COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 03 DECEMBRE 2018 AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

-

(REUNION CONSACREE A L'EXAMEN DE L'AVIS DEFAVORABLE EMIS PAR LA PREFECTURE DE L'OISE)

COMMUNE DE REMY
-
PLAN LOCAL D'URBANISME
-
Compte rendu de la réunion du 03 décembre 2018.

I) ÉTAIENT PRÉSENTS

A) Au titre de représentants de la Commission Municipale d'Urbanisme

- Mme Sophie MERCIER	Maire
- M. Philippe COUTON	Adjoint au Maire
- M. Tanneguy DESPLANQUES	Adjoint au Maire
- M. Xavier CLAUX	Conseiller Municipal
- M. Sylvain PAMART	Conseiller Municipal

B) Au titre de représentant des personnes publiques associées

- M. Vincent SAMAIN	Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise

C) Au titre de représentants des services de l'Etat

- Mme Juliette LAROCHE	Direction Départementale des Territoires, Service Aménagement Urbanisme Energie
- M. Philippe CAMBOT-COURRAU	Direction Départementale des Territoires, Délégation Territoriale Nord-Est

D) Au titre de représentant du bureau d'études chargé de la révision du PLU

- M. Thibaut ROUGERON	URBA-SERVICES

°°°

Ouverture de la séance à 14 h 00.

La réunion était consacrée à l'examen de l'avis défavorable émis par la Préfecture de l'Oise sur le projet de PLU.

En préambule, Madame le Maire fait savoir que la Municipalité regrette vivement que la participation des services de l'Etat à la révision du PLU aboutisse à un avis défavorable alors qu'aucun représentant des services de l'Etat n'a participé aux réunions de travail.

Ces regrets sont appuyés par le fait que la révision du PLU a été engagée pour se mettre en compatibilité avec le SCOT en vigueur, et pour prendre en considération les objectifs des lois « Grenelle II » et « ALUR ». Le projet de PLU de Rémy, tel qu'arrêté en date du 28 mai 2018, s'inscrit pleinement dans les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de protection des espaces agricoles et naturels, en réduisant de plus de moitié la surface des zones d'urbanisation future par rapport au PLU en vigueur.

Dans ce contexte, la Commune estime urgent – et dans l'intérêt des politiques publiques portées par l'Etat – de faire aboutir la révision du PLU dans les meilleurs délais, et ainsi de ne pas prolonger le temps d'application d'un document d'urbanisme nettement moins vertueux en matière de consommation d'espace et moins protecteur des espaces agricoles.

C'est pourquoi, tout en envisageant des modifications au projet de PLU afin de prendre en considération les éléments qui ont motivé l'avis défavorable des services de l'Etat, la Municipalité souhaite poursuivre la procédure de révision du PLU et programmer ainsi sa mise à enquête publique, en vue de mener à son approbation.

Le présent compte rendu sera joint au dossier d'enquête publique afin d'informer la population des modifications qui seront apportées lors de l'approbation du PLU en réponse à cet avis défavorable.

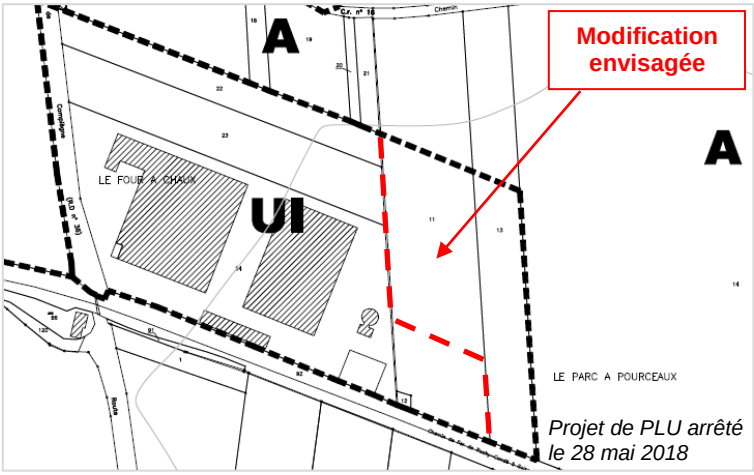
Une nouvelle réunion se tiendra à l'issue de l'enquête publique afin d'examiner, d'une part, les autres éléments contenus dans les différents avis, et, d'autre part, les observations qui auront été formulées pendant l'enquête publique.

