

460

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-LONGUEAU (OISE)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Alain GIAROLI
Commissaire Enquêteur

8 Novembre 2016

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LE RAPPORT D'ENQUETE

I. Généralités	Pages	1
A. Préambule		1
B. Objet de l'enquête		2
C. Cadre Juridique		2
D. Composition du dossier		4
II. Organisation et déroulement de l'enquête		5
A. Désignation		5
B. Réunion avec le Maire (MO) et visite des lieux		6
C. Publicité - Information effective du Public		6
D. Incidents, climat de l'enquête		7
E. Fin de l'enquête et relation comptable des observations		7
F. Synthèse des observations - PV et mémoire en réponse du Maire		8
III. Analyse		13
A. Principales caractéristiques du projet de révision du PLU		13
B. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) – L'avis de l'Autorité environnementale		21
C. Les réponses du Maire aux observations – Mes commentaires		22

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I. Rappel : objet et déroulement de l'enquête

II. Arguments retenus et AVIS

RAPPORT

I. Généralités

A. Préambule

La commune de Saint-Martin Longueau

Saint-Martin Longueau est une commune d'environ 1500 habitants située dans le département de l'Oise, au sud-ouest de Compiègne. Elle est traversée par la RD 1017 (Senlis – Arras) et par les RD 110 et 113 (Clermont – Compiègne). Le Nord du territoire est dominé par les terres agricoles du plateau Picard alors que le Sud est caractérisé par la présence de zones humides de la vallée de l'Oise, notamment par les marais de Sacy (Sud – Ouest du territoire), ce secteur faisant l'objet de plusieurs protections environnementales. L'urbanisation a pris la forme d'un « Y ».

Si trois exploitations agricoles sont encore en activité, la commune bénéficie également de la présence de plusieurs établissements à caractère commercial ou industriel. L'entreprise CAMFIL au Nord Ouest du territoire, spécialisée dans la fabrication de filtres à air pour technologie avancée (secteurs de la médecine, de l'agroalimentaire, de l'aviation, etc.) emploie plus de 150 personnes. Les commerces courants pour l'alimentation, pour l'habillement, certaines activités de service (soins, santé) sont toutefois peu représentés. Les habitants se rendent souvent dans la commune voisine de Pont Sainte Maxence à cet égard.

La majorité des habitants de la commune travaille en dehors de celle-ci, notamment dans les grands centres urbains à proximité comme ceux de Creil ou de Compiègne mais également en région parisienne. (Saint Martin Longueau est à 60 Km de Paris). Les déplacements se font facilement par le réseau routier (Accès à l'autoroute A1 à 10km de la commune par la N 31 ou la D 200) ou par le réseau ferré (gares de proximité : Pont Sainte Maxence, Compiègne, Creil).

Les équipements de loisirs, sportifs ou dédiés aux activités associatives sont regroupés sur un même espace au centre de la commune. Un projet est en cours venant renforcer cette centralité de vie et des équipements publics par le transfert de la mairie et de la médiathèque (nouvelle construction) sur ce même espace. La commune dispose d'une école (plusieurs classes du niveau maternel et primaire) en régime de regroupement avec la commune voisine de Bazicourt (RPI)..

L'habitat est nettement de type « individuel » (maisons traditionnelles ou pavillons) ; l'habitat « collectif » (immeuble) est très peu représenté ; en zone pavillonnaire il existe également quelques constructions en habitat « regroupé » (constructions mitoyennes avec entrée et jardin

privatifs). Le tissu urbain ancien (constructions en briques, corps de fermes) est principalement situé de part et d'autre de la RD 1017 et dans le secteur de l'église. Si entre 1968 et 1999 la commune a bénéficié d'une croissance importante de sa population (passant de 539 à 1415 habitants), ce qui a justifié le développement de l'habitat et les investissements publics, cette croissance s'est ralentie depuis les 15 dernières années (1507 habitants en 2013). Ce ralentissement étant analysé comme dû principalement au « desserrement des ménages » (tendance observée sur tout le département) et à une diminution des jeunes ménages restant ou venant s'installer sur la commune. La population vieillit. Cependant l'évolution démographique de Saint Martin Longueau reste supérieure à celle du département ou à celle du territoire de la Communauté de Communes (CCPOH).

L'évolution démographique de Saint Martin Longueau doit être soutenue afin que la commune puisse maintenir, développer les équipements et services mis à la disposition de ses administrés. La commune doit avoir une stratégie d'offre de logements adaptée à ce soutien.

La commune est couverte par le SCOT Schéma de Cohérence Territoriale des Pays d'Oise et d'Halatte, géré par la Communauté de Communes du même nom (CCPOH) regroupant 17 communes et représentant une population d'environ 35 000 habitants. Selon les prescriptions du SCOT, la développement démographique de la population de Saint Martin Longueau peut atteindre une progression de 0,7 % l'an.

La commune est alimentée en eau potable à partir de captages situés sur le territoire de Bazicourt. Le territoire communal n'est pas affecté par les périmètres de protection de ces captages. A l'exception de deux unités foncières (information du maire de la commune), l'ensemble du territoire est couvert par un réseau d'assainissement collectif. La défense incendie s'appuie sur 24 points d'eau. Le ramassage des déchets est assuré par la CCPOH (traitement délégué au SMVO)

La commune ne fait pas l'objet de plan de prévention pour les risques naturels ou technologiques. Quelques zones du territoire sont soumises aux risques d'écoulement de boue, risque cependant répertorié « moyen » ou « faible » dans la base de données du BRGM. Il faut noter cependant une nappe sub-affleurante sur la moitié sud du territoire et la présence d'un « Talweg » central drainant les eaux pluviales du nord vers le sud. Deux arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle pris respectivement en 1999 et 2001 ont concerné des inondations par coulée de boue et remontée de nappe.

B. Objet de l'enquête :

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin- Longueau

Le PLU de la commune aujourd'hui en vigueur date de 2006 (délibération du Conseil Municipal du 2 Juin 2006). Le Maire de la Commune, Monsieur Michel COLETTE, avec l'appui du Conseil Municipal et de l'Agence d'Urbanisme ARVAL (Crépy-en-Valois) a lancé une procédure de révision de celui-ci (délibération du 19 Mars 2012). Les motivations de cette procédure de révision s'appuient sur la nécessité d'intégrer certaines dispositions des

lois Grenelle I et II de l'environnement » et de la Loi « ALUR » (préservation des espaces naturelles et agricoles, densités chiffrées d'occupation des sols, suppression des dispositions sur les superficies « minimales », sur le Coefficient d'Occupation des Sols etc.) et également de mettre le PLU en conformité avec le SCOT des Pays d'Oise et d'Halatte (approuvé le 28 Juin 2011)

Il s'agit aussi au cours de cette révision :

- d'identifier et de définir les zones des territoires dédiées à la construction et au logement afin que la population puisse augmenter de 150 à 200 personnes à l'horizon 2025-2030
- de donner suite aux « zones à urbaniser » (1 AU, 2AU) retenues dans le Plan actuel
- de renforcer la protection des espaces naturelles sensibles, notamment ceux concernés par les Marais de Sacy
- de prendre en compte le projet de voie douce « Trans-Oise » du Conseil Général
- de prendre en compte le projet de la ZAC Nord porté par la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte et arrêté le 26 Janvier 2016, lequel devrait avoir son emprise (30 hectares) sur les terres « agricoles » au nord de la commune et sur celles de la commune voisine Bazicourt.

Ainsi le PLU actuel a fait l'objet d'une « réécriture complète » pour le présent projet de révision (Voir Infra composition du dossier).

Le projet de révision du PLU de Saint Martin Longueau est soumis à enquête publique par l'Arrêté du maire de la commune pris en date du 25 Juillet 2016

Voir Arrêté d'Ouverture d'enquête : [Annexe UNE](#)

C. Cadre juridique :

Textes de lois et règlement applicables :

Code de l'Urbanisme (CU)

Art L 121-1 (L 101-2 au 1/01/2016) : Objectifs des PLU

Art L 121-10 et suivants (L 104-1 et suivants au 1/01/2016) et R 121-14 et suivants (R 104-1 et suivants au 1/01/2016) : PLU soumis à Evaluation Environnementale

Art L 123-1 et suivants du CU (L 151-1 et suivants au 1/01/2016) : PLU dispositions communes ; composition du PLU et conditions d'élaboration.

Dont notamment :

L 123-10 et R 123-19 (L 153-19 à L 153-22 et R 153-8 au 1/01/2016) : l'enquête publique est conduite suivant les disposition du code de l'environnement

L 123-13 (L 153-31 à L 153-40 au 1/01/2016) : conditions de révision et de modification des PLU

L 151-2 (version au 1/01/2016) : composition du dossier

Code de l'environnement (CE)

L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 : Conditions de l'enquête publique

Dont notamment R 123-8 : composition du dossier

D. Composition du dossier d'enquête

Le dossier comprend les pièces suivantes :

N° pièces et intitulés:

0 : Actes Administratifs : dont notamment la délibération du 19/03/2012 lançant la procédure de révision du PLU et la concertation associée à celle-ci ; la délibération du 14/12/2015 précisant les objectifs de la révision, tirant bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU révisé

1 : Rapport de Présentation Celui-ci prend en compte l'évaluation environnementale

2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

2a Orientations générales d'aménagements proposés

2b Traduction graphique des orientations d'aménagements proposées

3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4 : Documents réglementaires

4a Règlement

4b Plan de zonage au 1/5000^{ème} (ensemble du territoire)

4c Plan de zonage au 1/2000^{ème} (secteur aggloméré)

4d Emplacements Réservés (ER)

5 : Annexes sanitaires

5a Notice sanitaire

5b Plan des réseaux

6 : Annexes des servitudes d'utilité publique

- 6a Cahier des servitudes d'utilité publique
- 6b Plan des servitudes d'utilité publique

7 : Annexe informations jugées utiles

- 7a Cahier des informations jugées utiles

Informations notamment sur : Site Natura 2000 « Marais de Sacy-le-Grand », ZNIEFF « Marais de Sacy-le-Grand et Buttes Sableuses des Grands Monts », ZICO « Marais de Sacy », Espace Naturel Sensible « Marais de Sacy », Espace Naturel Sensible « Bois de Villette/Boursaults, Butte sableuse de Sarron et des Boursaults », les routes départementales, la Transe Oise, les transports, l'Aménagement numérique.

8 : Nuisances acoustiques

- 8a Notice
- 8b Plan des nuisances acoustiques

9 : Avis des personnes publiques et réponses proposées (réponse aux avis des PPA)

- 9a Avis des personnes publiques consultées
- 9b Réponses proposées aux avis des personnes publique

La composition du dossier est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement (Voir supra « textes applicables »)

Note : j'ai fait ajouter au dossier porté à la consultation du public la liste complète des PPA avisées ainsi que le registre/cahier mis à la disposition du public pendant la phase de concertation (cette dernière a fait l'objet d'une réunion publique le 28 Juin 2014). L'arrêté d'ouverture d'enquête ainsi que les publications (éditions de presse) de l'avis d'enquête ont été également mis à la disposition du public pendant l'enquête.

