

**COMMUNE DE ROCHY-CONDÉ**

-

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

-

**Compte rendu de la réunion du 01 décembre 2020.  
(réunion après enquête publique)**

**I) ETAIENT PRESENTS**

**A) Au titre de représentants de la Commune**

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - M. Robert TRUPTIL                    | Maire                  |
| - M <sup>me</sup> Catherine CANDILLON  | Adjointe au Maire      |
| - M. Jacky ROUSSEL                     | Adjoint au Maire       |
| - M. Domingo BANREZES                  | Adjoint au Maire       |
| - M <sup>me</sup> Ophélie DUFLOT       | Adjointe au Maire      |
| - M <sup>me</sup> Marie-Agnès BUNELIER | Conseillère Municipale |

**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 représentant des services de l'Etat**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - M. Guillaume MORICEAU | Direction Départementale des Territoires de l'Oise,<br>Délégation Territoriale Ouest |
|-------------------------|--|

**D) Au titre de représentant du bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU**

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| - M. Thibaut ROUGERON | URBA-SERVICES |
|-----------------------|---------------|

**II) ETAIENT EXCUSES**

- Conseil Départemental de l'Oise
- Chambre d'Agriculture de l'Oise
- Communauté d'Agglomération du Beauvaisis

ooo

Ouverture de la séance à 14 h 00.

La réunion avait pour ordre du jour l'examen des avis reçus dans le cadre de la Consultation, et l'analyse des observations recueillies pendant l'enquête publique.

## **A - AVIS RÉSULTANT DE LA CONSULTATION DES SERVICES**

La Consultation des Services s'est déroulée de fin décembre 2019 à fin mars 2020. Les avis ont été examinés par le groupe de travail. Le contenu de chacun d'eux est synthétisé dans le tableau qui est joint au compte rendu (annexe n°1).

### **➤ SNCF (avis n°1 dans le tableau)**

La SNCF note que les éléments relatifs à la servitude « voie ferrée » (T1) sont annexés au PLU, observe que certaines emprises ferroviaires sont classées en zone N, et attire l'attention sur le fait que le règlement du PLU ne doit pas faire obstacle à l'activité ferroviaire (exploitation, maintenance, entretien,...) en particulier concernant les « espaces boisés classés » (EBC).

✎ Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'exploitation de la voie ferrée. S'agissant des « espaces boisés classés » qui sont définis en bordure de la voie ferrée, une marge de recul de 6 m doit être prise en compte dans le respect de la servitude (réduction de la trame « EBC » le long de l'emprise ferroviaire). Toutefois, dans le cas présent, il est apparu nécessaire en réponse à l'avis de la Préfecture de l'Oise (cf. ci-après) de définir une zone Nh pour les espaces situés dans les « zones humides » de la vallée du Thérain. Or, dans ces zones humides « Nh », le classement en EBC doit être écarté car cette protection est inadaptée à des essences hygrophiles sur sols hydromorphes caractéristiques des fonds de vallée (peupliers,...). La trame EBC sera donc retirée dans tous les secteurs Nh, et en conséquence l'emprise ferroviaire ne sera plus bordée d'aucun EBC.

### **➤ Préfecture de l'Oise (avis n°2)**

Les services de l'Etat ont émis un **avis favorable**.

En avant-propos, la Préfecture énonce les éléments suivants :

- suggestions : le rapport de présentation pourra faire apparaître les données de l'INSEE 2016, et le document devra être corrigé de manière à supprimer les références au SCOT.

✎ Le rapport reprend bien les données INSEE qui étaient les plus récentes au moment où le dossier a été rédigé. Concernant les références au SCOT, le rapport explique l'historique de ce document et la situation du Beauvaisis.

- réserve : le PADD devra intégrer des orientations générales en matière de production énergétique afin de reprendre l'intégralité des thématiques demandées dans le cadre d'un PLU de type « Grenelle II ».

✎ Concernant la thématique de la production énergétique (éolien, solaire, géothermie,...), la commune n'est pas concernée à ce jour par des projets particuliers.

- réserve : les différentes servitudes doivent être annexées correctement pour être rendues opposables, il convient ainsi de compléter l'annexe par les documents permettant leur identification et par les arrêtés ou décrets correspondants. En outre, le rapport devra être complété par l'arrêté concernant le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport, par la thématique archéologique, et par les secteurs d'information sur les sols (SIS).

↳ L'annexe « Servitudes d'Utilité Publique » sera en effet utilement complétée par plusieurs documents (arrêtés, plans Cartélie, nouvelle servitude « gaz »,...).

Il en sera de même du rapport s'agissant du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport, de la thématique archéologique, et du secteur d'information sur les sols (SIS).

- recommandation : le règlement écrit devra intégrer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements.

↳ La Commune veillera au respect des dispositions réglementaires dans l'aménagement des espaces et équipements publics. Du point de vue des typologies de constructions et de l'accessibilité des logements, les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 s'imposent.

- suggestion : les indicateurs de suivi (production de logements et consommation d'espace) pourraient être complétés par d'autres thématiques (ressources, climat, patrimoine, risques et nuisances) ; le tableau des indicateurs pourrait être complété par l'état initial et les fréquences d'analyse.

↳ Des indicateurs de suivi sont exposés au chapitre 2.2.7. du rapport de présentation, où il est rappelé que la Collectivité devra procéder à une analyse des résultats d'application du PLU au plus tard 9 ans après son approbation (conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, les indicateurs de suivi sont plus développés lorsque le PLU est soumis à évaluation environnementale, ce qui n'est pas le cas du PLU de Rochy-Condé.

Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat est décliné autour de six enjeux de politiques publiques :

- Enjeux concernant les risques et nuisances : l'avis souligne que le PLU aborde l'ensemble des risques.

- recommandation : les problématiques de ruissellement devraient être prises en compte dans la prescription des clôtures (clôtures perméables).

↳ Concernant les clôtures et la prise en compte des problématiques de ruissellement, le règlement du PLU interdira les clôtures minérales sur les limites séparatives qui sont contiguës à une zone agricole ou à une zone naturelle.

- suggestions : la carte de « retrait gonflement des argiles » doit être remplacée par sa version actualisée disponible sur le site « Géorisques » ; l'existence d'un site BASOL (« sites et sols pollués ») doit être mentionnée ; le commentaire qui figure en page 185 du rapport de présentation s'agissant du PPRI devra être reformulé pour être plus précis (différents types de zones).

↳ Ces trois suggestions seront suivies.

- Enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : l'avis fait état des orientations du projet de PLU.

- recommandation : l'analyse de la consommation d'espace doit être effectuée sur la période des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de PLU.

↳ La consommation d'espace dans la période récente est présentée au chapitre 1.2.13. du rapport de présentation, ce qui n'exclut pas de retracer les étapes de l'urbanisation depuis plus longtemps.

- Enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques : l'avis fait état de la situation de la commune au regard de l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales).

- recommandation : un secteur spécifique au sein de la zone N pourrait être défini concernant les espaces situés en zone humide, de manière à mieux identifier cette dernière et à adapter les règles pour la préservation du milieu.

↳ Il convient en effet de définir une zone Nh pour les espaces situés en zone humide. Etant rappelé que les « zones humides » prévalent sur les « zones à dominante humide », la zone Nh du PLU sera donc calée sur celles-ci (cf. chapitre 1.2.5. du rapport de présentation). C'est ainsi que les zones Nh couvriront la vallée du Thérain dans la partie sud du territoire communal, de même que le vallon de Laversines au nord du bourg de Rochy-Condé.

Compte tenu de l'inscription de ce secteur Nh, le hameau de « La Faisanderie » sera reclassé en Nb (en remplacement de Nh), mais sans conséquence sur le règlement qui s'y appliquera.

- Enjeux de biodiversité, de paysage et de patrimoine : l'avis souligne que le zonage du PLU préserve les espaces naturels, et prévoit des protections des éléments de paysage et de patrimoine. Il rappelle par ailleurs que l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le PLU à une évaluation environnementale stratégique à l'issue de l'examen au « cas par cas ».

- recommandations : les justifications de la prise en compte de l'environnement pourraient être complétées, de même que certaines incidences de la mise en œuvre du PLU (perte de surface de prairies déclarées à la PAC, non-protection de certains éléments éco-paysagers).

↳ Les quelques dents creuses qui sont à vocation agricole (déclarées à la PAC), et qui sont néanmoins classées en zone urbaine, devront en effet être mentionnées dans le chapitre du rapport dédié à la consommation d'espace (rue des Masures et rue de la Gare).

Concernant la protection des éléments éco-paysagers, tous ceux qui méritent une protection ont bien été identifiés dans le PLU. En revanche, ceux situés dans les zones humides ne font pas l'objet de protections considérant que les protections réglementaires dans les PLU ne sont pas adaptées à la gestion des milieux humides (essences hygrophiles sur sols hydromorphes).

- suggestion : l'existence d'un Plan Simple de Gestion forestière est rappelée, le classement en « espaces boisés classés » (EBC) n'y est pas nécessaire.

↳ Comme exposé ci-avant, les boisements situés dans le fond de vallée ne seront pas couverts de la trame EBC.

S'agissant des autres massifs forestiers, susceptibles d'être concernés par un Plan Simple de Gestion et/ou de présenter une superficie de plus de 4 ha, leur classement en EBC est certes superflu (puisque protégés par le code forestier), mais pas pour autant inutile. La trame EBC présente en effet l'intérêt d'identifier aisément les boisements sur le plan de zonage du PLU, et de maintenir une protection dans le document d'urbanisme si la législation venait à évoluer.

- recommandation : les éléments éco-paysagers n'ont pas tous été protégés.

↳ Cette observation a déjà été traitée ci-avant.

- suggestion : une annexe « protections particulières » pourrait compléter le document.