°°°

L'avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement Urbanisme Energie), en date du 11 septembre 2018, indique en considération liminaire les motifs de l'avis défavorable et les réserves émises. Ainsi, selon l'avis, le PLU doit :

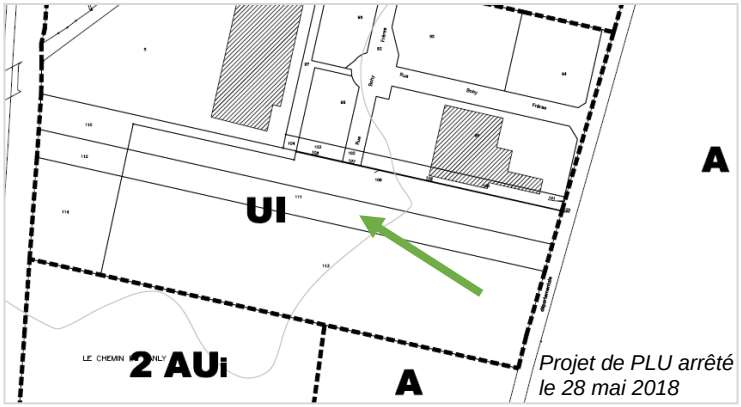
« - revoir à la baisse les zones urbaines à vocation industrielle (UI),
- justifier la consommation d'espaces agricoles (…) et notamment la zone 2 AUi,
- compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en intégrant les principes des articles L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme,
- revoir à la hausse les densités appliquées sur les différents secteurs urbanisables,
- compléter les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du PLU avec le SCOT ».

↳ La zone UI inscrite au sud-est du bourg au lieu-dit « Le Four à Chaux » couvrait, dans le projet de PLU arrêté, une partie des parcelles n°11 et 13 situées à l'arrière des bâtiments. Le périmètre de la zone UI intègre ainsi une partie de la parcelle n°11 dans la mesure où elle accueille un bassin d'orage (équipements connexes aux activités existantes). En revanche, il apparaît que le périmètre de la zone UI peut en effet être réduit au profit de la zone agricole s'agissant des parties des parcelles n°11 et 13 qui sont aujourd'hui cultivées ; la superficie de la zone UI sera ainsi réduite de 1 ha 00, au profit de la zone A.



Il est précisé que les bâtiments existants ne sont que partiellement occupés, et que l'entreprise dispose donc d'un potentiel de développement sur place, au sein de l'emprise actuelle.

↳ Concernant la zone d'activités située au sud-ouest du bourg, le périmètre de la zone UI couvre l'ensemble des activités existantes, y compris les terrains qui ont été viabilisés dans le prolongement de la rue Bohy Frères. Cette viabilité, qui a été récemment réalisée par la Commune, propriétaire des terrains, apparaît ci-dessous sur un extrait actualisé du cadastre (flèche verte).



La Commune de Rémy a vendu une partie du foncier ainsi viabilisé à la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées.
Les terrains sont déjà en cours de commercialisation (parcelles n°128, 132, 135), avec une promesse de vente pour un artisan, et des acquéreurs potentiels pour le reste.

Les parcelles situées plus à l'ouest (n°126, 129, 133) sont quant à elles concernées par un permis de construire déjà délivré (permis accordé le 25/01/2017 pour l'extension de l'entreprise PIHEN implantée dans la zone d'activités).