II. Organisation et Déroulement de l'enquête

A. Désignation

A la suite de la demande de désignation d'un commissaire enquêteur par le Maire de la commune de Saint-Martin-Longueau pour une enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune (lettre du 31 Mai 2016), Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens me désignait comme Commissaire Enquêteur titulaire et mon collègue Thierry FILIBERTI comme commissaire enquêteur suppléant (décision du 16 Juin 2016 - dossier ouvert au TA sous le n° E16000095//80)

En acceptant cette désignation j'adressais à Madame la Présidente la déclaration sur l'honneur suivante : « ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement. »

B. Réunion avec le Maire de la commune (Maître d'Ouvrage) et visite des lieux

Cette réunion s'est tenue en mairie de Saint-Martin- Longueau le 21 Juillet 2016. Madame BOURSIER, secrétaire de mairie, Monsieur THIMONIER représentant l'agence d'urbanisme ARVAL, et Monsieur Thierry FILIBERTI, commissaire enquêteur suppléant assistaient également à celle-ci.

Elle a permis de fixer les dates d'enquête et les permanences du commissaire enquêteur en mairie. Au cours de celle-ci ont été rappelés les différents points de procédure de l'enquête publique et le concours attendu du Maître d'Ouvrage (MO). Monsieur THIMONIER a fait une présentation exhaustive du dossier.

Elle a été précédée d'une visite du territoire communal, notamment des lieux concernés par les principaux enjeux du PLU révisé.

Les dates d'enquête, jours et heures de permanence ont été fixés comme suit :

Enquête du 8/09/ 2016 au 10/10/2016, soit sur une durée de 33 jours consécutifs

Permanences du commissaire enquêteur en mairie de SML :

08/09 : 8h 30 – 11h 30
19/09 : 16h 30 – 19h 30
24/09 : 9h – 12h
10/10 : 15h – 18h

Voir compte-rendu de la réunion et de la visite des lieux : Annexe DEUX

C. Publicité – Information effective du Public

En conformité avec la réglementation (Art L 123-10 et R 123-11 du code de l'environnement), quinze jours avant le début de l'enquête, le Maire a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête sur le tableau extérieur d'information de la mairie ainsi que dans d'autres lieux de la commune. De plus il a fait publier cet avis sur le site Internet de la commune, dans le journal local et sur le panneau d'annonces lumineux Rue de Paris / RD 1017.

L'avis d'enquête a également été adressé à la direction des journaux « Le Parisien » et le « Courrier Picard » pour publication quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci. Ainsi l'avis d'enquête a été publié dans les éditions du 19 Août et 12 Septembre 2016 de ces deux journaux.

Un certificat d'affichage établi par le maire relate ces opérations de publicité.

Voir Certificat d'affichage - avis d'enquête et publications : Annexe TROIS

D. Incident – Climat de l'enquête

A l'ouverture de la permanence du 24 Septembre 2016 (3^{ème}) j'ai constaté que la pièce n°7 « Informations jugées utiles » n'était plus au dossier. Aucune explication n'a pu être obtenue à ce sujet (J'avais paraphé toutes les pièces du dossier à l'ouverture de la 1^{ère} permanence). Le dossier a été complété immédiatement par une copie du document manquant remise par le maire. Mention de cet incident a été relatée sur le registre.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein ; j'ai bénéficié de la collaboration du maire de Saint Martin Longueau, monsieur Michel COLLETTE et de Madame Hélène BOURSIER, secrétaire de mairie, afin que l'enquête publique puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

E. Fin de l'enquête et relation comptable des observations

L'enquête a pris fin le 10 octobre 2016 à l'issue de ma permanence en mairie de Saint-Martin-Longueau

Pendant la durée de l'enquête, *vingt-deux* personnes sont venues en mairie pour consulter le dossier ou demander des renseignements. *Quinze* personnes ont consigné des observations sur le registre d'enquête, soit par mention manuscrite, soit sous forme de note écrite annexée au registre.

Certaines observations ont été cosignées par plusieurs personnes.

A Noter : Une personne, Madame Marie MONDANEL, a envoyé à mon intention un message sur la messagerie électronique de la mairie. Cependant ce message n'a pu m'être remis qu'après la clôture du registre d'enquête (le message est daté du 10 Octobre 2016, heure d'envoi 18h01). A ce message est joint une pétition contre le projet de la ZAC Nord comportant 22 feuillets et regroupant environ 245 signatures. Selon l'estimation du maire ces signatures représenteraient 160 logements sur 600 sur la commune de Saint-Martin-Longueau. Le message n'a pu être pris en compte dans le registre, cependant la pétition a fait l'objet d'une de mes observations/questions adressée au maire (Voir Infra Partie III Analyse)

Tableau récapitulatif ci-dessous

Participation du public		
Personnes venues consulter le dossier ou demander des renseignements	<i>Pendant les permanences et/ou en dehors de celles-ci</i>	22
Personnes ayant déposé des observations sur le registre d'enquête	<i>Dont 14 pendant les permanences et 1 hors permanence (dépôt de courrier)</i>	15
Notes écrites annexées au registre	<i>Certaines de ces notes ont plus d'un feuillet ou sont accompagnées d'un schéma/plan</i>	7

F. Synthèse des Observations, Procès-verbal et Mémoire en Réponse du Maire (MO)

Les observations recueillies ont porté sur les sujets/thèmes suivants :

Thème 1 : Non prise en compte du projet de la ZAC Nord dans le zonage et le règlement du PLU révisé.

Observations de : Epoux LEMAIRE Brigitte et Francis, LEMAIRE Bernard, Monsieur BOUVIER Michel (ancien maire de la commune), Epoux XAVIER Alain et Brigitte, Monsieur MARTY Bernard (cf. notes écrites annexées pages 8, 10, 12 et 17 du registre ; cf. observation page 16).

A noter :

Les époux XAVIER Alain et Brigitte estiment que par cette « non prise en compte » du projet de ZAC dans le zonage du PLU révisé, le public intéressé est ainsi privé de s'exprimer par la voie d'une enquête publique sur l'implantation de ce projet sur les terres agricoles de la commune. Ils contestent que le changement du zonage à ce propos (mise en compatibilité du PLU) puisse se faire par la suite par l'application de la procédure « de modification simplifiée » du PLU.

Ils attirent l'attention du maire de la commune sur le fait que ce projet pourrait avoir un impact négatif (risque de pollution) sur la qualité de l'eau distribuée pour la consommation humaine, du fait de la conjugaison de la présence de plusieurs talwegs drainant les eaux pluviales des terres du plateau vers les points de captage de Bazicourt et de la réduction conséquente de la surface perméable en amont dû à l'emprise du projet. D'autre part, le projet devrait également engendrer une augmentation de 500 véhicules/j sur la RD 1017, ce qui augmentera encore les nuisances acoustiques pour les habitants de Saint Martin Longueau vivant à proximité de la RD.

Thème 2 : Inopportunité de la zone NJ : secteur « Les Clos », secteur Ouest de la rue de l'Avenir.

Observations de : Epoux LEMAIRE Brigitte et Francis, LEMAIRE Bernard, Monsieur BOUVIER Michel, Monsieur et Madame EGOT, Madame MASSON (cf. notes écrites annexées pages 8, 10, 12, 15 du registre et observation page 3)..

A noter :

Monsieur et Madame EGOT (et autres ayants droits de la famille) s'estiment lésés par ce zonage car il supprime la possibilité de construire sur leur parcelle n° 645 et limite cette possibilité sur leur parcelle n° 1230 alors que pour ces parcelles et d'autres adjacentes leur appartenant ils ont déposé une demande d'étude (cabinet de géomètre) pour la construction de trois à quatre pavillons, ce qui renforcerait le bâti à usage d'habitation dans ce secteur. L'accès se ferait par la rue de La Fontaine.

Monsieur BOUVIER, ancien maire de la commune, estime qu'il aurait été préférable d'ouvrir cette zone à la construction, en prolongement du Clos du Poncelet, du fait de la proximité des réseaux, plutôt que d'ouvrir à la construction la zone sélectionnée dans le projet du PLU révisé (1AU).

Thème 3 : Inopportunité du projet des « Jardins Familiaux » dans le secteur « Les Clos ».

Observations de : Monsieur BOUVIER Michel, Monsieur et Madame EGOT (cf. notes écrites annexées pages 12 et 15 du registre)

A noter :

Monsieur et Madame EGOT proposent un déplacement des « jardins familiaux » dans le secteur « Le clos de la Ferme » (parcelle 217 a et b).

Thème 4 : Inopportunité des aménagements prévus franchissant l'espace agricole (route de contournement, élargissement du chemin de la justice) liés au projet de la ZAC Nord.

Observations de : Epoux LEMAIRE Brigitte et Francis, LEMAIRE Bernard (cf. notes écrites pages 8 et 10 du registre)

Thème 5 : Demande d'un règlement approprié afin de faciliter le renforcement de la densité au sein du tissu urbain (Projets de construction sur des parcelles en zone UA ; contraintes de la réglementation pour les constructions dites « en drapeau » ou en « double rideau »)

Observations de Monsieur COLLE François, de Madame KOLOR (cf. notes/plans annexés pages 6, 13 du registre ; observations pages 5, 14)

A noter :

Secteur « L'équipée » : Monsieur COLLE désire construire sur la parcelle 117 ; l'accès se ferait depuis la rue de Compiègne en traversant la parcelle 339 dont il est propriétaire (cette dernière supportant du bâti).

Secteur rue de Paris : Madame KOLOR désire s'assurer que ses parcelles 154 et 155 sont bien constructibles ; l'accès se ferait à partir de la route de Paris en traversant la parcelle 153 dont elle est également propriétaire (cette dernière supportant du bâti).

Thème 6 : Inopportunité de la zone 1 AU ; choix d'autres secteurs du territoire pour un classement en « zone à urbaniser » (AU)

Observations de Monsieur BOUVIER Michel, de Madame DOYEN Lauriane (cf. note écrite annexée page 12 du registre et observation page 16)

A noter :

Pour Monsieur BOUVIER voir supra thème 2.

Madame DOYEN pense qu'il eut été préférable d'ouvrir à la construction la zone 2 AUh sur laquelle elle et sa famille possèdent des terres, ainsi que c'était prévu avant la révision du PLU : zone située plus à proximité du centre bourg et des services communaux (ex l'école) (plutôt que la zone sélectionnée 1AU proposée au nord de la commune).

Thème 7 : Manque de logements ouverts à la location par rapport aux prescriptions du SCOT

Observation de Monsieur BOUVIER Michel (Cf. note écrite annexée page 12 du registre)

Thème 8 : Emprise autorisée insuffisante des constructions en zone UR et 1 AU (Règlement UR9 et 1AU9) par rapport à la surface des terrains.