↳ Les différents éléments qui font l'objet d'une protection, qu'il s'agisse d'éléments végétaux au titre du paysage ou d'éléments minéraux au titre du patrimoine bâti, sont distinctement identifiés dans le dossier de PLU.

- Enjeux de gestion et d'organisation de l'espace : l'avis fait état du projet de développement de la commune (croissance démographique, développement urbain,...).

- recommandation : le taux de croissance devra être précisé dans le rapport de présentation et dans le PADD.

↳ Le projet communal s'articule autour d'une hypothèse de développement qui privilégie une stabilisation démographique (pas de croissance marquée) ; ceci sera rappelé de manière plus explicite dans le dossier.

- suggestion : un tableau énonçant les dents creuses pourrait être fourni (superficie, référence cadastrale, nombre de logements possible,...).

↳ Les dents creuses telles qu'identifiées dans le diagnostic ne correspondent pas nécessairement aux superficies exactes qui sont ensuite incluses aux zones urbaines du PLU (notamment parce que la profondeur n'est qu'indicative au stade du diagnostic) ; la mention d'une superficie, dans l'état initial, pourrait donc générer de la confusion. Cependant, le chapitre 1.2.14. « *réceptivité du tissu urbain* », dont l'intitulé sera par ailleurs complété par la mention « *et potentialités de développement* », méritera quelques précisions sur la cartographie (rectifications selon la desserte en réseaux).

- suggestion : l'orientation visant à améliorer les entrées de ville et à embellir les espaces publics pourrait se traduire par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en particulier à l'entrée sud-ouest sur « le Marais de Condé » et à l'entrée nord-ouest à hauteur de l'emplacement réservé n°1.

↳ L'espace situé à l'entrée sud-ouest du bourg au lieu-dit « le Marais de Condé » (friche d'activité) a été classé en zone UD pour y permettre une reconversion, le cas échéant à vocation d'habitat ; les dispositions fixées dans le règlement de la zone UD poursuivent cet objectif, tout en évitant un cadre trop strict.

Concernant l'entrée nord-ouest depuis la RD 12, la présence d'une activité économique limite les possibilités d'aménagement.

- Enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique :

- recommandation : le rapport doit analyser l'ensemble du potentiel de stationnement sur la commune, tant quantitativement que qualitativement (ajout éventuel d'une carte).

↳ Le potentiel de stationnement sur la commune est cartographié au chapitre 1.2.12. du rapport de présentation (carte « dynamique urbaine »). Sur le plan quantitatif, la capacité de la place principale sera précisée, et l'aménagement de deux emplacements « PMR » sera mentionné.

- recommandation : l'annexe « réseaux divers » pourrait être complétée d'un plan du réseau de gaz.

↳ Le plan n'est pas toujours fourni par le gestionnaire, mais il sera précisé dans le rapport que le réseau de distribution de gaz dessert environ les trois-quarts du village.

- suggestions : le rapport pourra étoffer la thématique déplacement (covoiturage et proximité de l'aéroport de Beauvais) ; s'agissant du Plan Climat Air Energie en cours d'élaboration à l'échelle de la CAB, il serait intéressant de connaître les actions susceptibles d'être déclinées sur la commune ; les éléments sur les nuisances acoustiques doivent tenir compte des derniers arrêtés préfectoraux.

↳ La proximité de l'aéroport de Beauvais sera rappelée dans la thématique déplacement (chapitre 1.2.12.). Concernant le covoiturage, l'aménagement d'une aire n'est pas prévu à ce jour sur la commune.

Par ailleurs, concernant le Plan Climat Air Energie élaboré à l'échelle de la CAB, la commune est concernée par les orientations générales du document, mais moins par les actions plus ciblées qui concernent les pôles d'attractivités majeurs (zones d'activités, établissements publics très fréquentés,...).

S'agissant des nuisances acoustiques, les éléments repris dans le dossier de PLU correspondent bien aux derniers arrêtés en vigueur, tant sur les voies routières que ferroviaires.

### ➤ **Conseil Départemental de l'Oise** (avis n°3)

Des observations ont été formulées :

#### - sur l'aménagement numérique :

Le Conseil Départemental note la bonne prise en compte de l'aménagement numérique dans le PLU.

#### - sur les routes départementales :

Le Conseil Départemental indique que le PLU pourra reprendre les comptages de trafic les plus récents, et note que deux plans d'alignement sont applicables sur la RD 12 (plan approuvé le 27 avril 1893) et sur la RD 513 (plan approuvé le 7 décembre 1880), et demande qu'ils soient repris dans l'annexe « servitudes » afin qu'ils demeurent opposables aux tiers.

↳ Les données de trafic seront actualisées par les derniers comptages effectués.

Les informations relatives aux plans d'alignement figurent quant à elles dans le « Cahier des servitudes » (pièce n°8a du dossier de PLU). Un plan permet de situer les plans d'alignement, et un tableau indique pour chacun d'entre eux la décision municipale d'en maintenir les effets ou bien de les suspendre. Considérant que les emprises publiques concernées ont été largement réalignées depuis l'existence de ces plans, et compte tenu par ailleurs de leur ancienneté (1879) qui les rendent difficilement utilisables et applicables, la Municipalité privilégie l'hypothèse de suspendre les effets de ces plans d'alignement.

#### - sur le renouvellement et développement urbain :

Le Conseil Départemental note la volonté communale de privilégier un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré, en faveur de la lutte contre l'étalement urbain.

#### - sur les transports :

Le Conseil Départemental note que le rapport de présentation reprend les données relatives aux transports collectifs, mais l'avis rappelle les évolutions récentes concernant la répartition des compétences (loi NOTRe).

- sur les circulations douces :

Le Conseil Départemental souligne la volonté communale de développer le réseau de liaisons douces.

- sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Le Conseil Départemental note que la commune est concernée par des ENS (Espace Naturel Sensible), que le rapport de présentation en fait bien mention et qu'il rappelle les outils associés à cette classification (soutien technique et financier), et constate que le projet de PLU prévoit leur classement en zone N contribuant pleinement à leur protection.

- sur l'assainissement :

Le volet assainissement demande quelques précisions sur le fonctionnement de la station d'épuration et sur la charge de pollution reçue, et doit tenir compte du projet de développement de la commune de Laversines puisque la station traite aussi les effluents de cette commune.

↳ La capacité de traitement de la station d'épuration est indiquée dans le dossier.

- sur la rivière :

Le Conseil Départemental note que la liste des cours d'eau doit être complétée par la confluence du ru du Fossé d'Orgueil et par le ru du Marais de Condé, constate que le projet de PLU prévoit une bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau, et rappelle que le SDAGE 2016-2021 a été annulé.

↳ Le chapitre hydrographie sera complété en ce sens.

- sur le ruissellement :

Le Conseil Départemental indique qu'il n'est pas fait mention de la réalisation d'une étude pluviale et/ou ruissellement, et que le projet ne prévoit pas d'emplacements réservés sur cette thématique.

↳ La Collectivité prend acte de l'obligation d'annexer au PLU le zonage d'assainissement pluvial lorsque celui-ci aura été réalisé (document dont l'élaboration doit tenir compte de la répartition des compétences entre commune et intercommunalité).

Par ailleurs, en réponse à certaines observations formulées pendant l'enquête publique (cf. pages 21-22 du présent compte rendu), le plan de zonage du PLU sera complété par l'identification d'axes d'écoulement, notamment rue des Masures.

En outre, le Conseil Départemental a adressé un avis complémentaire demandant la création d'un secteur spécifique sur les parcelles AC n°5 et 6, situées à l'entrée Est du bourg, en vue de permettre une extension des constructions sur cette propriété que le Département a acquis afin d'accueillir un Centre Départemental Enfance Famille.

↳ Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, qui présente un caractère d'intérêt général, un secteur particulier sera défini dans le PLU. Il constituera un STECAL (« *secteur de taille et de capacité d'accueil limitées* »), au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, et sera nommé « Ns » (« s » pour services d'intérêt collectif).

En outre, le règlement de ce secteur Ns doit prévoir des règles adaptées à un STECAL, en particulier s'agissant de l'emprise des constructions, de leur hauteur et de leur implantation.

Il est ainsi convenu de rendre possible, au maximum, un doublement de l'emprise au sol existante ; la règle sera donc rédigée comme suit : « *l'emprise au sol nouvellement créée ne pourra pas excéder 100 % de l'emprise du bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU* ». Concernant la hauteur, celle-ci ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant. Enfin, les nouvelles constructions éventuelles devront être implantées avec un recul minimal de 30 m par rapport à l'emprise de la RD 12, dans le respect du caractère des lieux (pas de constructions à l'approche de la route).

Conjointement à la création du secteur Ns, la trame de protection de la trame arborée (en vert sur le plan de zonage) sera réajustée afin de ne pas empiéter au-delà du périmètre.

#### ➤ **Chambre d'Agriculture** (avis n°4)

La Chambre d'Agriculture de l'Oise a émis un **avis favorable** sur le projet de PLU sous réserve de prendre en compte les remarques.

La Chambre d'Agriculture souligne avec intérêt la volonté de la commune de limiter la consommation d'espace à l'enveloppe bâtie actuelle, en n'inscrivant aucune zone AU. Elle note que la poche agricole qui est localisée au sein du tissu urbanisé (et qui est classée en A) est identifiée au PADD comme un espace de développement potentiel à terme ; la Chambre d'Agriculture sera alors vigilante en cas d'ouverture à l'urbanisation le moment venu.

↳ Ce propos sera quelque peu nuancé dans le dossier de PLU, en rappelant que c'est la situation de cet îlot au sein de l'enveloppe urbaine qui en souligne l'enjeu, mais c'est bien la vocation agricole qui reste privilégiée dans le présent PLU.

La Chambre d'Agriculture recommande, concernant l'aspect extérieur des bâtiments agricoles, d'autoriser le béton banché et/ou le béton cailloux lavés, fréquemment utilisé en soubassement.