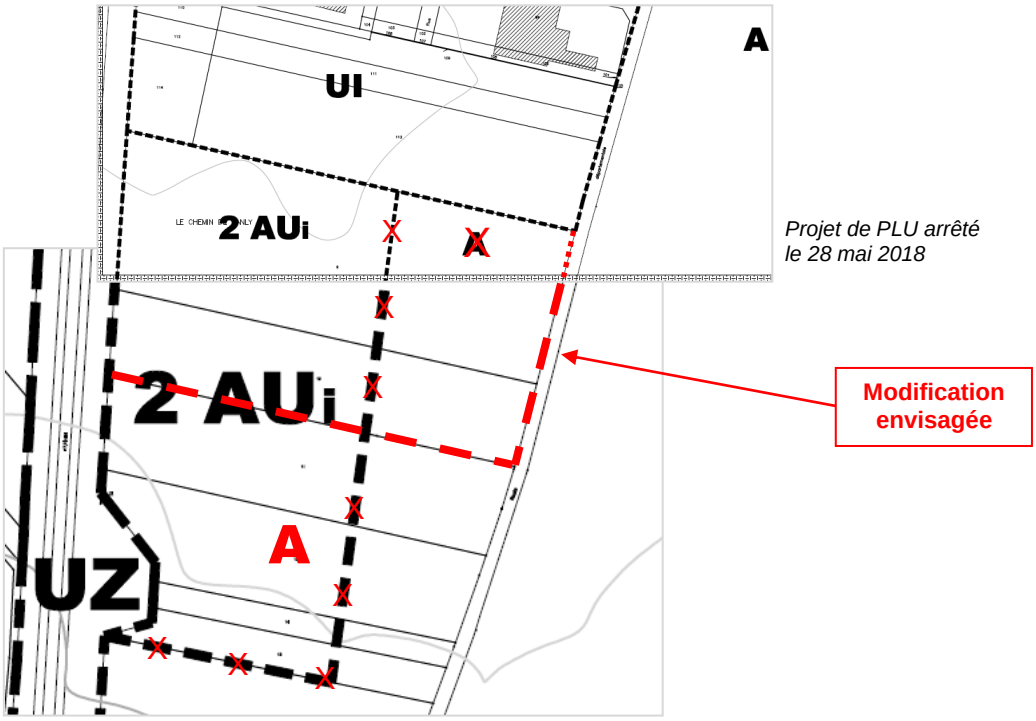
Considérant que l'urbanisation de ces terrains est imminente, il n'y a pas lieu de remettre en cause leur classement en zone UI.

S'agissant par ailleurs des deux terrains visibles en partie nord de l'extrait de cadastre ci-dessus (flèche marron), la parcelle n°94 est déjà construite (garage Renault sur le terrain situé à l'Est en bordure de la RD), tandis que la parcelle n°95 (à l'ouest) est concernée elle aussi par un permis de construire délivré (permis accordé le 15/05/2018 pour une entreprise de conditionnement en téléphonie).

En conséquence, il apparaît que les espaces classés en zone UI sont déjà construits, ou sur le point de l'être ; il ne s'agit donc pas d'une consommation d'espace nouvelle qui serait induite par la révision du PLU. Il n'en demeure pas moins que ces espaces font partie de ceux consommés depuis l'approbation du PLU.

↳ Concernant la zone 2 AUi qui est définie en continuité sud de cette zone d'activités, la Municipalité entend répondre aux réserves émises. Le périmètre de la zone peut en effet être utilement reconsidéré, en privilégiant un périmètre plus compact et moins générateur d'étalement urbain.