Observations de : Epoux LEMAIRE Brigitte et Francis, LEMAIRE Bernard (cf. notes écrites annexées page 8 et 10 du registre)

Thème 9 : Ajustements nécessaires du règlement concernant les constructions liées à l'activité agricole.

Observations de : Epoux LEMAIRE Brigitte et Francis, LEMAIRE Bernard (cf. notes écrites annexées page 8 et 10 du registre).

A noter :

Ces observations portent principalement sur la nature d'occupation du sol Art 1 et 2, les règles de prospect Art 6, 7,8, hauteurs des Bâtiments Art10, aspects extérieurs Art 11 du règlement du PLU révisé.

Thème 10 : Crainte de nuisance de voisinage du fait d'un projet de construction sur un terrain issu d'une division parcellaire (rue de la République – zone UB).

Observation de Madame COCHET (cf. page3 du registre)

Thème 11 : Manque d'information, de dialogue avec les administrés concernant les projets, programmes intéressant la commune.

Observations de : Monsieur BOUVIER Michel, époux XAVIER Alain et Brigitte, Monsieur PERROT Médéric (cf. notes annexées pages 12, 17 du registre ; observation page 11)

A noter :

Selon les observations des époux XAVIER et de Monsieur PERROT le projet de la ZAC Nord aurait fait l'objet d'une pétition ayant regroupé 300 à 400 signatures à l'encontre de la zone choisie pour son implantation, pétition non mentionnée au dossier d'enquête.

Aux observations ci-dessus du public j'ai ajouté les observations/ questions suivantes adressées au MO (observations du commissaire enquêteur) :

1. Position/Intention de la municipalité sur les sujets suivants tirés des Avis des Services de l'Etat ou de ceux des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Talwegs (Avis de l'Autorité Environnementale/AE)

L'ensemble des Talwegs traversant le territoire communal n'est pas pris en compte dans l'évaluation environnementale ; il est principalement question dans le Rapport de Présentation du Talweg partant du Nord Ouest de la commune (plateau agricole) et traversant le bourg par la rue des Ecoles, la rue des Marais (Voir carte page 50 du RP) Quelle est votre analyse des risques au sujet des autres Talweg ? Quelles sont les dispositions que la commune compte prendre ? (Cf. Avis de l'AE page 19 ; voir également à ce sujet l'observation des époux XAVIER ci-dessus).

Traitement des eaux pluviales (Avis de l'Autorité Environnementale/AE)

Il ne semble pas que le règlement du projet de PLU révisé soit en adéquation avec la recommandation de l'AE à ce propos : « prévoir de manière systématique des mesures d'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle, conformément aux dispositions du SDAGE (« Favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe ») (Cf. Avis de l'AE page 19). N'est-il pas nécessaire de revoir le règlement à ce propos ?

2. **Zone NJ** : Quels sont les obstacles à ce que la zone NJ dans le secteur « Les clos » puisse être ouverte à l'urbanisation afin de renforcer la densité au sein du tissu urbain ? Les avantages seraient : la proximité des réseaux, la constitution d'une réserve foncière en cas d'insuccès des transactions pour la réalisation des projets de construction mentionnés au projet du PLU révisé (notamment pour la zone UR).
3. **Jardins familiaux** : Quels sont les obstacles à ce que le projet des « jardins familiaux » soit déplacé en périphérie du tissu urbain ?

4. **Zone 2 AUh** : Il me semble que la commune encourage les exploitations agricoles encore en zone urbaine (zone U) à transférer leurs activités vers les espaces agricoles (zone A), ce transfert étant accompagné d'ajustements du règlement en zone A. D'autre part, l'implantation du projet de la ZAC Nord apparaît bien comme une réalité future, lequel intègre également des aménagements routiers. Dans ce contexte on peut penser que le développement urbain de la commune se déplacera également vers le Nord. N'était t'il pas alors judicieux de garder la zone 2AUh de 5 ha ou partie de celle-ci au PLU révisé plutôt que de la reclasser en zone A ? Le bilan sur la consommation des espaces agricoles resterait encore en conformité avec les prescriptions du SCOT.
5. **Statut d'occupation des logements** : Sur l'ensemble des logements créés jusqu' à l'horizon 2025 (environ 90), combien seront réservés au marché de la location ? Combien parmi ceux-ci seront réservés au « locatif aidé » ? Finalement à cet horizon sur l'ensemble de la commune quels seront les ratios estimés sur le type d'occupation (propriétaires, locataires, locataires aidés) ?
6. **Zonage des terrains concernés par l'emprise du projet de la ZAC Nord - enquête(s) publique(s)**: Le projet de révision du PLU n'a pas intégré la modification du zonage des terrains du territoire communal sur lesquels le projet de la ZAC Nord aura son emprise. Ces terrains sont restés en zone A.

Quand ? Comment ? Le public (citoyens/administrés) pourra t'il alors s'exprimer sur la modification de ce zonage ? Par quelle(s) procédure(s) à venir ?

Une mise en compatibilité du PLU par la voie d'une procédure de « modification simplifiée » telle qu'elle est évoquée dans l'observation des époux XAVIER est dispensée en principe du recours à l'enquête publique ; le dossier mentionne également à ce propos la possibilité d'une « révision sous la forme d'une procédure simplifiée » (Cf. page 84 du rapport de présentation) ou encore la procédure de « déclaration de projet » (cf. réponse aux avis des Personnes Publiques Associées). La CCPOH que j'ai contactée m'a fait connaître quant à elle qu'elle lancerait un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) auprès du Préfet laquelle serait suivie d'une mise en compatibilité des PLU concernés (Saint Martin Longueau et Bazicourt)

Je vous saurai gré d'apporter les éclaircissements nécessaires sur la suite donnée à la présente procédure de révision du PLU. Il me semble important que le Public puisse savoir s'il aura l'occasion de s'exprimer par la voie d'une autre enquête publique sur l'emprise de ce projet concernant les terres agricoles de la commune.

7. **Pétition** : Selon certaines observations du Public au cours de cette enquête, l'emprise du projet de la ZAC Nord sur les terres agricoles de Saint Martin Longueau et de Bazicourt aurait déjà été fortement contestée par les citoyens sous la forme d'une pétition (on parle de 300 à 400 signatures). Avez-vous été destinataire de cette pétition ? De quand date-t-elle ? A-t-elle été transmise à la CCPOH ?
8. **Assainissement** : Dans le document 5A du dossier (« Assainissement ») il est mentionné que la commune n'a pas encore établi le zonage d'assainissement conformément à ce que prévoit la Loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992. Merci d'expliquer.

9. **Espace Réservé (ER) n°1** : Selon les informations que j'ai collectées auprès de la CCPOH, la voie de contournement liée au projet de la ZAC Nord n'affectera qu'une partie de l'emprise du Chemin de la Justice (tronçon vers l'entreprise CAMFIL) en partant d'un échangeur située sur la RD 1017, à proximité de l'entrée de bourg. Il n'est pas prévu d'échangeur au niveau de l'intersection de la RD 1017 avec le Chemin de la Justice. Il me semble que la voie de contournement prévue suffit au délestage de la circulation. Merci de clarifier cet ER.

Le 14 Octobre 2016, en mairie de Saint Martin Longueau, je remettais le PV de synthèse des observations (Voir supra) à Monsieur Michel COLETTE, Maire de la commune.

Le 25 octobre 2016 je recevais le mémoire en réponse du Maire par pli recommandé.

Voir PV de synthèse des observations et Mémoire en Réponse du Maire Annexe QUATRE

III. Analyse

A. Principales caractéristiques du projet de révision du PLU

1. La vocation des zones du territoire

▪ La zone naturelle

(Zone N au PLU non révisé ; zone N et secteurs Nn, Nh, Nj au PLU révisé)

Elle est nettement située au Sud du territoire communal, plus particulièrement au Sud – Ouest du fait de la présence des Marais de Sacy, lesquels conduisent par les biotopes/habitats présents (faune et flore) aux protections environnementales suivantes : zones humides reconnues par le SAGE Oise – Aronde , Site Natura 2000, ZNIEF de type 1, ZICO, Espace Naturel Sensible, les périmètres de ces protections se chevauchant en partie – (Voir rapport de présentation page 41).

Dans le PLU révisé, le droit des sols attaché à la zone N est distingué suivant la « sensibilité » environnementale ou l'aspect paysager à protéger. Ainsi au sein de la zone N le règlement distingue trois secteurs : le secteur Nn (Emprise du site Natura 2000 sur les Marais de Sacy) – le secteur Nh (Emprise des zones humides identifiées par le SAGE* Oise – Aronde) – le secteur Nj (jardins ou fonds de jardin venant au contact des zones agricoles ou naturelles)

Dans ces secteurs de zone, quand elle est admise, l'occupation des sols ne peut être le fait que de structures légères aux dimensions modestes (exemple : cabanes de jardin, abris pour animaux, équipements de loisirs en secteur Nj)

Bilan de la révision concernant la surface de la zone naturelle (zone N):

PLU avant révision : 49, 7 ha

PLU après révision : 57, 1 ha

Ceci s'explique principalement par l'emprise du secteur Nj sur des terrains classés avant révision en zone U ou en zone A et par des ajustements de zones.

- La révision du PLU conduit à une surface du territoire classée en zone naturelle (N) plus importante : donc pas de consommation des espaces naturels.
- La révision du PLU apporte un classement et une réglementation spécifiques concernant les zones humides sur le territoire communal ce qui rejoint les objectifs du SAGE Oise-Aronde

▪ La zone agricole

(Zone A au PLU non révisé ; zone A au PLU révisé)

Elle se traduit principalement par des terres de culture au nord du territoire communal (nous sommes en bordure du plateau picard).

Le PLU révisé propose une nette augmentation de la zone A notamment sur des terrains classés en zone AU (zone à urbaniser 1 AU, 2AU) dans le PLU non révisé. Ces zones AU constituaient principalement une « réserve » foncière pour le développement économique de la commune et dans une moindre mesure pour le développement de l'habitat et des équipements publics.

Au bout de dix ans, (le PLU date de 2006) aucun projet d'occupation des sols n'a été réalisé sur ceux-ci ; par ailleurs les possibilités de développement des activités économiques sur le territoire communal sont limitées par le SCOT. Ces terrains ont rejoint la zone A qu'ils jouxtaient.

Ainsi l'extension de la zone A s'est faite sur les terrains classés dans les zones suivantes au PLU non révisé : 1 AUe et 2 AUe (vocation commerciale ou artisanale), 1 AUi (vocation industrielle), 1 AUr (vocation hôtelière et de restauration), 1 AUp (vocation d'équipements publics), 2 AUh (vocation habitat). Ainsi ces zones ont disparu dans le règlement du PLU révisé.

Une zone 1 AU créée au nord de la commune sur une partie de la zone UD et de la zone A du PLU non révisé fait l'objet d'une OAP (Opération d'Aménagement Programmé) à vocation d'habitat (Voir infra). L'espace agricole consommé à ce propos est inférieur à 1 ha.