↳ Cette demande visant à ajouter les panneaux de béton à la liste des matériaux autorisés pour les bâtiments agricoles, en soubassement, sera satisfaite.

La Chambre d'Agriculture demande que la règle obligeant à ce que les citernes aériennes soient masquées par une haie vive ne s'impose que si elles sont visibles de l'espace public.

↳ Cette disposition sera en effet reformulée ainsi : « *les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure* ».

La Chambre d'Agriculture demande que soient autorisés en zone A les constructions et installations liées aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).

↳ La demande relative aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) sera satisfaite, conformément aux dispositions de l'article R. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur la justification et la pertinence des règles restrictives qui sont prévues au sein du cône de vue identifié dans la partie nord du territoire communal, attire l'attention sur le fait que les règles envisagées (matériaux et pente) ne correspondent nullement aux techniques utilisées pour les constructions agricoles actuelles, et demande en conséquence d'assouplir les règles dans ce cône de vue.



↳ Le groupe de travail partage ces interrogations quant à la pertinence de ce cône de vue, du fait de l'absence de perspectives monumentales, ou d'intérêt paysager ou patrimonial majeur, considérations auxquelles s'ajouteraient les difficultés d'application des dispositions initialement envisagées. Dans ce contexte, il est convenu de retirer le cône de vue.

➤ **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** (avis n°5)

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a donné un **avis** :

- **favorable** concernant le projet de PLU (avis au titre de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme pour absence de SCOT), au vu de la faible consommation d'espace ;

- **défavorable** concernant le règlement de la zone A qui autorise les extensions et annexes des habitations existantes (article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme), car leur emprise au sol maximale n'y est pas réglementée ;

↳ Il convient en effet d'y adjoindre des règles limitant les droits à construire afin d'éviter toute constructibilité excessive. C'est ainsi que l'extension des habitations existantes devra être limitée à 20 % de l'emprise actuelle, et que les annexes autorisées ne devront pas excéder une surface de 20 m<sup>2</sup>.

- **favorable** concernant le STECAL « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme) qui correspond au secteur Nd identifiant des dépôts liés à une activité de travaux publics ; l'avis précise que les autres secteurs Ad et NL ne constituent pas des STECAL puisqu'ils n'autorisent pas de constructions.

➤ **Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise** (avis n°6)

En raison de contraintes horaires de M. Vincent SAMAIN, cet avis a été traité en début de réunion.

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a émis un **avis très réservé** sur le projet de PLU, compte tenu du manque de prise en compte des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ; en outre, certaines dispositions du PLU pourraient être reconsidérées en faveur des activités.

Des observations ont été formulées :

- **sur la prise en compte des enjeux économiques et des activités** :

Concernant la prise en compte enjeux économiques et des activités, la CCI considère que le diagnostic des activités pourrait être développé, et indique que les informations sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) doivent être complétées.

↳ Toute information qui serait communiquée par la CCI ou l'un de ses ressortissants durant l'élaboration du PLU, quant aux besoins d'une activité économique, est prise en considération. Pour le reste, les informations relatives aux ICPE méritent en effet d'être précisées, en s'appuyant sur la base nationale ad hoc.

La CCI attire l'attention sur le fait qu'un projet d'extraction de matériaux a été autorisé par arrêté préfectoral du 06/11/2019 sur la parcelle n°677 située dans la partie sud du territoire communal (en limite du territoire de Warluis), et qu'il convient d'y inscrire au PLU un secteur spécifique autorisant les carrières.

↳ Le projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal en novembre 2019 a omis de traduire règlementairement la délivrance de cette autorisation préfectorale d'exploitation de carrière. Il convient dès lors de rectifier cette omission par l'inscription dans le PLU d'un secteur spécifique « Nc », dont le règlement autorisera les installations nécessaires à l'activité de carrière. L'ajout d'un secteur Nc s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont l'une des orientations vise à « permettre les projets de carrières ».

Pour la bonne compréhension du dossier, et afin de lever tout doute quant aux intentions communales, il convient de préciser que la non-inscription de ce secteur de carrière, au moment de l'arrêt du projet de PLU, ne traduisait pas une quelconque intention de faire obstacle au projet. Elle ne s'explique que par une distorsion dans le calendrier et la chronologie des différentes procédures, avec manifestement un chassé-croisé entre la procédure propre à la carrière (enquête publique début 2019) et celle propre à l'élaboration du PLU (notamment la saisine de la MRAE). En tout état de cause, la Municipalité confirme l'orientation communale favorable aux carrières.

Du point de vue des considérations environnementales qui sont énoncées dans la décision de la MRAE de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de PLU (sur la base d'un document où le secteur Nc avait été retiré), le fait de réinscrire le secteur Nc au moment de l'approbation du PLU ne constitue pas une remise en cause des préoccupations environnementales relayées par la MRAE. En effet, l'arrêté préfectoral du 06/11/2019 qui autorise l'exploitation de cette carrière a été pris eu égard à l'étude d'impact qui a été réalisée dans le cadre de l'autorisation environnementale. C'est ainsi que les services de l'Etat ont déjà eu l'opportunité de s'exprimer sur l'ensemble des mesures d'accompagnement, dans le respect de la démarche « éviter-réduire-compenser ». De plus, l'arrêté préfectoral, qui vaut autorisation environnementale, s'accompagne de prescriptions édictées au titre du Code de l'Environnement qui s'imposent au carrier.

La CCI estime que l'interdiction des activités relevant des ICPE paraît inappropriée dans le secteur UEa (interdiction qui est défavorable aux activités productives).

↳ Etant rappelé que le bien-fondé du secteur UEa est précisément d'éviter l'implantation d'activités nuisantes dans un secteur qui est situé à proximité immédiate d'habitations, il n'en demeure pas moins que l'interdiction de toute ICPE, sans distinction, risquerait de faire obstacle à des activités qui ne sont pas nécessairement nuisantes. Il est par conséquent convenu de maintenir l'interdiction des ICPE soumises « à autorisation » ou « à enregistrement », mais d'autoriser celles soumises « à déclaration » (régime le plus bas parmi les 3 formalités administratives citées).

La CCI note que l'orientation visant à « *assurer le développement des activités en place* » devrait également préciser « *développement de nouvelles activités* ».

↳ L'orientation du projet communal vise naturellement à un large soutien à l'économie, qu'il s'agisse d'activités en place ou non.

La CCI note que l'orientation relative aux projets de carrière est pertinente mais que la mention « *dès lors qu'ils sont accompagnés de mesures compensatoires* » n'est pas très bien formulée (les mesures d'évitement et de réduction étant prioritaires).

↳ Cette orientation mérite en effet d'être reformulée.

- sur les prescriptions réglementaires :

La CCI souligne que les activités de commerce de détail doivent être limitées dans les zones à vocation d'activités afin d'éviter le développement de nouvelles surfaces commerciales (de manière à favoriser le maintien du tissu commercial dans les centres-villes et centres-bourgs).

↳ Il convient d'éviter l'implantation de commerces de détail dans les zones où la vocation productive doit être privilégiée ; le développement commercial dans les zones UE et UI du PLU doit donc être régulé. C'est ainsi qu'il sera ajouté dans le règlement de ces zones l'interdiction suivante : « *les constructions et installations à usage de commerce de détail, à l'exception de celles qui sont liées à une autre activité admise et que si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher réalisée* » (commerces admis uniquement s'il s'agit d'un complément à l'activité principale).

La CCI recommande que l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités soit fixée à au moins 60 % ou 70 % dans l'ensemble des zones.

↳ Cette recommandation sera satisfaisante ; l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités sera donc fixée à 70 % dans les zones où elles sont autorisées (au lieu de 60 % initialement).

La CCI recommande que la hauteur maximale des constructions à usage d'activités soit fixée à 15 m.

↳ Le règlement de la zone UI fixe d'ores-et-déjà à 15 m la hauteur maximale. En revanche, la hauteur maximale est volontairement moindre dans les zones UE puisque celles-ci sont situées au contact immédiat du bourg (une hauteur maximale de 15 m y serait donc très excessive). Toutefois, la Municipalité accepte de revoir quelque peu à la hausse certaines hauteurs maximales qui avaient été envisagées jusque-là : 12 m en UE (plutôt que 10 m), et 10 m en UEa (plutôt que 8 m).

La CCI demande que le règlement permette la réalisation de clôture sur rue jusqu'à 2 m de hauteur afin de faciliter la sécurisation des sites d'activités.

↳ C'est déjà le cas dans le règlement des zones UE et UI.

La CCI souligne que l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement ne devrait s'appliquer qu'aux constructions ayant des besoins en assainissement.

↳ C'est bien entendu l'esprit de la règle, afin de lever toute ambiguïté la mention « *constructions ayant des besoins en eau* » sera ajoutée.

La CCI considère que l'interdiction des industries, entrepôts et artisans devrait être nuancée dans les zones UB et UD.

↳ L'interdiction des constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt se justifie par le caractère principalement résidentiel des zones UB et UD ; en revanche, l'interdiction des activités artisanales n'est pas justifiée, elle sera levée.

La CCI considère que la rédaction relative aux activités « nuisantes » est difficile à interpréter.

↳ Cette rédaction constitue un garde-fou dans des secteurs à dominante résidentielle qui n'ont pas vocation à accueillir des activités susceptibles d'occasionner des nuisances, et dont l'exercice pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage.

La CCI propose de remplacer le terme « identique » par « similaire » dans la règle relative aux modifications et extensions de constructions existantes.

↳ Cette suggestion sera suivie (rédaction moins stricte).

La CCI indique que l'enterrement des citernes de gaz liquéfié ou de mazout ne devrait pas être imposé (déplacements si remontées de nappe,...).

↳ Cette disposition sera supprimée.

La CCI note que les hôtels et restaurants ne devraient pas être interdits en zone UD.