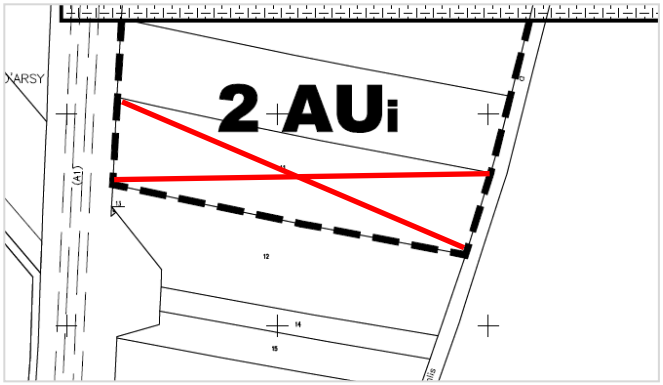
C'est ainsi que la Commune propose de ne classer en 2 AUi que les parcelles n°9 et 10 situées au contact immédiat de la zone UI et de la RD 26, plutôt que le périmètre initialement envisagé qui s'appuyait sur le tracé de la ligne électrique et qui s'étendait au sud de manière plus linéaire.



Projet de PLU arrêté le 28 mai 2018

La superficie de la zone 2 AUi serait ainsi de 8 ha 68, et non pas 9 ha 70 comme envisagé au projet de PLU arrêté, soit une réduction de 1 ha 02.

De plus, par rapport au PLU en vigueur tel qu'approuvé en 2008, ce redécoupage de la zone 2 AUi équivaut à une réduction de 2 ha 80 (retrait de la parcelle n°11).



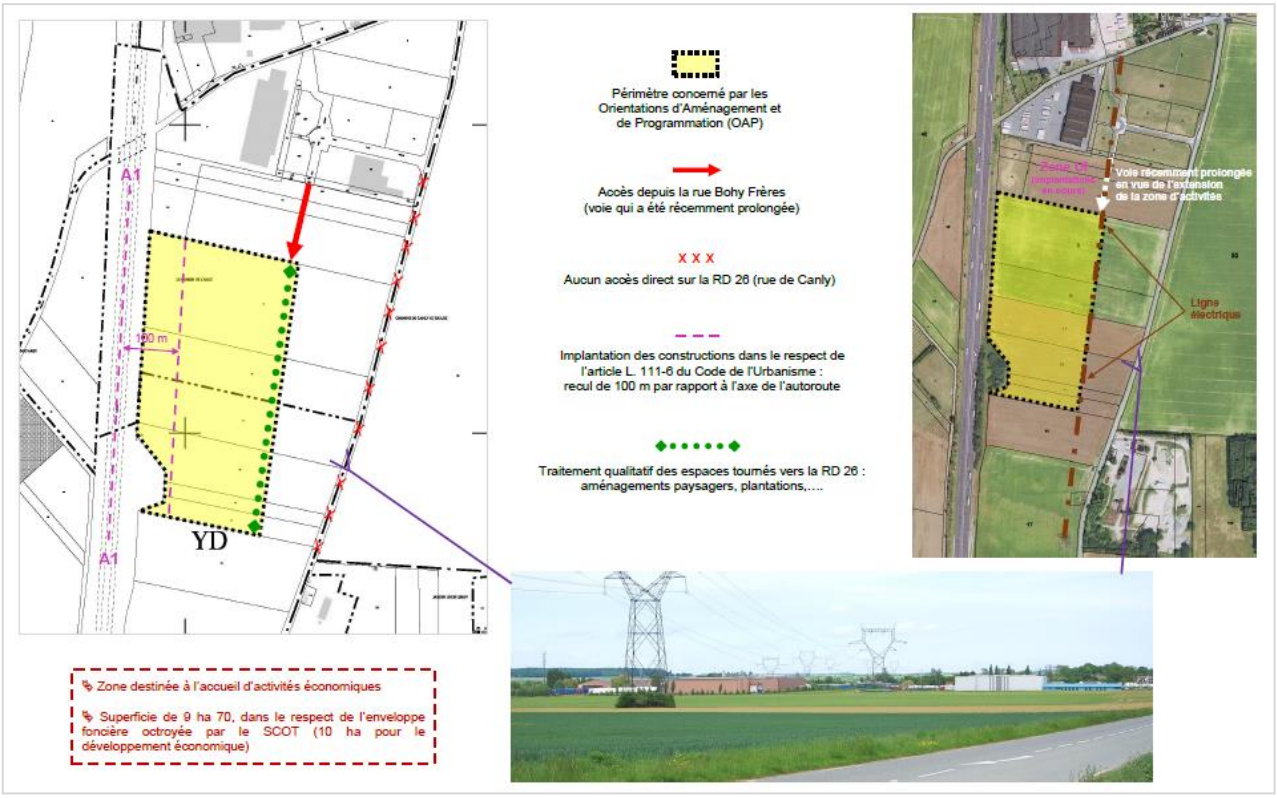
PLU en vigueur, approuvé le 21 février 2008

