document figure en annexe au règlement p.71 à 76. Il peut être développé ou complété.*

Prise en compte et modifications apportées au document.

- *éléments bâtis : complément à l'annexe 1 du règlement*
- *éléments paysagers : Cf. CR 21 §2.4-3*

f) Développement et performances énergétiques

Observations

- Préciser la thématique de production énergétique

Analyse du bureau d'étude.

- ?...

1.2-5 : Mise en œuvre du PLU

Observations

- 1 : Présenter les indicateurs de suivi, leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre (art. R151-2 et R151-4) ;

- 2 : Souhaitable, tableau des indicateurs précisant l'état initial et les fréquences d'analyse prévues;

Analyse du bureau d'étude

- Ajout au chapitre 9 du RP (*cahier 2.2*) d'un §9.6 sur les indicateurs de suivi. Le PLU étant essentiellement *porté par des objectifs de protection et de mise en valeur des espaces naturels cadrés par des actions engagées* (notamment avec le conservatoire des espaces naturels) *la production d'un tableau chronologique semble superflue.*

Examen en commission.

Prise en compte et modifications apportées au document.

- *Complément au RP sans tableau chronologique*

1.2-6 : Points particuliers

Ils visent des corrections ou compléments apportés aux différents documents. La grande majorité de ces points sont corrigés dans le cadre de la mise à jour des documents

a) Rapport de présentation (*cf. avis p.6*)

- p.111 nuisances sonores RD 123 non mentionnée. **Pris en compte** : « A l'exception de la RD123 classée en 3<sup>o</sup> catégorie (*desservant le village – rue de la Commune de Paris*) aucune de ces sources de nuisance ne concerne la commune. »

- **Espaces Naturels Sensibles** (*p. 91/92*). Mentionner les 3 ENS sur le territoire (*cf aussi observation Conseil Départemental*) : **Pris en compte, RP. complété.**

- **SAGE Oise Aronde**, *A localiser dans le texte*

- **Cours d'eau sur la commune en complément du Thérain** : *A localiser sur le site*

- p. 30 SUP (*PPRI du Thérain*), p.32 CDPNAF, accidentologie, PCAET : **Pris en compte.**

- **Identification d'éléments de paysage** : *Compte tenu de l'analyse du territoire, aucun élément n'est apparu essentiel et menacé.*

- **Recensement des espaces verts sur le territoire** : *Le diagnostic recense (en vue de leur protection) les espaces non bâtis du site urbain (cf. §3 avis CDPNAF). Il recense et décrit les espaces spécifiques inclus dans le milieu naturel (ancien stade, étang communal...).*

- **Station d'épuration** : *cf. ci-dessus §1.2-4-2*

b) PADD (*cf. avis p.6*)

- Stationnement des vélos : Ajout aux §1.5 et 2.5 de l'indication suivante : « **Prise en compte des cycles dans les ensembles résidentiels collectifs** »

c) Règlement graphique (*cf. avis p.6*)

- *Cf. CR 21 §.*

d) Règlement écrit (*cf. avis p.7*)

- p.7 : **Correction effectuée**

- p.13 : *L'implantation en retrait est effectivement libre. Pourrait être remplacé par « non réglementé » ;*

- p.14 : *L'article traite de l'implantation sur une même propriété, non de l'aspect.*

- Stationnement (p. 21, 29, 38, 45, 57, 65) ajout du dispositif suivant :
  - « - Les aires de stationnement seront réalisées en matériau perméable afin de contribuer à la gestion des eaux de surface »
- Stationnement des cycles non motorisés : *il est pris en compte pour les ensembles de plus de 6 logts (art. UA16-3, UC16-3) et les équipements (UG 16-3). Compte tenu du type d'activités existantes, il n'est pas réglementé en zone UE.*
- Recul sur lisières (art. A5-1 p.54) : Compte tenu de l'état actuel (bâtiment existant aux Sablons) la marge a été à la demande de la CAO fixée à 10 m. Proposition alternative :
  - « - Les constructions doivent être implantées, *sauf indication contraire portée aux plans de zonage 4.2 à 4.4*, avec une marge de recul minimale (r) de 30m minimum par rapport aux espaces boisés classés »
- Gestion des eaux pluviales en premier lieu sur la parcelle (art. 14) : *c'est le cas pour l'ensemble des zones réglementées (« Toute construction ou installation sera raccordée sur la propriété à un système d'absorption conforme à la réglementation en vigueur »)*
- e) Annexes (cf. avis p.7)
- Préciser les surfaces imperméabilisées drainées par les fossés collecteurs (art. L121-4 CEv) : A traiter dans le cadre de l'étude de zonage pluviale prévue par la commune
- Zonage d'assainissement à joindre : *Pris en compte.*
- Réseau d'électricité : *Pris en compte*
- Remplacer eau potable par eau destinée à la consommation humaine : *Pris en compte*
- Reprendre zonage archéologique de Montataire intéressant la commune : *Pris en compte*

2: AVIS DE L'UDAPO (courrier du 22.10.2018)

- Cf. CR 21 § 4

3 : AVIS DE LA CDPNAF (réunion du 15.10.2018)

- Cf. CR n°22 §2.2

4 : AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL (courrier du 19.10.2018)

4.1 : Aménagement Numérique

Observations

Par défaut le THD emprunte le réseau Orange en souterrain. S'il n'existe pas, il y a lieu de les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien.

Prise en compte et modifications apportées au document.

- Pris en compte

4.2 : Routes départementales, Liaisons douces

Observations

Néant

4.3 : ENS

Observations

Précisions sur les différents types d'ENS et leur vocation.

Mise au point sur la situation locale à compléter et rectifier.

Prise en compte et modifications apportées au document.

- Cf. RP §1.2-6 a, Prise en compte de l'observation

4.4 : Eau potable, rivière

Observations

- 1 : RP p.103, rectification erreur matérielle.

- 2 : **Annexe 7.1 : erreur de commune**
- 3 : **RP p.100, rectification erreur matérielle.**
- 4 : **règlement zone N, prendre en compte la zone d'inconstructibilité le long des cours d'eau**

**Prise en compte et modifications apportées au document.**

- Cf. §1.1-a pour l'annexe 7.1. Autres observations prises en compte.

**5 : AVIS DE LA CAO (courrier du 12.10.2018)**

- *Examen en commission. Cf. CR 21 §4*

**6 : AVIS DU SMBCVB (courrier du 23.10.2018)**

L'avis rappelle le contexte de l'étude et relève les points positifs du projet.

**Observations**

Absence de prise en compte des remontées de nappe dans les zones UAa et UDb

**Prise en compte et modifications apportées au document.**

- *Traité dans le cadre des observations des services de l'Etat, cf. § 1.2-4 c ci-dessus ; Pris en compte dans le règlement.*

**7 : AVIS DES COMMUNES DE MONTATAIRE ET NOGENT SUR OISE**

Les 2 communes donnent un avis favorable au projet.