↳ Bien que la zone UD présente un caractère résidentiel dominant, il n'y a pas lieu d'y interdire les hôtels et restaurants.

La CCI formule plusieurs remarques concernant le règlement des zones UE et UI : la limitation d'emprise au sol des entrepôts à 600 m<sup>2</sup> ne se justifie pas, l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable ne doit pas exclure la possibilité d'utiliser des eaux pluviales comme eaux de process, la hauteur maximale des constructions à usage d'activités devrait être augmentée, les prescriptions de stationnement doivent être modulées en fonction du type d'activités, la dissimulation des dépôts et aires de stockage par des écrans minéraux devrait être autorisée (et non pas uniquement par des haies ou des arbres), il n'y a pas lieu d'imposer l'édification sur un vide sanitaire ou sur un radier pour les constructions à usage d'activités (idem en UL), la règle imposant au moins 20 % d'espaces de pleine terre devrait prendre en compte les différents moyens de limiter l'artificialisation (parkings perméables, toitures végétalisées,...)

↳ La limitation d'emprise au sol des entrepôts à 600 m<sup>2</sup> ne correspond pas à l'esprit d'une zone d'activités, elle sera retirée.

L'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable n'exclut pas la possibilité d'utiliser des eaux pluviales comme eaux de process.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est quelque peu augmentée en UE et UEa (cf. page précédente : point déjà traité).

Les prescriptions de stationnement sont d'ores-et-déjà modulées dans les zones susceptibles d'accueillir différentes activités.

La dissimulation des dépôts et aires de stockage par des écrans minéraux ne sera pas interdite.

L'édification sur un vide sanitaire ou sur un radier ne concernera que les constructions à usage d'habitation et non celles à usage d'activités, point qui sera explicité dans la rédaction.

La règle fixant une part de surfaces non imperméabilisées sera réécrite : « 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions », plutôt que « 20 % de la surface totale du terrain ». Il est rappelé plus largement que cette disposition vise à assurer une présence d'espaces en pleine terre, et ainsi à limiter l'artificialisation des sols ; cette part minimale doit ainsi permettre de conserver les facultés d'absorption du sol, et donc de limiter les désordres hydrauliques éventuels.

La CCI indique qu'il convient d'autoriser explicitement, dans le secteur Ad, les ICPE correspondant aux « installations de stockage de déchets inertes ».

↳ Cette mention sera précisée.

La CCI indique qu'il convient d'admettre, dans le secteur Nd, une hausse éventuelle de l'emprise au sol (bâtiments modulaires, provisoires,...) et de supprimer la rédaction relative à « l'affectation des propriétés à usage de dépôts (...) ».

↳ Il n'y a pas lieu de réglementer l'emprise au sol dans le secteur Nd.

La CCI souligne que, dans le secteur Nh, le stationnement de caravanes ne devrait pas être interdit s'il s'effectue dans le cadre d'une activité professionnelle.

↳ Dans ce secteur qui correspond au hameau de « La Faisanderie » [secteur qui sera renommé Nb comme expliqué précédemment], il convient en effet de tenir compte dans le règlement de l'existence de ce type d'activité.

La CCI s'interroge sur le classement d'une coopérative agricole en zone UB et sur son possible reclassement en zone à vocation d'activités.

↳ La coopérative Agora, et plus largement le site occupé par l'ancien moulin, sont en effet classés en zone UB au vu de leur positionnement par rapport au bourg. Ce classement vise à rendre possible une éventuelle reconversion à terme, et ce dans le respect de l'identité des lieux puisque l'ancien moulin fait l'objet d'une protection dans le PLU (bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme).

La CCI indique que la limite entre la zone Nd et la zone UI au voisinage de Bailleul-sur-Thérain devrait être repositionnée de manière à correspondre plus précisément à l'emprise qui accueille des véhicules en lien avec un garage automobile.

↳ La limite doit en effet être réajustée.

- remarques complémentaires :

La CCI rappelle que l'origine des « zones humides » délimitées par le PLU doit être indiquée, et qu'il convient en conséquence de ne pas tenir compte des « zones à dominante humide », et par ailleurs qu'un « corridor écologique potentiel » doit être confirmé avant d'être pris en compte.

↳ Ces considérations sont partagées.

➤ **Avis réputés favorables par défaut de réponse** :

- Conseil Régional des Hauts-de-France
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Oise
- Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise
- Communauté d'Agglomération du Beauvaisis
- Syndicat intercommunal de la Vallée du Thérain
- Syndicat intercommunal des eaux de Hermes et ses environs
- Syndicat d'Energie de l'Oise
- Communes limitrophes : Therdonne, Laversines, Bresles,  
Bailleul-sur-Thérain, Warluis
- SA d'HLM de l'Oise

➤ **Avis résultant de la consultation au titre de l'article R. 153-6 du Code de l'Urbanisme** :

- Centre Régional de la Propriété Forestière : avis favorable.

## **B - OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est tenue en mairie du 21 septembre au 22 octobre 2020. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur, M. Patrick MARTIN, a émis un **avis favorable** au projet de PLU.

Les observations ont été examinées par le groupe de travail. Leur contenu, ainsi que l'avis du commissaire-enquêteur, sont synthétisés dans le tableau qui est joint au compte rendu (annexe n°2).

➤ Commune de Rochy-Condé / nouvelle équipe municipale (observation n°0 dans le tableau)

Il est rappelé que le projet de PLU de la commune a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2019, et qu'il a été soumis à enquête publique du 21 septembre au 22 octobre 2020, soit après les élections municipales de mars 2020. La nouvelle équipe municipale, qui a alors pris ses fonctions, a souhaité formuler quelques observations sur le projet de PLU à l'occasion de l'enquête publique.

Les propositions de modifications, qui ont été jointes au registre d'enquête publique dès son ouverture, visaient à réajuster certaines dispositions du document dans l'optique de correspondre plus finement aux intentions de la Municipalité élue, et de faciliter à terme la bonne administration du document. Bien entendu, les observations formulées ne remettaient pas en cause les orientations fondamentales énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La nouvelle équipe municipale a ainsi proposé un réajustement des emplacements réservés qui ont été inscrits en vue de l'extension du cimetière et de l'aménagement de places de stationnement.

↳ Ce point sera traité ultérieurement en réponse à une autre observation.

La nouvelle équipe municipale a demandé le repositionnement de la limite de la zone UE à l'entrée ouest du bourg de manière à tenir compte de l'emprise du bâtiment existant.

↳ Ce point sera traité ultérieurement en réponse à une autre observation.

La nouvelle équipe municipale a proposé l'inscription d'un emplacement réservé à l'angle de la route de Mouy et de la rue de l'Eglise pour un aménagement de carrefour.

↳ C'est ainsi à des fins sécuritaires que cet emplacement réservé sera inscrit. L'emprise correspondra à un triangle rectangle de 25 m de côté (« pan coupé »). Tout aménagement futur de cette intersection devra être étudié en concertation avec les services du Département, tout comme un prolongement éventuel de la Trans'Oise jusqu'à la rue de l'Eglise.

La nouvelle équipe municipale a suggéré le retrait de l'emplacement réservé qui a été inscrit dans la rue du Plaçot.

↳ L'emplacement réservé n°5 qui avait été envisagé en vue de l'aménagement d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue du Plaçot (impasse où le demi-tour est difficile), n'a pas été positionné à l'endroit le plus opportun puisqu'il concerne une partie de la parcelle n°32 alors que celle-ci est bordée d'un mur en brique dont l'intérêt patrimonial a justifié une protection (mur identifié par un liseré orange sur le plan de zonage).

Il semble plus pertinent de protéger le mur dans son intégralité jusqu'à la rivière, et de considérer que l'espace de recul qui existe déjà au niveau des façades des parcelles n°36 et 40 (qui ne sont clôturées qu'à environ 8 m de l'emprise de la rue) suffisent, sans y inscrire d'emplacement réservé.

La nouvelle équipe municipale a proposé deux ajustements dans le règlement écrit : l'un concernant le nombre de places de stationnement, l'autre concernant la profondeur constructible.

↳ Le projet de règlement du PLU prévoyait d'exiger 2 places de stationnement au minimum par logement, avec un ratio de 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Compte tenu des difficultés et des contraintes de stationnement sur la commune – qui ne permettent pas d'admettre que le stationnement puisse à l'avenir se multiplier sur la voie publique – la Municipalité souhaite renforcer quelque peu la règle, en abaissant le seuil à 50 m<sup>2</sup>. Cela signifiera, à titre d'exemple, qu'un permis de construire pour une habitation de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher aura à réaliser 3 places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, et non pas 2.

Par ailleurs, le projet de règlement du PLU prévoit une profondeur constructible de 30 m en zone UB, disposition qui est principalement motivée par la volonté d'éviter des constructions « en double rideau (risque de dénaturation de la trame bâtie, de saturation des réseaux, et de conflits de voisinage). La Municipalité partage pleinement cette intention et confirme la pertinence de cette règle. Elle souhaite toutefois y adjoindre une précision selon laquelle cette profondeur constructible ne s'appliquera pas en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en brique, en pierre,...), afin d'éviter de condamner à l'abandon des constructions susceptibles d'être réhabilitées.

➤ M. VANDENABEELE Thomas (observation n°1 dans le tableau)

M. VANDENABEELE demande que soit modifiée la limite de la zone UE située chemin de Saint-Vincent en direction de la ferme de Caygneux.

↳ Cette demande peut recevoir une suite favorable dans la mesure où elle ne correspond qu'à un réajustement de périmètre. La demande vise en effet uniquement à réintégrer en zone UE les parcelles n°43, 51, 52, 53 qui sont déjà physiquement rattachées à l'activité existante (espace bitumé, installations électriques,...). Il en est de même de la parcelle n°1017, localisée à l'entrée sud de la propriété, qui elle aussi se situe dans le périmètre actuellement utilisé par l'activité (espace déjà artificialisé).