Par ailleurs, l'avis de la DDT indique qu'une partie de la zone 2 AUi est concernée par des mesures agro-environnementales ; l'impact agricole devra par conséquent être examiné avant toute ouverture à l'urbanisation.

Ce redécoupage de la zone 2 AUi, et la diminution de sa superficie, répondent également à l'un des points soulevés par la Chambre d'Agriculture, qui dans son avis demandait aussi une réduction de l'emprise de cette zone.

Compte tenu du redécoupage du périmètre de la zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être conjointement redéfinies :

Anciennes OAP



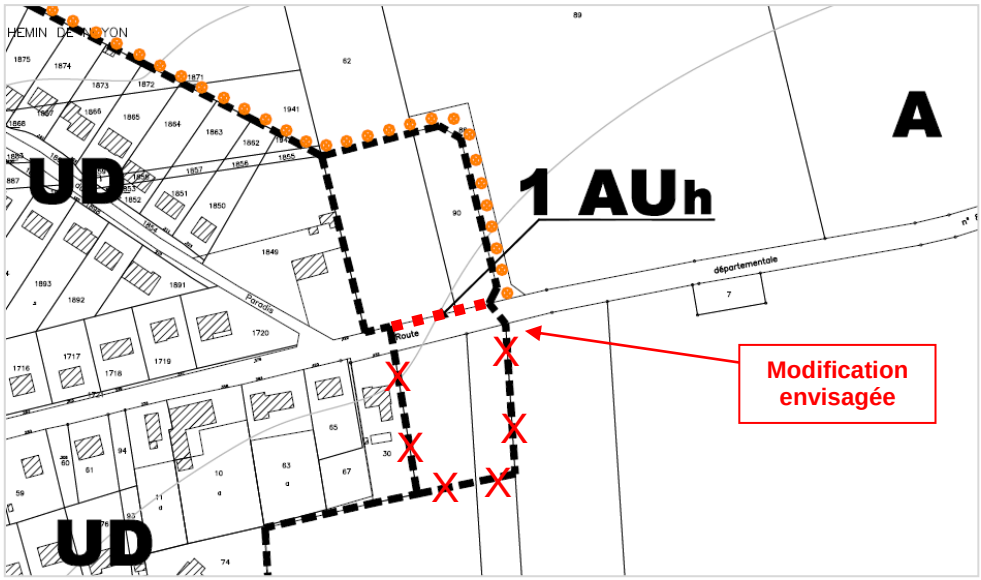
Nouvelles OAP

Le périmètre de la zone 2 AUi sera ainsi plus propice à l'accueil d'activités artisanales, implantées de part et d'autre d'une future voie médiane, alors que l'ancien périmètre se serait principalement destiné à de l'activité logistique consommatrice d'espace.

↳ Par ailleurs, concernant les densités appliquées aux secteurs urbanisables, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'y rapportent, la zone 1 AUh située à l'entrée Est du bourg doit être reconsidérée afin que la densité minimale définie par le SCOT soit respectée *(« densité moyenne de 18 logements à l'hectare, sans être inférieure à 15 »*).