Bilan de la révision concernant la surface de la zone agricole (Zone A)

Avant révision : 206, 7ha

Après révision : 226 ha

- La révision du PLU conduit à une surface du territoire classée en zone agricole (A) plus importante : donc pas de consommation des espaces agricoles.

- La zone à urbaniser

(zones 1 AUe, 2 AUe, 1 AUi, 1 AUr , 1 AU_p, 2AUh au PLU non révisé ; zone 1 AU au PLU révisé)

Voir paragraphe précédent sur l'évolution/les mutations de la zone à urbaniser.

Bilan de la révision concernant la surface la zone AU :

Avant révision : 23,9 ha

Après révision : 1 ha

- La zone Urbaine

(Au PLU non révisé : zone UA et secteur UA_i, zone UB, zone UD et secteur UDa, zone U_i ; au PLU révisé : zone UA et secteur UAs, zone UB, zone UE, zone UR, zone UP)

Vocations des zones avant révision :

UA : zone urbaine centrale (bâti ancien, équipements publics et collectifs, activités commerciales et services)

UA_i : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles

UB : zone urbaine d'habitat mixte

UD : zone urbaine récente de type pavillonnaire

UDa : secteur urbain récent caractérisé par un parcellaire de grande taille

UI : zone urbaine à vocation industrielle

Vocations des zones après révision :

UA : zone urbaine – tissu bâti ancien dominant

UAs : zone urbaine à vocation de stockage de matériaux (*prise sur UAi dans le PLU non révisé*)
 UB : zone urbaine – tissu bâti à dominante pavillonnaire
 UE : zone urbaine à vocation d’activités économiques (*prise sur UI dans le PLU non révisé emprise de la société CAMFIL*)
 UR : zone urbaine – reconversion proposée (*prise sur UA et UDa dans le PLU non révisé*)
 UP : zone urbaine à vocation d’équipements, de sports et de loisirs (*prise sur UA dans le PLU non révisé – centralité des équipements publics pour la culture, le sport et les loisirs*)

La révision du PLU actualise la position de la municipalité sur les vocations des zones urbaines tout en simplifiant leur identification. Elle introduit une zone en reconversion (vocation d’habitat) et un secteur de zone spécifique au stockage de matériaux en relation avec une exploitation commerciale existante. La lisibilité du PLU (règlement graphique) par les citoyens est améliorée.

Bilan de la révision concernant la surface de la zone U

Avant révision : 79,6 ha

Après révision : 75,9 ha

- Le périmètre de la zone urbaine est peu modifié. La réduction de la surface est faite principalement au profit des zones Nj et 1AU

2. L’extension de l’habitat

La recherche de compatibilité avec le SCOT des pays de l’Oise et d’Halatte a conduit la commune à contenir quasi exclusivement cette extension dans le tissu urbain existant : seule une zone de moins de 1ha au nord de la commune est prise sur les terres agricoles pour une opération d’aménagement (reclassement en zone 1 AU).

En conformité avec les prescriptions du SCOT, il s’agit en effet de permettre à la commune d’augmenter sa population d’environ 150 à 200 personnes à l’horizon 2025-2030 et de prévoir ainsi environ 90 logements supplémentaires.

La commune propose de répondre aux besoins de logement créés par cet apport de population par les choix d’aménagement suivants :

- Comblement des « dents creuses » du tissu urbain ainsi que de l’habitat non occupé (mutation de résidences secondaires en résidences principales, réfection de logements vétustes, bâti en reconversion etc....) ; ceci devrait conduire à une offre d’environ 30 logements, les « dents creuses » sont identifiées au nombre de 10 sur la cartographie du dossier (Voir page 19 du Rapport de Présentation).

- Poursuite de l'opération d'aménagement à l'Ouest de la commune (rue de l'église, site de l'ancienne ferme) dont une tranche de 12 logements en habitat collectif et ouvert au locatif aidé a déjà été livrée en 2014 ; il s'agit d'apporter sur ce même site environ 25 logements supplémentaires en habitat mixte (individuel et collectif). L'ensemble du site fait l'objet d'une OAP laquelle comprend le maintien d'un «cœur d'îlot vert » sous forme de jardins, projet de jardins « familiaux » porté par la commune classés en zone Nj (voir document n°3 du dossier – voir également la réponse du MO aux PPA, document 9 du dossier)
- Aménagement d'une zone classée « en reconversion » (UR) au PLU révisé laquelle pourrait recevoir environ 25 logements ; le type d'habitat n'est pas encore défini, cette zone jouxte les zones UB, UA et UAs ; elle se situe au Centre – Est de la commune entre la rue du Bois du Jonc, la RD 13 et la RD 1017.
- Opération d'ensemble (Intervention d'un aménageur) visant à l'aménagement de la zone 1AU prise sur l'espace agricole au nord du bourg, en continuité de la trame bâtie existante classée UA. Ce site situé entre la RD 1017 et la rue de la Madelon pourrait recevoir 12 logements dont l'habitat n'est pas encore défini (très probablement habitat individuel ou groupé) La stratégie d'opération d'ensemble permet à la commune de laisser à l'aménageur la charge de la viabilisation du site (réseaux) et des équipements publics nécessaires (voiries, accès etc.). Le site concerné ainsi que l'opération envisagée font l'objet également d'une OAP au PLU révisé (Voir document n° 3 du dossier.)
- Le nombre de logements supplémentaires envisagé par la commune à l'horizon 2025-2030 est en adéquation avec les prescriptions du SCOT sur la progression démographique des communes (0,7% au maximum), compte tenu que le coefficient d'occupation est d'environ 2,4 personnes par logement. En terme de « densité » une moyenne de plus de 20 logements/ha sur l'ensemble des 3 opérations envisagées va dans le sens de ces prescriptions.
- La stratégie d'aménagement proposée par la commune concourt en partie à la mixité sociale de l'habitat (Opération rue de l'Eglise) ; la réponse est elle suffisante pour que de jeunes couples « s'installent » dans la commune (locatif – premier accès à la propriété) et assurent ainsi une certaine pérennité de l'usage des équipements publics ?

3. Les projets à vocation économique et de service :

- L'entreprise CAMFIL

C'est l'établissement commercial (de type industriel) le plus important de la commune (plus de 150 emplois). Le PLU révisé permet à cet établissement de s'agrandir si besoin en ajoutant à la zone sur laquelle il a son emprise (zone UI devenue zone UE) une parcelle prise sur l'ancienne zone 1 AU_i (voir supra).

- Les activités économiques du domaine agricole

Trois fermes sont encore en exploitation à Saint Martin Longueau. Le PLU révisé facilite leur « désenclavement » du tissu urbain, notamment par la suppression de la zone 2AUh et par une adaptation du règlement en zone A permettant la délocalisation de leurs activités au sein même de cette zone.

(Voir à ce sujet la réglementation permettant l'implantation, l'extension des bâtiments – voir notamment les réponses apportées par le MO à la Chambre d'Agriculture).

- Projet d'accueil d'un service médical et de soins

Une telle structure pourrait être implantée en zone UP, pôle de vie central de la commune, facilement accessible par les « voies douces » aménagées au sein du tissu urbain.

- Le projet de la ZAC Nord

Ce projet est porté par la Communauté de Communes des Pays de l'Oise et d'Halatte. Il est évoqué dans les documents du SCOT (PADD – Offre foncière à vocation économique)

Il s'agit d'aménager une zone d'activités (vocation économique et de service) sur les terres agricoles au nord de la commune. Les trente hectares d'emprise de cette zone seront en partie sur le territoire de la commune de Saint Martin Longueau et en partie sur le territoire de la commune de Bazicourt.

Le PLU révisé prend en compte le projet de ZAC (PADD – Rapport de présentation - ER) sans toutefois l'impacter sur le zonage et le règlement. Ce choix de la municipalité s'appuie sur une certaine prudence vis-à-vis de la réalisation de ce projet, lequel a déjà fait l'objet d'une pétition de la part de plusieurs habitants de la commune opposés à sa réalisation. Cependant la municipalité de SML exprime dans le rapport de présentation (Voir aussi réponses aux Personnes Publiques Associées) son adhésion à une mise en compatibilité du plan d'urbanisme de la commune avec le projet de ZAC (par exemple par la procédure de « Déclaration de projet ») dès qu'elle sera certaine de sa réalisation.

- Le support au développement des activités économiques existantes (Et. CAMFIL), au maintien des activités agricoles en place (fermes d'élevage) et la prise en compte du projet de la ZAC Nord sont bien en conformité avec le PADD du SCOT des pays d'Oise et d'Halatte.

Note sur le projet de la ZAC Nord : J'ai eu un entretien avec les personnes responsables du suivi du projet de la ZAC Nord au siège de la CCOH (Monsieur LAMY, DGS, Madame SALAUN et Monsieur CHAFFOIS, responsables respectivement des projets de territoire et du développement économique).

Au cours de cet entretien ont été soulignés les points suivants :

-Le projet de ZAC Nord est issu des études, consultations menées lors de l'élaboration du SCOT. Il est donc relativement ancien. (SCOT approuvé en 2011)

-Il correspond réellement à une forte demande des entreprises de s'implanter dans ce secteur du territoire en prenant en compte les possibilités restreintes d'offre foncière pour répondre à cette demande.

-Le dossier de création de la ZAC a été approuvé le 26 Janvier 2016

-Ce dossier a fait l'objet d'une large concertation menée par la CCPOH, s'étant traduite notamment par l'organisation de 3 réunions publiques (Communes de Bazicourt, Saint Martin Longueau, Sacy-Le-Petit), par une réunion spécifique avec les propriétaires exploitant de la zone concernée, par une réunion spécifique avec les conseils municipaux des communes de Saint Martin Longueau et de Bazicourt.

-La ZAC est principalement dédiée à l'implantation d'activités industrielles et de services (sous forme principalement de PME, PMI)

-A terme ce projet devrait conduire à une offre de 500 à 600 emplois, lesquels auront sans aucun doute une répercussion sur l'habitat et les services des communes concernées par son implantation.

-En ce qui concerne l'aménagement des voies d'accès à la ZAC, il faut noter l'aménagement d'un échangeur sur la RD 1017 et la création à partir de cet échangeur d'une voie de contournement vers l'entreprise CAMFIL ; sont concernées par la création de cette voie plusieurs parcelles agricoles au nord ouest de la commune, dont une parcelle avec des bâtiments anciens délaissés, une partie du « chemin de la justice » et une partie de la RD 111 . L'échangeur accentuera « l'entrée de ville » et constituera une zone de ralentissement pour la sécurité.

-Lorsque la révision du PLU de Saint Martin Longueau sera approuvée, un dossier DUP porté par l'EPFLO (Etablissement Public Foncier de l'Oise) sera déposé auprès du Préfet (Objectif : faire réaliser les expropriations nécessaires). Le dossier DUP comportera également le dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme afin de procéder à une enquête conjointe. Après dépôt du dossier de DUP, la préfecture organisera une enquête publique. Durant cette enquête, les habitants pourront exprimer leur avis sur l'Utilité Publique du projet. La mise en compatibilité des PLU de Saint Martin Longueau et de Bazicourt sera portée par la CCPOH.