➤ M. VARLET Patrice (observation n°2)

M. VARLET signale l'existence d'un bâtiment non reporté sur le plan dans le hameau de « La Faisanderie », et demande le classement des parcelles n°107 et 108 en zone Nh (plutôt qu'en zone A).

↳ Ces parcelles sont en effet occupées par un bâtiment, mais qui ne figure pas au cadastre. Or, le PLU se base sur le plan cadastral, et il ne revient pas au document d'urbanisme de faire un report graphique des bâtiments manquants.

Par ailleurs, dans la mesure où ce bâtiment présente une vocation agricole, il apparaît légitime et approprié de lui attribuer un classement en zone A ; le secteur Nh [désormais renommé Nb] a quant à lui été défini pour la partie du hameau qui accueille des constructions à vocation mixte (habitat / activités).

Plus globalement, et en réponse à l'avis du commissaire-enquêteur qui n'était pas hostile à un éventuel classement en Nh [désormais renommé Nb], il est souligné qu'un tel classement serait considéré comme un prélèvement sur la zone A.

➤ M. TOUPIN Wesley (observation n°3)

M. TOUPIN demande que la parcelle n°26 située route de Laversines au sud du hameau de « La Faisanderie » ne soit pas couverte de la trame « inconstructible » dans la mesure où elle ne correspond pas à l'ancien cimetière (à l'inverse de la parcelle voisine n°25).

↳ La parcelle n°25 située route de Laversines, au sud du hameau de « La Faisanderie », est couverte dans le projet de PLU d'une trame « inconstructible » au motif qu'il s'agit d'un ancien cimetière. Ainsi, dans le respect des lieux, et pour des raisons de salubrité publique, il n'est pas souhaitable que ce terrain puisse accueillir de nouvelles constructions. En revanche, comme le souligne à juste titre M. TOUPIN, la parcelle voisine n°26 ne correspond pas à l'ancien cimetière, il n'y a donc pas lieu d'y inscrire cette trame.

➤ Indivision GAUTIER (observation n°4)

Les indivis GAUTIER formulent une contre-proposition s'agissant de l'emplacement réservé envisagé pour l'extension du cimetière.

↳ Cette demande fait suite à l'observation émise par la nouvelle équipe municipale dès l'ouverture de l'enquête publique, qui avait ainsi proposé de repositionner les emplacements réservés inscrits en vue de l'extension du cimetière et de l'aménagement de stationnements au voisinage de celui-ci. L'intention générale est de regrouper les emprises foncières dans un unique emplacement réservé, plus compact et moins impactant pour l'activité agricole que les emplacements réservés qui avaient été envisagés initialement dans le projet de PLU. C'est en ce sens que l'esquisse proposée par la nouvelle équipe municipale envisageait de positionner le nouvel emplacement réservé dans le prolongement arrière du cimetière jusqu'à la rue de la Place.

C'est dans ce contexte que l'Indivision GAUTIER formule une contre-proposition visant à positionner l'extension du cimetière dans le prolongement ouest de l'existant, de manière à ne pas scinder en deux l'espace agricole, et permettant ainsi à l'exploitant de cultiver les terres dans de meilleures conditions. L'emplacement réservé serait ainsi dessiné le long de la RD 12, dans le prolongement de la limite arrière du cimetière, et serait complété d'une bande, de 8 m de largeur, le long de la zone UE afin de permettre un accès au cimetière depuis la rue de la Place, facilitant alors la sécurisation des accès.

Rejoignant cette contre-proposition jugée pertinente, la Municipalité souhaite retenir cette hypothèse, et ce conformément à l'avis du commissaire-enquêteur selon qui cette proposition est adaptée à l'extension du cimetière et au travail des parcelles cultivables.

Les indivis GAUTIER demandent par ailleurs que la façade des parcelles n°4 et 5 situées en bordure de la rue de la Place soit constructible, et s'interrogent sur les évolutions de zonage par rapport à l'ancien POS.

↳ Cette demande se heurte aux impératifs de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation des espaces agricoles. Outre la priorité qui doit être donnée dans le document d'urbanisme à la préservation de la vocation agricole des terres, le fait que cette bande de terrain soit positionnée face à du bâti existant, ne suffit pas à la considérer comme « dent creuse », et ce a fortiori lorsque le terrain concerné présente une longueur de plus de 100 m (130 m en l'espèce).



Dès lors, et malgré l'avis du commissaire-enquêteur, il ne peut pas être répondu favorablement à cette demande considérant qu'une urbanisation serait contraire aux impératifs rappelés.

S'agissant des évolutions de zonage entre le projet de PLU et l'ancien POS – et étant rappelé que le POS est caduc depuis le 27 mars 2017 – il est souligné que les mutations législatives ont été profondes dans les vingt dernières années, en particulier à l'issue de la loi « Grenelle de l'Environnement » du 12 juillet 2010 et de la loi « ALUR » du 24 mars 2014. Les politiques publiques nationales d'aménagement du territoire ont ainsi consacré les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Ainsi, l'évolution des droits à construire sur le territoire national répond à ce contexte législatif, qui donc le plus souvent s'accompagne d'une réduction de la constructibilité. Les droits à construire sur un terrain ne sont pas accordés « éternellement », et sont susceptibles d'évoluer en fonction des politiques publiques d'aménagement du territoire.

➤ M<sup>me</sup> PALIN (observation n°5)

M<sup>me</sup> PALIN s'interroge sur l'ouverture de carrières sur le territoire de Rochy-Condé.

↳ Cette interrogation renvoie à l'observation de M. CHOUVET traitée ci-après.

➤ M. PAVIE Maxime (observation n°6)

M. PAVIE demande que les serres et l'habitation situées route de Laversines soient classées en zone urbaine.

↳ Cette demande ne peut pas recevoir une suite favorable dans la mesure où les deux parcelles concernées ne sont pas directement bordées par le réseau d'assainissement collectif.

➤ M. CHOUVET Eric, au nom de la société CARRIERES CHOUVET (observat. n°7)

M. CHOUVET, dont l'observation est accompagnée d'une note d'avocat de Maître Isabelle CASSIN, rappelle l'existence d'un arrêté préfectoral du 06/11/2019 autorisant un projet d'extraction de matériaux (carrière alluvionnaire) sur la parcelle n°677 située dans la partie sud du territoire communal de Rochy-Condé, en limite du territoire de Warluis.

↳ Comme exposé précédemment en réponse à l'avis de Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise, le projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal en novembre 2019 a omis de traduire réglementairement la délivrance de cette autorisation préfectorale d'exploitation de carrière. Il convient dès lors de rectifier cette omission par l'inscription dans le PLU d'un secteur spécifique « Nc », dont le règlement autorisera les installations nécessaires à l'activité de carrière. L'ajout d'un secteur Nc s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont l'une des orientations vise à « permettre les projets de carrières ».

Pour la bonne compréhension du dossier, et afin de lever tout doute quant aux intentions communales, il convient de préciser que la non-inscription de ce secteur de carrière, au moment de l'arrêt du projet de PLU, ne traduisait pas une quelconque intention de faire obstacle au projet. Elle ne s'explique que par une distorsion dans le calendrier et la chronologie des différentes procédures, avec manifestement un chassé-croisé entre la procédure propre à la carrière (enquête publique début 2019) et celle propre à l'élaboration du PLU (notamment la saisine de la MRAE). En tout état de cause, la Municipalité confirme l'orientation communale favorable aux carrières.

Du point de vue des considérations environnementales qui sont énoncées dans la décision de la MRAE de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de PLU (sur la base d'un document où le secteur Nc avait été retiré), le fait de réinscrire le secteur Nc au moment de l'approbation du PLU ne constitue pas une remise en cause des préoccupations environnementales relayées par la MRAE. En effet, l'arrêté préfectoral du 06/11/2019 qui autorise l'exploitation de cette carrière a été pris eu égard à l'étude d'impact qui a été réalisée dans le cadre de l'autorisation environnementale. C'est ainsi que les services de l'Etat ont déjà eu l'opportunité de s'exprimer sur l'ensemble des mesures d'accompagnement, dans le respect de la démarche « éviter-réduire-compenser ». De plus, l'arrêté préfectoral, qui vaut autorisation environnementale, s'accompagne de prescriptions édictées au titre du Code de l'Environnement qui s'imposent au carrier.

➤ M<sup>me</sup> COCHON Sophie (observation n°8)

M<sup>me</sup> COCHON demande que la parcelle n°23 située à l'extrémité de la rue de Rochy soit classée en zone urbaine.

↳ Cette demande ne peut pas recevoir une suite favorable dans la mesure où cette parcelle n'est pas bordée par le réseau d'eau potable.

➤ M. TRUPTIL Gérard (observation n°9)

M. TRUPTIL Robert, Maire, a quitté momentanément la séance afin que le groupe de travail puisse examiner l'observation sereinement.

M. TRUPTIL Gérard est en désaccord avec la protection de murs.

↳ La protection des principaux murs anciens du village s'inscrit dans une optique de préservation du patrimoine et de valorisation de l'identité communale, elle doit donc être confirmée.

M. TRUPTIL Gérard conteste l'emplacement réservé à l'extrémité de la rue du Plaçot.

↳ L'emplacement réservé n°5 qui avait été envisagé en vue de l'aménagement d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue du Plaçot (impasse où le demi-tour est difficile), n'a pas été positionné à l'endroit le plus opportun puisqu'il concerne une partie de la parcelle n°32 alors que celle-ci est bordée d'un mur en brique dont l'intérêt patrimonial a justifié une protection (mur identifié par un liseré orange sur le plan de zonage). Il semble plus pertinent de protéger le mur dans son intégralité jusqu'à la rivière, et de considérer que l'espace de recul qui existe déjà au niveau des façades des parcelles n°36 et 40 (qui ne sont clôturées qu'à environ 8 m de l'emprise de la rue) suffisent, sans y inscrire d'emplacement réservé.