La Commune propose de ne maintenir en zone 1 AUh que les terrains situés dans sa partie nord, terrains qui sont physiquement intégrés à la silhouette de l'espace aggloméré depuis la réalisation récente du chemin situé à l'arrière (chemin goudronné qui permet l'accès à la nouvelle station d'épuration, et la desserte agricole). L'accueil de constructions sur cet espace permettra de finaliser la forme urbaine, et de stopper l'urbanisation à hauteur de ce chemin.

En revanche, les terrains situés au sud de la rue de Lachelle (RD 80) font partie intégrante d'une vaste entité cultivée, que les enjeux de préservation de l'espace agricole invitent à maintenir en zone A. C'est pourquoi, dans un objectif de réduction de la consommation d'espace agricole, ces terrains sont retirés du périmètre de la zone 1 AUh comme illustré ci-dessous.



Projet de PLU arrêté le 28 mai 2018

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans la zone 1 AUh (uniquement la partie nord désormais) doivent être également redéfinies afin d'être compatibles avec les prescriptions du SCOT relatives à la densité minimale. En conséquence, et étant précisé que la nouvelle superficie de la zone 1 AUh est de 0 ha 47 (et non plus 0 ha 80), il est convenu que la capacité d'accueil de la zone soit fixée entre 6 et 8 logements.

Afin de parvenir à cette densité, les OAP indiqueront que la desserte du secteur devra s'effectuer par une voie nouvelle, en position médiane (voir schéma des OAP ci-après).

De plus, la lisière végétale qui avait été exigée en lisière Est de la zone sera aussi ajoutée en lisière nord afin que les prescriptions d'intégration paysagère s'appliquent à l'ensemble du périmètre.

Les OAP définies dans la zone 1 AUh seront alors les suivantes :

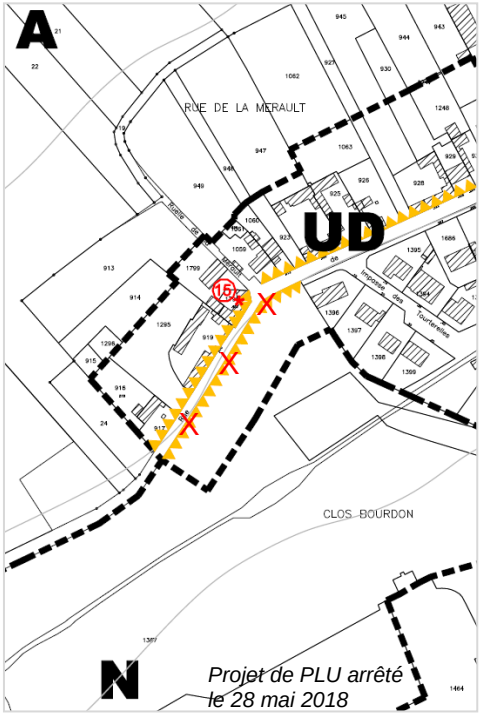
Anciennes OAP

Nouvelles OAP

↳ Par ailleurs, à l'extrémité de la rue de la Mérault, la préconisation des services de l'Etat sera traduite par l'inscription d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur un terrain qui est inclus en zone urbaine (terrain appartenant à la Commune).

Ce terrain fera ainsi l'objet des OAP suivantes, étant précisé que la disposition qui était inscrite sur le plan de zonage en vue d'autoriser une implantation des constructions à l'alignement sera retirée (cf. ci-contre), au profit d'une bande constructible fixée entre 5 et 20 m afin de circonscrire l'implantation des constructions. Un principe de traitement végétal de la lisière sera également introduit dans les OAP.

De plus, la superficie du terrain étant de 0 ha 35, sa capacité d'accueil sera fixée à au moins 6 logements, dans le respect de la densité minimale prescrite par le SCOT (*« densité moyenne de 18 logements à l'hectare, sans être inférieure à 15 »*).