-Une enquête publique « Loi sur l'Eau » concernant le projet de la ZAC Nord vient d'être lancée par les services de l'Etat (DDT).

Voir plaquette de présentation du projet de ZAC Nord (contexte, enjeux, description, calendrier) : Annexe CINQ

4. Les emplacements réservés (ER)

Ils sont au nombre de trois :

ER n°1 : il concerne l'élargissement du « chemin de la justice » en liaison avec une voie de contournement desservant l'entreprise CAMFIL.

ER n°2 : il concerne l'aménagement d'un espace public dédié au stationnement sur la RD 111 avec traitement paysager de l'entrée de bourg. Le parking sera face à l'entreprise CAMFIL et à proximité du cimetière.

ER n°3 : il concerne le maintien d'un accès (voie douce) depuis la rue Désiré Eve au cœur d'îlot vert/jardins familiaux (secteur « Les Clos »).

- Une voie de contournement figure déjà dans le projet de ZAC porté par la CCPOH. Celle-ci ne couvre pas la totalité du Chemin de la justice, notamment pas la section de ce chemin reliée à la RD 1017. Il n'y a pas d'échangeur prévu au niveau de l'intersection de ce chemin avec la route départementale. Cet ER devra être revu en concertation avec la CCPOH.

5. Les réseaux

Le réseau de distribution d'eau potable se fait à partir de deux captages situés sur le territoire de la commune de Bazicourt. La capacité du réseau est suffisante pour alimenter les deux communes ainsi que l'augmentation de la population sur Saint Martin Longueau à l'horizon 2025-2030 (150 à 200 habitants de plus à l'horizon 2025). Les périmètres de protection des captages ne sont pas impactés par le projet de révision du PLU.

Le réseau des eaux usées est de type collectif sur toute la commune avec possibilité de traitement à la parcelle avant rejet. (Maintien d'un système individuel) Selon le maire de la commune seulement deux unités foncières ne seraient pas encore reliées au réseau collectif.

La collecte des eaux pluviales se fait à la parcelle avec infiltration après traitement ou rejet vers le réseau de collecte de la commune (caniveaux).

Le réseau SDI couvre tout le territoire communal.

La mise en place d'un réseau de télécommunications est bien prise en compte dans le règlement du projet de PLU.

- Bien que figure dans le dossier un plan du réseau d'assainissement, celui-ci ne constitue pas un plan de zonage d'assainissement. Il semblerait qu'un zonage d'assainissement n'ait pas encore été réalisé sur la commune. (Voir document 5 du dossier – remarque des services de l'Etat/PPA)

6. Les risques naturels

La commune n'est pas inscrite dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Le risque de « coulée de boues » est considérée « de faible à moyen » dans certaines parties du territoire. La nappe est sub-affleurante sur la moitié sud du territoire.

Il faut noter la présence d'un Talweg traversant le territoire sur sa partie centrale (Cf. carte page 50 dans le Rapport de Présentation) drainant les eaux de pluie depuis le Nord (Terres agricoles) vers le Sud (zones humides, ru de la Fontaine Froide) lequel pourrait conduire à des « débordements » en cas de forte pluie, affectant certaines parties de la voirie et certaines habitations ; ces risques sont pris en compte dans le dossier : limitation des surfaces imperméabilisées, aménagement de fossés en amont etc.

7. Les servitudes

A propos de celles-ci, je relève principalement la servitude liée aux bruits sur une distance de 100m de part et d'autre de la RD 1017 traversant la partie urbanisée de la commune. Cette servitude impacte principalement les conditions de construction. Elle est prise en compte dans le règlement.

B. Les avis des personnes publiques associées (PPA) – l'avis de l'Autorité Environnementale (AE)

La réponse du MO à ces avis figure au dossier d'enquête. Cf. document n° 9/9b. Le MO les prendra en compte pour l'approbation du PLU révisé.

Ainsi à la suite de la communication du dossier aux PPA se sont exprimés pour avis :

- Les Services de l'Etat : DDT Délégation territoriale de Senlis, DDT Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :
 - Pour la Délégation territoriale : *AVIS FAVORABLE avec plusieurs recommandations en annexe de l'avis*
 - Pour la CDPENAF : *AVIS FAVORABLE.*
- Le Conseil Départemental :
 - Avis consistant en des *OBSERVATIONS*
- La Communauté de Communes des Pays de l'Oise et d'Halatte (CCPOH) :
 - *AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES*
- La Chambre d'Agriculture de l'Oise :
 - *AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES*

- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) :

➤ *AVIS FAVORABLE*

Dans le document n° 9 du dossier d'enquête, le Maître d'Ouvrage répond également à l'avis de l'Autorité Environnementale (AE – Préfet du département) lequel porte sur l'Evaluation Environnementale contenue dans le Rapport de Présentation

- Je retiens particulièrement les observations et/ou réserves suivantes exprimées par les PPA et l'AE
 - ✓ Le constat, le regret que le projet de révision du PLU n'intègre pas le zonage des terrains (terres agricoles) concernés par l'emprise du projet de la ZAC Nord. (Avis de l'AE, des services de l'Etat, de la CCPOH, de la Chambre d'Agriculture)
 - ✓ Le manque de clarté, l'incohérence des chiffres concernant la stratégie d'augmentation de l'habitat et de la densité d'occupation du sol (nombre de logements à l'hectare) (AE, Services de l'Etat, CCPOH)
 - ✓ Une zone NJ trop importante, une localisation inopportune des « Jardins familiaux » (Chambre d'Agriculture, CDPENAF)
 - ✓ Une zone à urbaniser (AU) trop réduite. (CCPOH)

C. Les réponses du Maire de la Commune (MO) aux observations et mes commentaires

1. Observations du Public

Thème 1

Maître d'Ouvrage (MO) :

« Une réponse a déjà été faite sur la non prise en compte du projet de ZAC nord au PLU révisé, à l'avis de l'Etat et de la CCPOH sur ce sujet.

Il est rappelé que la traduction de ce projet de ZAC dans le PLU révisé approuvé, nécessitera soit une révision suivant une procédure simplifiée du PLU, soit une déclaration projet avec mise en compatibilité du PLU. *Dans les deux cas, il y aura nécessairement une enquête publique concernant le PLU à rectifier.*

Commissaire Enquêteur (CE) :

Je note que le Public pourra s'exprimer sur la traduction du projet de ZAC dans le PLU lors d'une prochaine enquête publique (Mise en compatibilité)

Thème 2

Maître d'Ouvrage :

- La bande constructible délimitée au plan du PLU révisé, dans ce secteur, correspond à la bande constructible telle qu'elle est autorisée au règlement de la zone urbaine (UB), à savoir au maximum 30 mètres de la voie publique qui dessert le terrain. La seule voie publique qui peut desservir les terrains en question est la rue de la Fontaine. La parcelle n°645 comme la partie arrière la parcelle n°1230 sont à plus de 50 mètres de la voie publique, la commune ne souhaite pas les rendre constructible à l'horizon 2030, en préservant ce cœur d'îlot en espace jardin concourant à la biodiversité et à la perméabilité des sols, notamment par le projet de jardins familiaux.

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur Nj « Les Clos » dans sa partie est, a été un moment étudié, mais finalement écarté du projet à l'horizon 2030 du fait qu'il a été considéré que l'opération du Clos du Poncelet présentait une forte densité du bâti dans cette partie de la commune, et que l'opération à venir sur la partie de l'ancien corps de ferme le long de la rue de l'église allait aussi apporter de la densité du bâti.

Pour autant, l'aménagement de cette opération rue de l'église et l'emplacement réservé n°3 prévu depuis la rue Désiré Eve maintiennent des accès vers ce cœur d'îlot pour une réflexion à plus long terme sur son devenir.

- Pour le secteur Nj, rue de l'Avenir, qui s'étend sur des parties de terrain utilisées actuellement à des fins agricoles, une réponse a déjà été faite à la même remarque faite par la Chambre d'Agriculture : Il convient de préciser que la partie des terrains concernés (inscrite en Nj et pour partie cultivée à l'ouest de la rue de l'Avenir et de la rue du Lavoir) font partie de la même unité foncière que celle qui reçoit l'habitation, les propriétaires non exploitants mettent actuellement à disposition ces emprises à des fins agricoles, mais peuvent aussi revenir sur cette mise à disposition à tout moment (notamment en cas de vente de l'unité foncière). Il est donc **proposé de maintenir le découpage en zones actuel en rappelant que l'inscription en secteur Nj n'est pas incompatible avec l'usage agricole de ces parties de terrain.**

Commissaire Enquêteur :

La commune fait le choix de proroger le classement de ces terrains du secteur « Les clos » en zone Nj pour la constitution d'un îlot vert dans un secteur où la densité d'habitation est appelée à être conséquente : logements groupés rue du Poncelet et programme de logements collectifs/aidés en cours de réalisation rue de l'Eglise. Elle assortit cet îlot vert d'un projet de « jardins familiaux », le tout constituant une OAP inscrite au PADD dans le projet de PLU révisé. L'argumentation développée par le MO à ce sujet est cohérente.

Cependant ce classement constitue une perte d'opportunité eu égard à l'urbanisation future de ces terrains pour le développement de l'habitat sur la commune. Elle est aussi un frein à l'initiative « privée » (propriétaires ayant des projets de construction) à ce propos. La densité peut être maîtrisée par un règlement, programme approprié (création de secteur/sous-secteur, programme d'ensemble dédié à l'habitat individuel/pavillons)

Je note toutefois que dans sa réponse le MO n'exclut pas la possibilité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation au-delà de l'horizon 2030. Il sera plus aisé de créer une zone AU sur ce secteur NJ que sur l'espace agricole (A). Dans ce contexte à venir, le projet de « jardins familiaux » au sein de cette zone Nj me paraît opportun afin de garder « un îlot vert » dans une zone potentiellement urbanisable à densité d'habitation élevée. Cependant la réalisation de ce

projet est « fragile » dans la mesure où elle est soumise à l'achat des terrains par la commune, les propriétaires pouvant refuser la transaction proposée.

D'accord avec le MO pour la zone Nj rue de l'Avenir.

Thème 3

Maître d'Ouvrage :

- La commune n'est pas favorable au déplacement des « jardins familiaux » sur la parcelle 217 au lieu-dit « Le Clos de la Ferme », ce terrain est déclaré à usage agricole à la PAC.

Commissaire Enquêteur :

Les terrains proposés sont en zone N et non en zone A au PLU révisé. La déclaration d'activité agricole à la PAC ne grève pas le droit de disposer du propriétaire. Cependant la cession peut être complexe : par exemple protection de l'exploitant ou de l'activité par un bail à fermage. La création d'une zone Nj sur ces terrains dont une partie pourrait être affectée à des « jardins familiaux » me semble toutefois mériter une réflexion mûrie de la part du MO.