Par ailleurs, la Commune envisage d'améliorer la signalétique en indiquant plus explicitement qu'il s'agit d'une impasse.

M. TRUPTIL Gérard est en désaccord avec l'emplacement réservé à l'entrée ouest du village.

↳ L'emplacement réservé n°1 qui avait été envisagé à l'entrée du village, à l'angle de la rue de la Place et de la RD 12, visait à agrémenter l'entrée d'agglomération par un aménagement paysager. Toutefois, après constat sur le terrain, il apparaît que l'espace concerné est occupé par des regards et par une buveuse destinés à l'assainissement. L'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la Collectivité – sur un espace qui est occupé par des ouvrages hydrauliques privés – s'avère donc inappropriée. L'emplacement réservé doit alors être retiré.

M. TRUPTIL Gérard conteste l'emplacement réservé n°4 à côté du cimetière.

↳ Comme exposé précédemment en réponse à l'observation de l'Indivision GAUTIER, cet emplacement réservé sera modifié au profit d'une emprise redessinée dans le prolongement ouest du cimetière.

M. TRUPTIL Gérard signale que la limite de la zone UE à l'entrée ouest du bourg coupe un bâtiment en deux.

↳ Cette zone UE couvre les parcelles n°1 et 2 qui correspondent à une activité économique existante, et la parcelle n°3 doit en effet légitimement y être incluse puisqu'elle est occupée par une partie du bâtiment existant.

➤ M. LE MOULLAC Steven (observation n°10)

M. TRUPTIL Robert, Maire, a quitté momentanément la séance afin que le groupe de travail puisse examiner l'observation sereinement.

M. LE MOULLAC Steven demande que les parcelles n°35 et 36 situées dans l'allée du Marais de Condé soient classées en zone UD, plutôt qu'en UEa.

↳ Cette demande peut recevoir une suite favorable considérant que l'espace concerné est situé au contact immédiat des habitations existantes dans la rue de la Gare, et que son alimentation en réseaux est assurée, soit par l'allée du Marais de Condé pour certains réseaux, soit par l'allée de Warluis pour les autres.

S'agissant de la parcelle n°36, seule sa façade sur l'allée du Marais de Condé peut prétendre à un classement en zone UD (jusqu'à un mur qui délimite physiquement la partie arrière du terrain), alors que la partie restante de la parcelle présente une vocation économique où le zonage UEa est confirmé.

➤ M. LEGUAY (observation n°11)

M. LEGUAY attire l'attention sur un projet du Conseil Départemental qui concerne les parcelles n°5 et 6 situées à la sortie Est du bourg (propriété qui a été acquise par le Département en vue de l'accueil d'un Centre Départemental Enfance Famille).

↳ Cette observation renvoie à l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Oise qui a été traité précédemment. Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet qui présente un caractère d'intérêt général, un secteur particulier sera défini dans le PLU. Il constituera un STECAL (*« secteur de taille et de capacité d'accueil limitées »*), au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, et sera nommé « Ns » (« s » pour services d'intérêt collectif).

➤ M. SEGUIN Frédéric (observation n°12)

M. SEGUIN Frédéric s'interroge sur la possibilité de vendre des produits bio en bordure de la RD 12.

↳ Le règlement de la zone A précisera que sont autorisées les activités de diversification, dont la vente de produits.

M. SEGUIN Frédéric demande que les bâtiments agricoles situés à l'arrière de sa propriété soient classés en zone A plutôt qu'en zone N.

↳ Cette demande peut recevoir une suite favorable dans la mesure où l'espace concerné n'appartient pas aux « zones humides » telles qu'elles sont identifiées dans la vallée du Thérain (cf. chapitre 1.2.5. du rapport de présentation).

M. SEGUIN Frédéric signale que le mur situé rue des Masures est en réalité moins long que la protection qui a été reportée sur le plan.

↳ La protection du mur situé rue des Masures, en façade de la parcelle n°74, mérite en effet d'être réajustée car le figuré qui a été reporté initialement sur le plan de zonage du PLU présente une longueur plus importante que le mur réellement existant. Cette imprécision sera donc rectifiée, en réduisant la protection sur une vingtaine de mètres (là où un grillage a été installé).

Pour le reste, la protection du mur en brique est maintenue, dans le respect de l'objectif de préservation du patrimoine qui a prévalu sur l'ensemble du village (étant rappelé toutefois que le règlement du PLU admet une ouverture ponctuelle éventuelle en cas d'accès à une construction).

➤ M. SEGUIN Grégoire (observation n°13)

M. SEGUIN Grégoire demande que le poulailler situé à l'Est de la rue du Gravier soit classé en zone A plutôt qu'en zone N.

↳ Cette demande visant au classement en zone A du poulailler situé au lieu-dit « Le Grand Pré de la Rue » peut recevoir une suite favorable dans la mesure où l'espace concerné n'appartient pas aux « zones humides » telles qu'elles sont identifiées dans la vallée du Thérain (cf. chapitre 1.2.5. du rapport de présentation).

➤ M<sup>me</sup> SEGUIN Eva (observation n°14)

M<sup>me</sup> SEGUIN Eva demande que la parcelle n°4 située route de Mouy soit classée en zone UB, et signale que la pièce n°6d relative au zonage d'assainissement est incomplète (plan manquant).

↳ Cette demande ne peut pas recevoir une suite favorable dans la mesure où la parcelle concernée n'est pas bordée par le réseau d'assainissement collectif.

Il est pris note que la pièce n°6d du dossier de PLU, relative au zonage d'assainissement, est à compléter en page 22 par la cartographie correspondante. Pour autant, le fait que la parcelle concernée y apparaisse dans le périmètre de l'assainissement collectif ne suffit pas à faire valoir un classement en zone urbaine dans le PLU. En effet, à titre d'exemple, la vaste parcelle agricole n°167 qui est située au cœur du bourg est également indiquée dans le zonage d'assainissement comme située à l'intérieur du périmètre de l'assainissement collectif, ce qui ne signifie pas pour autant que le PLU ait à la reconnaître comme constructible.

M<sup>me</sup> SEGUIN Eva demande que les parcelles n°42 et 43 situées à l'extrémité de la rue de Rochy soient classées en zone UB.

↳ Cette demande ne peut pas recevoir une suite favorable dans la mesure où les parcelles concernées ne sont pas bordées par le réseau d'eau potable. De plus, même si tel était le cas, il s'avère que ces parcelles sont situées au-delà des dernières constructions existantes, et qu'une constructibilité serait donc ici constitutive d'étalement urbain, ce qui est contraire aux impératifs législatifs.

M<sup>me</sup> SEGUIN Eva demande que le poulailler situé à l'Est de la rue du Gravier soit classé en zone A plutôt qu'en zone N, tout comme les bâtiments agricoles situés sur la parcelle n°24 au sud de la rue des Masures.

↳ Cette demande peut recevoir une suite favorable dans la mesure où l'espace concerné n'appartient pas aux « zones humides » telles qu'elles sont identifiées dans la vallée du Thérain (cf. chapitre 1.2.5. du rapport de présentation). Il en est de même des bâtiments agricoles situés sur la parcelle n°24 au sud des rues des Masures et du Gravier.

M<sup>me</sup> SEGUIN Eva signale que le mur situé rue des Masures est en réalité moins long que la protection qui a été reportée sur le plan.

↳ La protection du mur situé rue des Masures, en façade de la parcelle n°74, mérite en effet d'être réajustée car le figuré qui a été reporté initialement sur le plan de zonage du PLU présente une longueur plus importante que le mur réellement existant. Cette imprécision sera donc rectifiée, en réduisant la protection sur une vingtaine de mètres (là où un grillage a été installé). Pour le reste, la protection du mur en brique est maintenue, dans le respect de l'objectif de préservation du patrimoine qui a prévalu sur l'ensemble du village (étant rappelé toutefois que le règlement du PLU admet une ouverture ponctuelle éventuelle en cas d'accès à une construction).

M<sup>me</sup> SEGUIN Eva est opposée à l'inscription éventuelle d'un emplacement réservé dans la rue du Plaçot sur la façade des parcelles n°36 et 40.

↳ L'emplacement réservé qui avait été envisagé en vue de l'aménagement d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue du Plaçot (impasse où le demi-tour est difficile), n'a pas été positionné à l'endroit le plus opportun puisqu'il concerne une partie de la parcelle n°32 alors que celle-ci est bordée d'un mur en brique dont l'intérêt patrimonial a justifié une protection (mur identifié par un liseré orange sur le plan de zonage). Il semble plus pertinent de protéger le mur dans son intégralité jusqu'à la rivière, et de considérer que l'espace de recul qui existe déjà au niveau des façades des parcelles n°36 et 40 (qui ne sont clôturées qu'à environ 8 m de l'emprise de la rue) suffisent, sans y inscrire d'emplacement réservé.

➤ M. MAISON Jean-Pierre (observation n°15)

M. MAISON demande que des parcelles situées aux abords de la Ferme de Caygneux soient classées en zone A plutôt qu'en zone N.

↳ La demande visant au classement en zone A, plutôt qu'en zone N, des parcelles n°2, 476, 478, 491, 666, situées aux abords de la Ferme de Caygneux, peut recevoir une suite favorable dans la mesure où elles n'appartiennent pas aux « zones humides » telles qu'elles sont identifiées dans la vallée du Thérain (cf. chapitre 1.2.5. du rapport).