↳ Ainsi, en réponse aux réserves émises par la Préfecture, les densités applicables aux secteurs urbanisables sont reprécisées.

↳ Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'ont pas à comporter, a minima, tous les objectifs listés à l'article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme, puisque cette obligation ne concerne que les espaces *« dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires »*, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque les OAP concernent des terrains classés dans des zones U ou AU, qui font toutes l'objet d'un règlement.

De plus, les articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, auxquels l'avis de la Préfecture fait référence, ne citent pas des thématiques qui seraient « obligatoires » ; les textes stipulent que les OAP *« peuvent (…) »*, et non pas « doivent ».

Enfin, sur le fond, il apparaît que les OAP retenues dans le projet de PLU, et désormais complétées par les modifications présentées ci-avant, comportent des orientations qui recouvrent très largement les thématiques attendues (desserte, paysage, programmation,…).

↳ Concernant le hameau de La Patinerie, où les services de l'Etat indiquent que la densité serait insuffisante au regard des densités prescrites par le SCOT, la Commune conteste le mode de calcul qui consiste à transposer la densité minimale à une somme de dents creuses. En effet, alors qu'il est légitime que la densité minimale s'applique à des terrains ou à des zones d'un seul tenant qui sont appelés à accueillir une opération d'ensemble (et qui peuvent faire l'objet d'une programmation dans le PLU par le biais d'OAP notamment), il n'y a en revanche pas de sens à calculer un potentiel constructible sur des dents creuses dissociées les unes des autres, et dont les surfaces cumulées ne sont pas représentatives d'un réel potentiel d'accueil. Pour exemple, à superficie égale, le potentiel constructible de 10 dents creuses non attenantes de 1 000 m^2 chacune, ne peut pas être équivalent à celui d'1 terrain de 1 ha pouvant faire l'objet de principes d'aménagement.

De plus, comme mentionné dans le PADD, la Municipalité rappelle que le hameau de La Patinerie présente des réseaux dont la capacité est limitée, de même que des contraintes de desserte, et qu'il convient en conséquence d'en contenir le développement. C'est dans ce contexte que La Patinerie fait l'objet d'une zone spécifique UH, dont le règlement définit des droits à construire moins importants que dans le bourg (emprise au sol plus faible, retrait par rapport aux limites séparatives,…) ; il s'agit plus largement de définir un règlement respectueux du caractère du hameau.

↳ Enfin, les services de l'Etat ont émis une réserve relative à la compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, s'agissant des logements locatifs sociaux. L'avis de la Préfecture rappelle que le SCOT comporte une orientation visant à tendre vers 10 % de logements sociaux ; l'Etat considère que le projet de PLU doit donc être complété sur ce point.

Le PLU précisera alors les secteurs sur lesquels la Commune souhaite programmer une part de logements locatifs sociaux :

- dans la zone UR du « Clos Bourdon » où l'OAP fixe *« une capacité d'accueil minimale de 40 logements »* : l'OAP sera complétée ainsi *« dont au moins 8 logements locatifs sociaux »* ;
- dans la zone 2 AUh située en bordure de la rue du Stade à l'entrée sud-ouest du bourg, où le règlement pourra fixer un pourcentage minimal de logements sociaux en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, pourcentage fixé à 20 %.

↳ Outre ces considérations portant sur les points qui ont motivé l'avis défavorable des services de l'Etat, les représentants de la DDT rappellent que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) devra également être examiné. Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique, et les réponses y seront apportées lors de l'examen de l'ensemble des avis.

↳ Le bureau d'études indique par ailleurs que l'annexe du dossier de PLU intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » devra être actualisée au moment de l'approbation du PLU pour tenir compte d'un nouvel arrêté préfectoral du 30 août 2018 relatif aux voies ferrées. En effet, la largeur d'isolement acoustique qui est définie de part et d'autre de la LGV est désormais de 250 m, et non plus 300 m.