Thème 4

Maître d'Ouvrage :

- Les réponses à ces observations ont été faites aux points n°2 à n°6 des remarques de la Chambre d'Agriculture (voir le tableau figurant en pièce n°9b du dossier mis à enquête publique).

Commissaire Enquêteur :

Non, les réponses proposées par le MO à la Chambre d'Agriculture (Cf. Doc 9b, points 2 à 6) ne répondent pas aux observations des époux LEMAIRE Brigitte et Francis, LEMAIRE Bernard sur ce thème

Thème 5

Maître d'Ouvrage :

- La parcelle n°117 est potentiellement constructible, dans sa partie située à moins 25 mètres de la voie publique (rue de Compiègne) qui la desservirait.
- Les parcelles n°154 et n°155 sont potentiellement constructibles, dans leur partie située à moins 25 mètres de la voie publique (rue de Paris) qui les desservirait. Cette distance de 25 mètres peut être modifiée, dans la mesure où il serait réalisé une nouvelle voie depuis la rue de Paris que la commune accepterait de passer dans le domaine public avant de construire les terrains ainsi desservis.

Les auteurs du PLU ont souhaité encadrer la densification au sein du tissu urbain, au regard des problèmes de stationnement (report systématique des véhicules sur l'espace public dès lors que les terrains sont en deuxième rideau) et de circulations (multiplication des entrées et des sorties sur des axes fortement circulés comme la RD1017 et la RD13 ou la RD10), de promiscuité (problème de voisinage à gérer par la municipalité), ou encore de la capacité des réseaux à desservir plusieurs projets réalisés ainsi en deuxième rideau.

Commissaire Enquêteur :

Le MO a donné une réponse claire et complète aux observations respectives de Monsieur COLLE (parcelle 117) et de Madame KOLOR (parcelles 154 et 155) sur ce thème ; il n'y a pas de contradiction avec les dispositions réglementaires du PLU révisé (Cf. Art UA6)

Thème 6

Maître d'Ouvrage :

« Avec l'entrée en vigueur des dispositions du Grenelle de l'Environnement, il est clairement demandé au PLU Grenelle de limiter la consommation des espaces agricoles à des fins urbaines et prendre en compte les besoins des exploitants agricoles afin de contraindre les conditions d'exploitation.

La zone à urbaniser à long terme (2AUh) au lieu-dit « Le Clos de Clermont » figurant au PLU avant révision, correspond à des espaces agricoles déclarés à la PAC et se trouvant entre deux exploitations agricoles dont il convient de garantir le bon fonctionnement au moyen et long terme. Ces exploitations pratiquent d'ailleurs l'activité d'élevage, engendrant des périmètres de protection à respecter (distance minimale imposée par rapport aux habitations). Dans le même temps, cette partie de la rue de la Madelon et de la rue des Ecoles n'est pas desservie par les réseaux, contrairement aux terrains inscrits en zone 1AU au PLU révisé, à l'angle de la RD1017 et de la rue de la Madelon (terrains déjà en partie inscrits en zone urbaine au PLU avant révision).

Les auteurs du PLU ont donc considéré que cette zone 2AUh n'était plus nécessaire à l'horizon 2030, sachant que les disponibilités dans la trame urbaine, l'opération en cours (rue de l'Eglise) et la zone 1AU suffisaient pour répondre aux objectifs chiffrés retenus.

Il est rappelé que cette zone 2AUh est au débouché d'un talweg arrivant du plateau agricole nord, justifiant par ailleurs, son maintien en zone non constructible, dans l'attente notamment des aménagements qui pourraient être réalisés le long du chemin de la Justice (en amont de cette zone 2AUh) pour mieux réguler les ruissellements en amont du bourg.

Commissaire Enquêteur :

L'argumentation développée par le MO afin de justifier l'abandon de la zone 2AUh dans le PLU révisé me paraît cohérente (considérations issues du Grenelle II de l'environnement, contraintes du fait de la présence d'un Talweg, d'activités d'élevage à proximité) du moins à court et moyen terme. La réponse du MO aux observations recueillies sur ce thème est complète.

Cependant, dans une vision à plus long terme, horizons 2025 – 2030, il me semble prudent de conserver au PLU révisé une partie au moins de cette zone 2AUh, ceci pour les raisons suivantes :

- La réalisation de l'objectif d'environ 90 logements supplémentaires à l'horizon 2025-2030, tel qu'il ressort du dossier soumis à enquête, me paraît fragile dans la mesure où elle dépend pour beaucoup de la volonté et de l'intérêt de propriétaires « privés » (exemple, le nombre de logements « espérés » en zone UR nécessaire à l'atteinte de l'objectif fixé)
- Les activités d'élevage tout en restant rattachées aux exploitations agricoles encore au sein du tissu urbain peuvent être déplacées sur les terres agricoles ; c'est déjà ce qui se passe pour une des fermes mentionnées (rue des écoles). Les adaptations réglementaires existent à ce propos dans le PLU révisé (Cf. réponses du MO à la Chambre d'Agriculture points 2 à 6).

- La réalisation du projet de ZAC porté par la CCPOH amènera un besoin supplémentaire en logements sur la commune de Saint Martin Longueau
- La conservation de la zone 2AUh ou partie de celle-ci au PLU révisé n'entame pas le bilan positif de la consommation des surfaces à l'égard des espaces agricoles (zone A - Voir Infra).

Thème 7

Maître d'Ouvrage :

- La commune n'a aucune obligation à respecter en matière d'offre locative (ni par le SCOT, ni par la loi national à ce sujet). Le logement locatif représente 15% du parc aujourd'hui, sachant que la tendance récente observée sur la commune est la création de logements locatifs par des propriétaires privés, faisant que cette offre s'accroît naturellement. Les orientations du PADD proposent d'atteindre 17% d'offre locative sur l'ensemble du parc de résidences principales à l'horizon 2030, en laissant les propriétaires privés continuer à réaliser ce type d'opération et en encourageant également leur réalisation sur les opérations nouvelles envisagées (rue de l'église, zone 1AU et zone UR). Le projet communal prend donc bien en compte cette question.

Commissaire Enquêteur :

Le projet communal se rapproche « timidement » des orientations du SCOT sur le sujet : « Encourager les opérations d'ensemble dans les PLU avec la production de 20% de logements aidés en moyenne sur le territoire » (Cf. « Eléments du Bilan du SCOT approuvé le 28 Juin 2011 » – page 13 du rapport de présentation)

Thème 8

Maître d'Ouvrage :

- En zone UB, une grande majorité des terrains fait plus de 600 m², faisant qu'une emprise au sol de 40% permet de réaliser 240 m² de surface construite pouvant, par ailleurs, être réalisée sur deux niveaux, soit 480 m² de surface de plancher en cas de deux étages pleins, et près de 350 m² en cas de construction avec un rez-de-chaussée plus combles. Par rapport à la trame urbaine du bourg, cela paraît déjà largement suffisant en termes de densité possible.

La réponse est la même pour la zone 1AU où l'emprise au sol est portée à 50% (soit plus qu'en zone UE) allant donc bien dans le sens de la recherche de densité urbaine.

Il peut être rappelé que le PLU avant révision limitait l'emprise au sol à 20% dans les quartiers d'habitat pavillonnaire (elle est portée à 40% au PLU révisé).

Commissaire Enquêteur :

D'accord avec le MO sur ce thème : le règlement dans les zones considérées va dans le sens de la densification du tissu urbain.

Thème 9

Maître d'Ouvrage :

- Les réponses à ces observations ont été faites aux points n°2 à n°6 des remarques de la Chambre d'Agriculture (voir le tableau figurant en pièce n°9b du dossier mis à enquête publique).

Commissaire Enquêteur :

D'accord avec le MO sur ce thème : les réponses figurent au dossier (cf. document 9b Réponse à l'Avis de la Chambre d'Agriculture).

Thème 10

Maître d'Ouvrage :

- Cette observation montre bien que des habitants de la commune ne sont pas favorables à une trop forte densification de la trame urbaine, justifiant donc les orientations du projet communal visant à maîtriser les possibilités de division de terrain.

Commissaire Enquêteur :

Le MO tire plutôt les conséquences de l'observation formulée par Madame COCHET qu'il n'apporte une réponse à celle-ci. Le projet de construction sur le terrain concerné issu d'une division d'une unité foncière devra être en adéquation avec le règlement de la zone UB ; il appartiendra au maire de la commune de considérer l'observation de Madame COCHET lors de l'instruction du permis de construire.

Thème 11

Maître d'Ouvrage :

- Les remarques portent principalement sur l'articulation PLU révisé / ZAC nord. Les auteurs du PLU n'ont pas souhaité intégrer au PLU révisé, ce projet de ZAC qu'ils ont estimé insuffisamment avancé à ce jour pour le considérer comme acté. En effet, les élus de Saint Martin Longueau sont bien conscients des oppositions locales (riverains, exploitants agricoles) à ce projet porté par la Communauté de Communes du Pays d'Oise et d'Halatte.

En conséquence, l'éventuelle traduction de ce projet de ZAC qui a été créée (janvier 2016) par délibération du conseil communautaire, après l'arrêt du projet de PLU révisé (décembre 2015) par le conseil municipal, devra se faire par le biais d'une procédure simplifiée du PLU, soit une déclaration projet avec mise en compatibilité du PLU. Dans les deux cas, il y aura nécessairement une enquête publique concernant le PLU à rectifier qui permettra donc aux habitants de pouvoir de nouveau s'exprimer à ce sujet.

Commissaire Enquêteur :

Le MO répond aux observations sur ce thème en apportant des précisions sur l'articulation PLU révisé/projet de la ZAC Nord. La présente enquête a permis de souligner le fait que le projet de la ZAC Nord avait fait l'objet de deux pétitions à son encontre : l'une communiquée à la mairie de Saint Martin Longueau en Mai 2016, l'autre en Octobre 2016 ; La seconde a regroupé environ 245 signatures et intéressé près de 160 foyers sur la commune. Selon le maire elles ont été communiquées à la CCPOH.

2. Observations/questions du Commissaire Enquêteur

Talwegs/traitement des eaux pluviales

Maître d'Ouvrage :

1. Les autres talwegs ne concernent pas directement le secteur urbanisé de la commune (voir page 50 du rapport de présentation). Il s'agit donc de couloirs naturels d'écoulement des eaux à travers l'espace agricole ou l'espace naturel qui ne nécessitent pas d'interventions particulières de la commune dans leur gestion.

L'article 4 du règlement prévoit bien que les eaux pluviales (au moins pour les constructions nouvelles donc celles appelées à faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire et donc l'application des dispositions du PLU) seront collectées et traitées sur le terrain, sauf impossibilité technique pouvant résulter de la nature du terrain (trop exigü) ou des sols (trop chargé en eau en rappelant que la nappe est subaffleurante en partie sud du secteur urbanisé).