➤ M. et M<sup>me</sup> DESMARAIS (observation n°16)

M. et M<sup>me</sup> DESMARAIS attirent l'attention sur des problèmes hydrauliques au 11 rue des Masures.

↳ La Municipalité a pleinement conscience des problématiques hydrauliques liées à l'accumulation d'eau sur certaines sections de rues en cas de fortes précipitations. C'est dans cette optique que la Commune s'est rapprochée de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, plus particulièrement de son service « assainissement », afin d'examiner les dysfonctionnements et d'envisager les solutions les plus appropriées. S'agissant de la propriété située au 11 rue des Masures, les premières constatations montrent que des aménagements pourront permettre de faciliter l'écoulement de l'eau vers la rivière.

Par ailleurs, le plan de zonage du PLU fera apparaître, par un figuré spécifique, un « axe d'écoulement des eaux à préserver au titre de l'article R. 151-49(2°) du Code de l'Urbanisme », axe de part et d'autre duquel sera définie une inconstructibilité d'une largeur de 1,50 m (soit une bande de 3 m). Dans le cas présent, l'axe d'écoulement sera matérialisé sur la parcelle n°15, jusqu'à la limite arrière de la zone U.

➤ M. et M<sup>me</sup> CAUSSIN (observation n°17)

M. et M<sup>me</sup> CAUSSIN attirent l'attention sur des problèmes hydrauliques au 6 rue du Gravier.

✎ La Municipalité a pleinement conscience des problématiques hydrauliques liées à l'accumulation d'eau sur certaines sections de rues en cas de fortes précipitations. C'est dans cette optique que la Commune s'est rapprochée de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, plus particulièrement de son service « assainissement », afin d'examiner les dysfonctionnements et d'envisager les solutions les plus appropriées. S'agissant de la propriété située au 6 rue du Gravier, il sera procédé à une inspection de la conduite d'eaux pluviales et à son curage éventuel, et, si cela devait s'avérer nécessaire, à un réaménagement du caniveau et des avaloirs.

Par ailleurs, le plan de zonage du PLU fera apparaître, par un figuré spécifique, un « axe d'écoulement des eaux à préserver au titre de l'article R. 151-49(2°) du Code de l'Urbanisme », axe de part et d'autre duquel sera définie une inconstructibilité d'une largeur de 1,50 m (soit une bande de 3 m). Dans le cas présent, l'axe d'écoulement sera matérialisé sur la parcelle n°21 (le long du bâtiment voisin existant), et ce jusqu'à la rivière.

En outre, par souci d'équité de traitement avec les deux observations traitées ci-avant, et afin que les problématiques hydrauliques soient traduites avec exactitude et complétude, ce figuré « axe d'écoulement » sera également reporté sur la parcelle n°69 située rue des Mesures, et sur la parcelle n°63 située en face de la ruelle du Moulin.

➤ **Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur a assorti son avis favorable d'une remarque :**

- « regarder avec attention pour permettre l'urbanisation le long de la rue de la Place ».

✎ Cette remarque – que le commissaire-enquêteur n'a qualifié, ni de « réserve », ni de « recommandation » – se heurte aux impératifs de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation des espaces agricoles. Outre la priorité qui doit être donnée dans le document d'urbanisme à la préservation de la vocation agricole des terres, le fait que cette bande de terrain soit positionnée face à du bâti existant, ne suffit pas à la considérer comme « dent creuse », et ce a fortiori lorsque le terrain concerné présente une longueur de plus de 100 m (130 m en l'espèce). Dès lors, et malgré cette remarque du commissaire-enquêteur, il ne peut pas y être répondu favorablement considérant qu'une urbanisation serait contraire aux impératifs rappelés.

ooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 h 00.

ooo

Le tableau de synthèse des avis reçus dans le cadre de la Consultation (annexe n°1), et le tableau de synthèse des observations formulées pendant l'enquête publique (annexe n°2), sont joints au présent compte rendu.

**Synthèse des avis reçus à l'issue de la Consultation organisée de fin décembre 2019 à fin mars 2020  
(en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme)**

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
1	20/01/2020	<b>SNCF</b>	<p>➤ Note que les éléments relatifs à la servitude « voie ferrée » (T1) sont annexés au PLU</p> <p>➤ Observe que certaines emprises ferroviaires sont classées en zone N, et attire l'attention sur le fait que le règlement du PLU ne doit pas faire obstacle à l'activité ferroviaire (exploitation, maintenance, entretien,...), en particulier concernant les « espaces boisés classés » (EBC)</p>
2	28/02/2020	<b>Préfecture de l'Oise</b>  <b>Direction Départementale des Territoires</b>	<p>➤ Emet un <b>avis favorable</b></p> <p>➤ En avant-propos, l'avis énonce les éléments suivants :</p> <p>- <u>suggestions</u> : le rapport de présentation pourra faire apparaître les données de l'INSEE 2016 ; le document devra être corrigé de manière à supprimer les références au SCOT</p> <p>- <u>réserves</u> : le PADD devra intégrer des orientations générales en matière de production énergétique afin de reprendre l'intégralité des thématiques demandées dans le cadre d'un PLU de type « Grenelle II » ; les différentes servitudes doivent être annexées correctement pour être rendues opposables, il convient ainsi de compléter l'annexe par les documents permettant leur identification et par les arrêtés ou décrets correspondants ; le rapport devra être complété par l'arrêté concernant le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport, par la thématique archéologique, et par les secteurs d'information sur les sols (SIS)</p>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
2	28/02/2020	<b>Préfecture de l'Oise</b>  <b>Direction</b> <b>Départementale des</b> <b>Territoires</b>  <b>(suite)</b>	<p>- <u>recommandation</u> : le règlement écrit devra intégrer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements (loi ELAN)</p> <p>- <u>suggestion</u> : les indicateurs de suivi (production de logements et consommation d'espace) pourraient être complétés par d'autres thématiques (ressources, climat, patrimoine, risques et nuisances) ; le tableau des indicateurs pourrait être complété par l'état initial et les fréquences d'analyse</p> <p>➤ L'avis des services de l'Etat est décliné autour de six enjeux de politiques publiques :</p> <p><u>Enjeux concernant les risques et nuisances</u> : l'avis souligne que le PLU aborde l'ensemble des risques</p> <p>- <u>recommandation</u> : les problématiques de ruissellement devraient être prises en compte dans la prescription des clôtures (clôtures perméables)</p> <p>- <u>suggestions</u> : la carte de « retrait gonflement des argiles » doit être remplacée par sa version actualisée disponible sur le site « Géorisques » ; l'existence d'un site BASOL (« sites et sols pollués ») doit être mentionnée le commentaire qui figure en page 185 du rapport de présentation s'agissant du PPRI devra être reformulé pour être plus précis (différents types de zones)</p> <p><u>Enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers</u> : l'avis fait état des orientations du projet de PLU</p> <p>- <u>recommandation</u> : l'analyse de la consommation d'espace doit être effectuée sur la période des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de PLU</p>



N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
2	28/02/2020	<b>Préfecture de l'Oise</b>  <b>Direction Départementale des Territoires</b>  <b>(suite)</b>	<p><u>Enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques</u> : fait état de la situation de la commune au regard de l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>recommandation</u> : un secteur spécifique au sein de la zone N pourrait être défini concernant les espaces situés en zone humide, de manière à mieux identifier cette dernière et à adapter les règles pour la préservation du milieu</li> </ul> <p><u>Enjeux de biodiversité, de paysage et de patrimoine</u> : le zonage du PLU préserve les espaces naturels, et prévoit des protections des éléments de paysage et de patrimoine ; l'avis rappelle que l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le PLU à une évaluation environnementale stratégique à l'issue de l'examen au « cas par cas »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>recommandations</u> : les justifications de la prise en compte de l'environnement pourraient être complétées, de même que certaines incidences de la mise en œuvre du PLU (perte de surface de prairies déclarées à la PAC, non-protection de certains éléments éco-paysagers)</li> <li>- <u>suggestion</u> : l'existence d'un Plan Simple de Gestion forestière est rappelée : le classement en « espaces boisés classés » (EBC) n'y est pas nécessaire</li> <li>- <u>recommandation</u> : les éléments éco-paysagers n'ont pas tous été protégés</li> <li>- <u>suggestion</u> : une annexe « protections particulières » pourrait compléter le document</li> </ul> <p><u>Enjeux de gestion et d'organisation de l'espace</u> : l'avis fait état du projet de développement de la commune (croissance démographique, développement urbain,...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>recommandation</u> : le taux de croissance devra être précisé dans le rapport de présentation et dans le PADD</li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
2	28/02/2020	<b>Préfecture de l'Oise</b>  <b>Direction</b> <b>Départementale des</b> <b>Territoires</b>  <b>(suite)</b>	<p>- <u>suggestions</u> : un tableau énonçant les dents creuses pourrait être fourni (superficie, référence cadastrale, nombre de logements possible,...) ; l'orientation visant à améliorer les entrées de ville et à embellir les espaces publics pourrait se traduire par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en particulier à l'entrée sud-ouest sur « le Marais de Condé » et à l'entrée nord-ouest à hauteur de l'emplacement réservé n°1</p> <p><u>Enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique</u> :</p> <p>- <u>recommandations</u> : le rapport doit analyser l'ensemble du potentiel de stationnement sur la commune, tant quantitativement que qualitativement (ajout éventuel d'une carte) ; l'annexe « réseaux divers » pourrait être complétée d'un plan du réseau de gaz</p> <p>- <u>suggestions</u> : le rapport pourra étoffer la thématique déplacement (covoiturage et proximité de l'aéroport de Beauvais) ; s'agissant du Plan Climat Air Energie en cours d'élaboration à l'échelle de la CAB, il serait intéressant de connaître les actions susceptibles d'être déclinées sur la commune ; les éléments sur les nuisances acoustiques doivent tenir compte des derniers arrêtés préfectoraux</p>
3	11/03/2020	<b>Conseil Départemental de l'Oise</b>	<p>➤ Fait des observations :</p> <p>. <u>sur l'aménagement numérique</u> : note la bonne prise en compte de l'aménagement numérique dans le PLU</p> <p>. <u>sur les routes départementales</u> : indique que le PLU pourra reprendre les comptages de trafic les plus récents ; note que deux plans d'alignement sont applicables sur la RD 12 (plan approuvé le 27 avril 1893) et sur la RD 513 (plan approuvé le 7 décembre 1880), et demande qu'ils soient repris dans l'annexe « servitudes » afin qu'ils demeurent opposables aux tiers</p>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
3	11/03/2020	Conseil Départemental de l'Oise  (suite)	<p>. <u>sur le renouvellement et développement urbain</u> : note la volonté communale de privilégier un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré, en faveur de la lutte contre l'étalement urbain</p> <p>. <u>sur les transports</u> : le rapport de présentation reprend les données relatives aux transports collectifs, mais l'avis rappelle les évolutions récentes concernant la répartition des compétences (loi NOTRe)</p> <p>. <u>sur les circulations douces</u> : l'avis souligne la volonté communale de développer le réseau de liaisons douces</p> <p>. <u>sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS)</u> : note que la commune est concernée par des ENS, souligne que le rapport de présentation en fait bien mention et qu'il rappelle les outils associés à cette classification (soutien technique et financier), et constate que le projet de PLU prévoit leur classement en zone N contribuant pleinement à leur protection</p> <p>. <u>sur l'assainissement</u> : le volet assainissement demande quelques précisions sur le fonctionnement de la station d'épuration et sur la charge de pollution reçue, et doit tenir compte du projet de développement de la commune de Laversines puisque la station traite aussi les effluents de cette commune</p> <p>. <u>sur la rivière</u> : la liste des cours d'eau doit être complétée par la confluence du ru du Fossé d'Orgueil et par le ru du Marais de Condé ; constate que le projet de PLU prévoit une bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau ; rappelle que le SDAGE 2016-2021 a été annulé</p> <p>. <u>sur le ruissellement</u> : il n'est pas fait mention de la réalisation d'une étude pluviale et/ou ruissellement, et le projet ne prévoit pas d'emplacements réservés sur cette thématique</p> <p>➤ <u>Avis complémentaire</u> : demande la création d'un secteur spécifique sur les parcelles AC n°5 et 6, situées à l'entrée Est du bourg, en vue de permettre une extension des constructions sur cette propriété que le Département a acquis afin d'accueillir un Centre Départemental Enfance Famille</p>
	+ avis complémentaire du 27/05/2020		