↳ Par ailleurs, M. SAMAIN rappelle certaines des observations qui ont été émises par la CCI sur le projet de PLU arrêté.

Parmi elles figure une interrogation relative au périmètre de la zone UI située à l'ouest du bourg au lieu-dit « Les Bouts des Murailles », où est implantée l'entreprise Alpla. La CCI suggère d'étendre le périmètre de la zone UI dans la perspective d'une éventuelle extension de l'activité. Or, il apparaît que la zone UI intègre d'ores-et-déjà la parcelle n°4, qui est certes traversée par la ligne électrique, mais qui constitue néanmoins un potentiel de développement de l'activité. La Commune n'envisage donc pas d'étendre le périmètre de cette zone UI, d'autant qu'une telle modification irait à l'encontre des réponses apportées à la Préfecture quant à la réduction des zones UI.

Concernant l'impasse du Stade, la CCI constate que les habitations existantes ont été classées en zone UI, et regrette que ce classement « fausse » l'identification des espaces dédiés aux activités économiques. Le bureau d'études rappelle que le classement retenu dans le document d'urbanisme vise principalement à octroyer des droits en fonction des vocations attendues, et non pas uniquement en fonction des occupations actuelles. Or l'impasse du Stade (qui accueille en effet une cité ouvrière) n'est pas le lieu d'une éventuelle densification résidentielle. C'est pourquoi ce secteur a été intégré en zone UI, tout en prenant soin que le règlement autorise les extensions et annexes des habitations existantes (mais sans autoriser de nouveaux logements).

S'agissant de la zone 1 AUp au sud-est du bourg, la CCI s'étonne que les OAP prévoient un espace dédié à l'accueil de services à la population (bureau, commerce,…). La Municipalité rappelle que cette zone est principalement dédiée à l'accueil d'équipements publics (permis de construire accordé pour une salle de sports et une salle polyvalente), mais que le PLU a également repris les termes de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin que celle-ci soit strictement respectée.

La CCI note par ailleurs que l'emplacement réservé n°12, inscrit en vue de l'élargissement du « chemin de La Neuville-Roy à Compiègne », empiète sur le secteur Nc (carrière au lieu-dit « La Sablonnière »). La CCI attire l'attention sur la compatibilité de cet objectif d'élargissement avec les prescriptions définies par l'arrêté d'autorisation d'exploitation de la carrière. La Commune rappelle que l'inscription d'un emplacement réservé ne présage pas des modalités précises de l'aménagement, et vise principalement à ne pas l'hypothéquer.

Dans le hameau de La Patinerie, la CCI fait observer que le hangar situé en marge ouest du hameau accueille un ressortissant de la CCI (artisan en maçonnerie), et demande que cette activité soit reconnue dans le PLU. La Municipalité souligne que ce hangar est déjà classé en zone agricole dans le PLU en vigueur, et qu'il a été construit sur la base des droits octroyés dans la zone A (vocation agricole). De plus, considérant que le hameau de La Patinerie n'est pas propice à un développement éventuel d'activités artisanales (en raison notamment des contraintes de desserte), et considérant par ailleurs que le territoire prévoit des zones qui sont spécifiquement dédiées à l'accueil d'activités économiques, la Municipalité ne souhaite pas ouvrir des droits qui permettraient un développement artisanal dans un secteur de plaine agricole.

Pour le reste, les autres points contenus dans l'avis de la CCI, comme l'ensemble des autres avis, seront examinés à l'issue de l'enquête publique.

°°°

Le présent compte rendu sera joint au dossier d'enquête publique afin d'informer la population des modifications qui seront apportées lors de l'approbation du PLU en réponse à l'avis défavorable émis par la Préfecture de l'Oise.

Une nouvelle réunion se tiendra à l'issue de l'enquête publique afin d'examiner les autres éléments contenus dans les différents avis, ainsi que les observations qui auront été formulées pendant l'enquête publique.

°°°

La séance est levée à 16 h 15.