Commissaire Enquêteur :

Le MO apporte une réponse claire sur ces questions : les Talwegs figurant sur la carte page 50 du RP n'ont pas tous un impact sur le territoire urbanisé de la commune. Les dispositions de l'article 4 du règlement encouragent bien un traitement des eaux pluviales « À la parcelle ». (Conformité avec les objectifs du SDAGE)

Pour répondre plus complètement à l'observation des époux XAVIER sur l'impact talwegs/projet de la ZAC Nord, il est judicieux de mentionner qu'actuellement une enquête publique est en cours sur les conditions du projet de ZAC vis-à-vis de la loi sur l'eau.

Zone NJ

Maître d'Ouvrage :

2. La remise en cause du secteur Nj nécessiterait de revoir le PADD donc de reprendre la procédure à ce stade. Cela ne paraît pas souhaitable. Rien n'empêche une prochaine procédure de révision du PLU de se réinterroger sur ce secteur, d'autant, comme cela a été signalé à la réponse au thème 2, l'aménagement de l'opération engagée rue de l'église et l'emplacement réservé n°3 prévu depuis la rue Désiré Eve maintiennent des accès vers ce cœur d'îlot pour une réflexion à plus long terme sur son devenir.

Commissaire Enquêteur :

La réponse du MO complète/réitère celle qu'il a faite précédemment aux observations du Public (cf. thème 2 ci-dessus): le MO n'est pas opposé à ouvrir à l'urbanisation la zone NJ « les Clos » mais la volonté communale à ce sujet n'est pas de le faire dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU ; en fait il semble signifier par sa réponse que le classement en zone NJ des terrains concernés constitue une bonne « solution de transition » permettant d'avoir une réflexion plus aboutie sur les conditions d'accès, la densité etc. sur ce secteur « les clos »

Un PLU établit en général des dispositions sur une dizaine d'années, du moins en ce qui concerne les dispositions attachées à son « économie » (PADD). L'occasion de cette procédure de révision est opportune pour fixer des dispositions en accord avec une vision à long terme. Dans ce contexte, l'inscription de la zone NJ « Les Clos », ou partie de celle-ci, en zone à urbaniser (AU) dans le cadre de la présente procédure de révision constituerait une

avancée certaine vers l'objectif d'urbanisation future de cette zone. Elle établirait aussi plus de transparence vis-à-vis des administrés sur l'utilisation des sols.

Jardins familiaux :

Maître d'Ouvrage :

3. Le déplacement des jardins familiaux en périphérie du tissu urbain nécessite de trouver un emplacement suffisamment accessible (y compris à pied) et raccordable au réseau d'eau potable, sans empiéter sur les emprises utilisées par l'activité agricole. Cela n'est aussi évident.

L'emplacement proposé permet de conserver un cœur d'îlot vert dans une trame urbaine densément bâtie entre la rue de l'église et la rue Désiré Eve ; ce îlot vert concourt au maintien de la biodiversité à proximité du site Natura 2000 des Marais de Sacy.

Commissaire Enquêteur :

La réponse du MO sur ce sujet est cohérente : elle est en adéquation avec la vision d'aménagement/ d'urbanisation future de cette partie du territoire. Cependant la réalisation de « jardins familiaux » sous-entend que la commune devienne propriétaire des terrains, ce qui dépend du « bon vouloir » des propriétaires actuels.

Les « jardins familiaux » renforcent la « mixité sociale » sur la commune. Aussi je recommanderai à celle-ci de rechercher un site « optionnel » en cas de défaillance de ce projet sur le secteur « Les Clos ».

Zone 2 AUh :

Maître d'Ouvrage :

4. Les objectifs chiffrés retenus au PADD et les disponibilités dans la trame urbaine constituée du bourg et sur la zone 1AU ne rendent pas nécessaires la zone 2AUh à l'horizon 2030, en rappelant que sa situation entre deux exploitations agricoles pratiquant l'élevage n'est pas propice au bon fonctionnement de ces exploitations à terme (rapprochement d'habitations des activités d'élevage, avec le problème posé de réciprocité des périmètres à respecter autour des bâtiments d'élevage). Là encore, il semble que le devenir de ce secteur soit à questionner de nouveau après 2030, au regard de l'évolution des exploitations agricoles et du possible développement de la zone d'activités nord.

Commissaire Enquêteur :

La nécessité d'une approche « attentiste » soulignée par le MO vis-à-vis des terrains concernés par cette zone (comme pour ceux du secteur NJ « Les Clos ») n'est pas incompatible avec leur maintien en zone 2 AUh (Urbanisation à long terme avec un objectif habitat). Ce maintien est une « sécurité » pour le développement de l'habitat sur la commune ; elle dispense celle-ci de la consommation d'autres espaces naturels ou terres agricoles à cette fin.

Statut d'occupation des logements :

Maître d'Ouvrage :

5. La commune n'a aucune obligation à respecter en matière de ratio estimé sur le type d'occupation des logements. Il a indiqué en réponse aux observations regroupées dans le thème 7 que les orientations du PADD proposent d'atteindre 17% (contre 15% actuellement) d'offre locative sur l'ensemble du parc de résidences principales à l'horizon 2030, en laissant les propriétaires privés continuer à réaliser ce type d'opération et en encourageant également leur réalisation sur les opérations nouvelles envisagées (rue de l'église, zone 1AU et zone UR). Le projet communal prend donc bien en compte cette question.

Commissaire Enquêteur :

La réponse du MO sur ce sujet est identique à celle faite à propos du thème 7. Voir mon analyse supra.

Zonage des terrains concernés par l'emprise du projet de la ZAC Nord – enquêtes publiques :

Maître d'Ouvrage :

6. Il a été répondu au thème 1 que la traduction au PLU du projet de ZAC nécessitera soit une révision suivant une procédure simplifiée du PLU, soit une déclaration projet avec mise en compatibilité du PLU. *Dans les deux cas, il y aura nécessairement une enquête publique concernant le PLU à rectifier permettant donc aux administrés de pouvoir de nouveau s'exprimer à ce sujet.*

Commissaire Enquêteur :

La réponse du MO sur ce sujet est identique à celle faite à propos du thème 1. Voir mon analyse supra

Pétitions :

Maître d'Ouvrage :

1ère pétition = mai 2016
2ème pétition = octobre 2016

Commissaire Enquêteur :

Le MO confirme qu'il a été destinataire de ces pétitions sur le projet de la ZAC Nord. Voir supra mon commentaire à propos du thème 11.

Assainissement :

Maître d'Ouvrage :

8. Il n'a pas été porté à notre connaissance ce zonage d'assainissement ayant pour but de délimiter les secteurs dans lesquels le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

LOUARGANT = OK
Impasse des Reupheins = non

Commissaire Enquêteur :

Le MO précise que seules deux propriétés sur la commune ne sont pas encore rattachées au réseau d'assainissement collectif : l'une est située impasse des peupliers (zone N au PLU révisé) l'autre est située à l'intersection de la rue de la Madelon et du Chemin dit de Flandre (Propriété LOVARGANT (zone UA au PLU révisé). Plans de situation joints à la réponse du MO (Voir Annexe Quatre)

Espace Réservé (ER) n° 1 :

Maître d'Ouvrage :

9. Au stade d'avancement du projet de ZAC et des échanges avec le Conseil Départemental concerné par les aménagements sur la RD1017 au moment de l'arrêt du projet du PLU (décembre 2015), il a semblé plus prudent aux élus de prévoir un emplacement réservé n°1 de part et d'autre du chemin de la Justice suivant le souhait initial des élus de Saint-Martin-Longueau. Dans l'hypothèse où une autre solution est retenue, la commune peut toujours renoncer à toute ou partie de son emplacement réservé n°1.

Commissaire Enquêteur :

Le MO répond à mon interrogation sur le sujet : l'ER sur le Chemin de la Justice sera adapté à l'option choisie pour la voie de contournement prévue dans le projet de ZAC

Fait à Senlis, le 8 Novembre 2016

Le Commissaire Enquêteur
Alain GIAROLI



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I. Rappel : Objet et déroulement de l'enquête

Par sa délibération du 19 Mars 2012 le Conseil Municipal de Saint Martin Longueau a lancé une procédure de révision du PLU. Celui-ci avait été voté par la municipalité le 2 Juin 2006. Cette révision devait permettre d'y intégrer les dispositions des lois Grenelle et de la loi ALUR. Elle permettait également de mettre le PLU en conformité avec les prescriptions du SCOT des Pays d'Oise et d'Halatte (adopté par le Conseil Communautaire le 28 Juin 2011) et de réviser les droits d'occupation des sols sur le territoire communal.

Le Conseil municipal a arrêté le projet de révision le 14 Décembre 2015 en même temps qu'il tirait bilan de la procédure de concertation préalable. Le projet était communiqué aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées (PPA) début Janvier 2016.

Le projet de révision porte sur toutes les pièces constituant réglementairement un dossier de PLU. Il concerne notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le Rapport de Présentation (RP) et le Règlement (articles par zone, plans graphiques). Il définit également deux Opérations d'Aménagement (OAP) et trois Espaces Réservés (ER).

Des remarques ont été exprimées par les services de l'Etat et Personnes Publiques suivantes : (certaines de ces remarques comportant un avis sur le projet de révision)

- DDT (Délégation territoriale : *avis favorable avec recommandations* ; CDPENAF : *avis favorable*)
- Conseil Départemental (*Avis consistant en des observations*)
- Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte/CCPOH (*Avis favorable avec réserves*)
- Chambre d'Agriculture de l'Oise (*Avis favorable avec réserves*)
- Centre National de la Propriété Forestière (*Avis favorable*)

Le projet étant soumis à Evaluation Environnementale Stratégique (EES), l'Avis de l'Autorité Environnementale (Préfet du Département) était également communiqué au Maire de la Commune (Maître d'ouvrage/MO).

Le Maire de la commune, assisté de l'Agence d'Urbanisme ARVAL, missionnée sur ce projet, a répondu aux remarques/observations exprimées par les services et personnes publiques ci-dessus mentionnées ainsi qu'à certaines recommandations de l'Autorité Environnementale – Réponses portées au dossier d'enquête (Cf. document 9)

L'enquête publique sur le projet de révision du PLU de Saint-Martin-Longueau s'est déroulée du 8 Septembre 2016 au 10 Octobre 2016. Quatre permanences d'une durée de trois heures chacune ont été tenues à la mairie afin que le public puisse être reçu par le Commissaire Enquêteur.

Quinze personnes ont exprimé des observations au cours de cette enquête. Ces observations ont porté sur les thèmes suivants :

- Non prise en compte du projet de la ZAC Nord
- Inopportunité de la zone Nj, secteur « Les clos », secteur Ouest de la rue de l'Avenir
- Inopportunité du projet des « jardins familiaux », secteur « Les Clos »
- Inopportunité des aménagements liés au projet de la ZAC Nord
- Demande d'un règlement approprié pour renforcer la densité au sein du tissu urbain
- Inopportunité de la zone 1 AU
- Insuffisance du nombre de logements ouverts à la location en référence aux prescriptions du SCOT
- Emprise insuffisante des constructions en zone UR et 1AU
- Ajustement du règlement pour les constructions liées à l'activité agricole
- Crainte de nuisance de voisinage
- Manque d'information et de dialogue avec les administrés au sujet des projets, programmes intéressant la commune

Lors du PV de synthèse reprenant l'ensemble de ces observations, remis au MO le 14 Octobre 2016, j'ajoutais également plusieurs observations/questions de ma part sur les sujets suivants :

- Talwegs et Traitement des eaux pluviales
- Zone Nj
- Jardins familiaux
- Zone 2 AUh
- Statut d'occupation des logements
- Emprise du projet de la ZAC
- Pétition
- Assainissement
- Espace Réservé n°1

Le Maire de la Commune a répondu à l'ensemble des observations/questions portant sur les thèmes ou sujets ci-dessus mentionnés. (Cf. Mémoire en réponse du 24 Octobre 2016)

II. Arguments retenus et AVIS

Compte tenu de ce qui précède, notamment de l'analyse du projet présenté par la Commune de Saint Martin Longueau, de l'analyse des observations du public et des réponses apportées par le Maître d'ouvrage (Cf. partie I du rapport), je retiens les arguments suivants pour mes conclusions et avis :

Arguments pour le présent projet de révision du PLU :

- Le développement de l'urbanisation se fait dans le périmètre du tissu urbain existant ; il n'y a pas consommation des espaces naturels et agricoles (bilan positif des mutations de zones à cet égard) ; le projet est en adéquation avec les lois « Grenelle II » de l'environnement.
- Le zonage ainsi que le règlement intègrent bien les contraintes liées à la protection environnementale de la partie sud/sud-ouest du territoire de la commune, du fait principalement de la présence des Marais de Sacy. (Site Natura 2000, ZNIEF, ZICO, Espace Naturel Sensible, Zone à dominante humide) : Si suivant les secteurs (Nn, Nh, Nj) certaines constructions peuvent être autorisées, il ne peut s'agir que de constructions légères, de faible volume (par exemple : abris pour animaux, cabanes de jardins etc...) en adéquation avec la vocation du secteur considéré. A cet égard les secteurs Nj dans cette partie du territoire constituent bien des espaces de transition entre l'espace naturel protégé (Nn, Nh) et l'espace urbanisé (zones U).

- Le projet de PLU révisé prend bien en compte les objectifs du SAGE (Oise-Aronde) et du SDAGE (Seine Normandie), notamment en qui concerne la protection de la ressource « Eau » et la prévention des risques d'inondation : Identification des zones Nh, contraintes d'occupation du sol (limitation des constructions, interdiction des affouillements ou excavations), encouragement du traitement des eaux pluviales « à la parcelle » afin de limiter les ruissellements, les drainages etc.
- Le projet de PLU révisé est compatible avec les prescriptions du SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale des Pays d'Oise et d'Halatte :
 - Le SCOT (approuvé en 2011) recommande une progression annuelle moyenne de la population de 0,4 à 0,7 %. Le projet de disposer de 90 à 95 logements supplémentaires à l'horizon 2025 - 2030, induisant une augmentation de la population d'environ 200 personnes est en adéquation avec cette recommandation.
 - le SCOT recommande une densité résidentielle de 20 à 24 logements par hectare. Elle est d'environ 8 logements/hectare actuellement pour l'ensemble de la commune. Elle sera de plus de 20 sur l'ensemble des trois opérations proposées (rue de l'Eglise, zone UR, zone 1AU)
 - Le SCOT recommande un renforcement des possibilités d'extension des activités économiques existantes : le PLU révisé agrandit la zone UE autour de l'entreprise CAMFIL
 - Le SCOT recommande le soutien de l'activité agricole : le PLU révisé aménage le règlement afin de favoriser le développement des exploitations agricoles existantes (notamment adaptation du règlement en zone A)
- L'ouverture à l'urbanisation (1AU) des terrains sur lesquels la commune prévoit un projet de construction « d'ensemble » (Intervention d'un aménageur foncier/promoteur immobilier) consomme moins d'un hectare de surfaces agricoles. L'extension du tissu urbain sur cette rive de la RD 1017 (rive gauche dans le sens Sud Nord) est à la hauteur du bâti existant sur l'autre rive de la RD 1017. D'autre part, le site sélectionné bénéficie d'une voirie existante pour sa desserte (rue de la Madelon)

Arguments **contre** le présent projet de révision du PLU

- Le zonage et le règlement dans le PLU révisé n'intègrent pas l'implantation du projet de la ZAC Nord porté par la CCPOH et évoqué dans le PADD et le DOG du SCOT. Le Public n'a pas eu ainsi l'occasion de s'exprimer au cours de la présente enquête sur le choix de l'emplacement de ce projet et la mutation subséquente du zonage (les terrains concernés étant des terres agricoles). Il est à noter qu'une pétition contre l'implantation de ce projet sur la commune de Saint Martin Longueau, ouverte depuis Mai dernier, a réuni environ 250 signatures (près de 160 foyers de la commune sur 600 ayant ainsi donné un avis négatif sur ce projet

de ZAC). Cette pétition a été adressée à la mairie de Saint Martin Longueau et à la CCPOH.

Mes commentaires Le projet de révision du PLU (arrêté le 14 décembre 2015) est antérieur à la délibération du Conseil Communautaire (CCPOH) lançant la phase de réalisation de la ZAC Nord (délibération du 26 Janvier 2016). On peut comprendre une certaine prudence de la part de la commune de Saint Martin Longueau et qu'elle n'ait pas souhaité aller au-delà de l'inscription de ce projet dans le PADD et le Rapport de Présentation du PLU révisé.

Le public aura encore l'occasion de s'exprimer sur le projet de la ZAC Nord au cours des procédures à venir : selon les informations que j'ai obtenues de la CCPOH une demande de DUP et une demande de mise en compatibilité des PLU concernés (Saint Martin Longueau et Bazicourt) vont être adressées au Préfet, procédures induisant une enquête publique

La mise en compatibilité des PLUs sera portée par la CCPOH après consultation du Conseil Municipal des communes de Saint Martin Longueau et de Bazicourt.

D'autre part une enquête publique dans le cadre de la « loi sur l'eau » (Demande d'autorisation liée au projet de ZAC) est actuellement en cours.

- Afin de répondre à la volonté de la commune de densifier le tissu urbain existant il était opportun d'ouvrir à l'urbanisation (zone AU) les terrains classés en zone Nj dans le secteur « Les clos ». Les réseaux sont à proximité et certains propriétaires possédant plusieurs parcelles sur ceux-ci sont intéressés à développer des projets de construction de plusieurs habitations. Le projet de « jardins familiaux » au sein de cette zone paraît de même inopportun ou difficile à réaliser : jardins « enclavés » dans le tissu urbanisé ; refus de plusieurs propriétaires de vendre leurs terrains à la commune (Réf. discussions avec le maire de la commune).

Mes commentaires : L'évolution de cette zone Nj en AU permettrait de constituer une réserve foncière destinée à l'habitation, d'autant plus que la réalisation de l'objectif fixé de 90-95 logements supplémentaires à l'horizon 2025-2030 dépend pour beaucoup de la volonté et de l'intérêt de personnes « privées », propriétaires des terrains concernés (par exemple au sein de la nouvelle zone UR). D'autre part, la réalisation de la ZAC Nord avec une création projetée d'environ 600 emplois aura un impact sur les besoins en logements de la commune.

Le SCOT des Pays d'Oise et d'Halatte classe Saint Martin Longueau en secteur stratégique de niveau 2 : commune ayant vocation à accueillir de manière significative de nouveaux habitants en ouvrant à l'urbanisation de nouvelles zones.

Le maintien de cette zone Nj avec la création d'un cœur d'îlot vert enclavé dans le tissu urbain amène un questionnement sur sa nécessité si on considère que la commune bénéficie déjà de nombreux espaces verts, que la maison individuelle avec « jardin » domine le tissu urbain, et que la densité résidentielle n'est

actuellement que de 8 logements par hectare. D'autre part, la densité peut être maîtrisée par un règlement, programme approprié (création de secteur/sous-secteur, programme d'ensemble dédié à l'habitat individuel/pavillons).

Cette zone n'est pas affectée par le Talweg « central » traversant la commune du Nord au Sud.

Un PLU établit en général des dispositions sur une dizaine d'années, du moins en ce qui concerne les dispositions attachées à son « économie » (PADD). L'occasion de cette procédure de révision est opportune pour fixer des dispositions en accord avec une vision à long terme. Dans ce contexte, l'inscription de la zone Nj « Les Clos », ou partie de celle-ci, en zone à urbaniser (AU) dans le cadre de la présente procédure constituerait une avancée certaine vers l'objectif d'urbanisation de cette zone à long terme. Elle établirait aussi plus de transparence vis-à-vis des administrés sur l'utilisation de ces sols (Selon sa réponse aux observations du Public le MO a bien une vision d'urbanisation de cette zone à long terme)

Les « jardins familiaux » renforcent la « mixité sociale » sur la commune. Aussi je recommanderai à celle-ci de rechercher un site « optionnel » en cas de défaillance de ce projet sur le secteur « Les Clos ».

- La zone 2 AUh du PLU avant révision ou au moins une partie de celle-ci devrait être maintenue dans le projet du PLU révisé. Elle est située à proximité des services (école, mairie). Les activités d'élevage à proximité, induisant des périmètres de protection, sont appelées à être déplacées. Elle est une « réserve » pour le développement de l'habitat sur la commune.

Mes commentaires :

Elle est une réserve foncière supplémentaire pour répondre aux besoins futurs de logements (Impact de la future ZAC à prendre également en compte à ce propos). Il semble que la commune encourage les exploitations agricoles à proximité à déplacer les activités d'élevage vers le Nord du territoire communal (Réf adaptations réglementaires de la zone A ; discussions avec certains exploitants)

Compte tenu du bilan des arguments retenus ci-dessus (arguments pour / arguments contre)

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de Saint Martin Longueau, objet de la présente enquête.

J'assortis cependant cet avis de la RESERVE et des RECOMMANDATIONS suivantes :

RESERVE :

- Ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la zone Nj « Les clos » : création d'une zone AU sur ce secteur. Adapter par conséquent les autres documents du PLU à cette ouverture. (OAP, PADD etc....)

RECOMMANDATIONS :

- Maintenir une partie de la zone 2AUh au PLU révisé
- Evaluer avec les propriétaires des terrains concernés la faisabilité des « jardins familiaux » dans le secteur « Les Clos » à l'horizon 2025 – 2030. En cas d'opposition déjà affirmée à la cession des terrains pour cette réalisation déplacer ce projet, de préférence dans une zone/secteur en périphérie du tissu urbain.
- Soutenir la mixité sociale dans les futurs programmes de construction, notamment par un encouragement à la participation de bailleurs sociaux

Fait à Senlis, le 8 Novembre 2016

Le Commissaire Enquêteur
Alain GIAROLI