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
4	19/03/2020	<b>Chambre d'Agriculture de l'Oise</b>	<p>➤ Note avec intérêt la volonté de la commune de limiter la consommation d'espace à l'enveloppe bâtie actuelle, en n'inscrivant aucune zone AU ; note que la poche agricole qui est localisée au sein du tissu urbanisé (et qui est classée en A) est identifiée au PADD comme un espace de développement potentiel à terme, et que la Chambre d'Agriculture sera alors vigilante en cas d'ouverture à l'urbanisation le moment venu</p> <p>➤ Concernant l'aspect extérieur des constructions, la Chambre d'Agriculture recommande d'autoriser le béton banché et/ou le béton cailloux lavés fréquemment utilisé en soubassement</p> <p>➤ Demande que la règle obligeant à ce que les citernes aériennes soient masquées par une haie vive, ne s'impose que si elles sont visibles de l'espace public</p> <p>➤ Demande que soient autorisées en zone A les constructions et installations liées aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA)</p> <p>➤ S'interroge sur la justification et la pertinence des règles restrictives qui sont prévues au sein du cône de vue identifié dans la partie nord du territoire communal, attire l'attention sur le fait que les règles envisagées (matériaux et pente) ne correspondent nullement aux techniques utilisées pour les constructions agricoles actuelles, et demande en conséquence d'assouplir les règles dans ce cône de vue</p> <p>➤ Emet un <b>avis favorable</b> sur le projet de PLU sous réserve de prendre en compte les remarques</p>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
5	25/03/2020	<b>Préfecture de l'Oise</b>  <b>Direction</b> <b>Départementale des</b> <b>Territoires</b>  <b>- CDPENAF -</b>	<p>➤ La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) donne un <b>avis</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>favorable</b> concernant le projet de PLU (avis au titre de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme pour absence de SCOT), au vu de la faible consommation d'espace</li> <li>- <b>défavorable</b> concernant le règlement de la zone A qui autorise les extensions et annexes des habitations existantes (article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme), car leur emprise au sol maximale n'y est pas réglementée</li> <li>- <b>favorable</b> concernant le STECAL « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme) qui correspond au secteur Nd identifiant des dépôts liés à une activité de travaux publics ; l'avis précise que les autres secteurs Ad et NL ne constituent pas des STECAL puisqu'ils n'autorisent pas de constructions</li> </ul>
6	07/07/2020  <u>Avis reçu</u> <u>hors-délai</u>	<b>Chambre de Commerce</b> <b>et d'Industrie de l'Oise</b>	<p>➤ Fait des observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. <u>sur la prise en compte des enjeux économiques et des activités</u> :</li> </ul> <p>le diagnostic des activités pourrait être développé (projets et besoins identifiés,...), et les informations sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) doivent être complétées</p> <p>un projet d'extraction de matériaux a été autorisé par arrêté préfectoral du 06/11/2019 sur la parcelle n°677 située dans la partie sud du territoire communal (en limite du territoire de Warluis), il convient donc d'y inscrire au PLU un secteur spécifique autorisant les carrières</p> <p>l'interdiction des activités relevant des ICPE paraît inappropriée dans le secteur UEa (interdiction qui est défavorable aux activités productives)</p>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
6	07/07/2020 <u>Avis reçu hors-délai</u>	<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise</b>  <b>(suite)</b>	<p>l'orientation visant à « <i>assurer le développement des activités en place</i> » devrait également préciser « <i>développement de nouvelles activités</i> »</p> <p>l'orientation relative aux projets de carrière est pertinente mais la mention « <i>dès lors qu'ils sont accompagnés de mesures compensatoires</i> » n'est pas très bien formulée (les mesures d'évitement et de réduction étant prioritaires)</p> <p>. <u>sur les prescriptions réglementaires</u> :</p> <p>les activités de commerce de détail doivent être limitées dans les zones à vocation d'activités afin d'éviter le développement de nouvelles surfaces commerciales (de manière à favoriser le maintien du tissu commercial dans les centres-villes et centres-bourgs)</p> <p>l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités devrait être fixée à au moins 60 % ou 70 % dans l'ensemble des zones, et la hauteur maximale des constructions à usage d'activités pourrait être fixée à 15 m</p> <p>la réalisation de murs de clôture jusqu'à 2 m de hauteur pourrait être autorisée afin de faciliter la sécurisation des sites d'activités</p> <p>l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement ne devrait s'appliquer qu'aux constructions ayant des besoins en assainissement</p> <p>l'interdiction des industries, entrepôts et artisans devrait être nuancée dans les zones UB et UD</p> <p>la rédaction relative aux activités « nuisantes » est difficile à interpréter</p> <p>le terme « identique » pourrait être remplacé par « similaire » dans la règle relative aux modifications et extensions de constructions existantes</p>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
6	07/07/2020 <u>Avis reçu hors-délai</u>	<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise</b>  <b>(suite)</b>	<p>l'enterrement des citernes de gaz liquéfié ou de mazout ne devrait pas être imposé (déplacements si remontées de nappe,...)</p> <p>les hôtels et restaurants ne devraient pas être interdits totalement en zone UD</p> <p>dans les zones UE et UI : la limitation d'emprise au sol des entrepôts à 600 m<sup>2</sup> ne se justifie pas, l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable ne doit pas exclure la possibilité d'utiliser des eaux pluviales comme eaux de process, la hauteur maximale des constructions à usage d'activités devrait être augmentée, les prescriptions de stationnement doivent être modulées en fonction du type d'activités, la dissimulation des dépôts et aires de stockage par des écrans minéraux devrait être autorisée (et non pas uniquement par des haies ou des arbres), il n'y a pas lieu d'imposer l'édification sur un vide sanitaire ou sur un radier pour les constructions à usage d'activités (idem en UL), la règle imposant au moins 20 % d'espaces de pleine terre devrait prendre en compte les différents moyens de limiter l'artificialisation (parkings perméables, toitures végétalisées,...)</p> <p>dans le secteur Ad, il convient d'autoriser explicitement les ICPE correspondant aux « installations de stockage de déchets inertes »</p> <p>dans le secteur Nd, il convient d'admettre une hausse éventuelle de l'emprise au sol (bâtiments modulaires, provisoires,...), et de supprimer la rédaction relative à « <i>l'affectation des propriétés à usage de dépôts (...)</i> »</p> <p>dans le secteur Nh, le stationnement de caravanes ne devrait pas être interdit s'il s'effectue dans le cadre d'une activité professionnelle</p> <p>le classement d'une coopérative agricole en zone UB semble peu adapté, son reclassement en zone à vocation d'activités pourrait être envisagé</p>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
6	07/07/2020 <u>Avis reçu hors-délai</u>	<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise</b>  <b>(suite)</b>	<p>la limite entre la zone Nd et la zone UI au voisinage de Bailleul-sur-Thérain devrait être repositionnée de manière à correspondre plus précisément à l'emprise qui accueille des véhicules en lien avec un garage automobile</p> <p>. <u>remarques complémentaires</u> :</p> <p>il convient d'indiquer l'origine des « zones humides » délimitées par le PLU, et en conséquence de ne pas tenir compte des « zones à dominante humide » ; par ailleurs, un corridor écologique potentiel doit être confirmé avant d'être pris en compte</p> <p>➤ Emet un <b>avis très réservé</b> sur le projet de PLU, compte tenu du manque de prise en compte des ICPE ; en outre, certaines dispositions du PLU pourraient être reconsidérées en faveur des activités</p>

**Avis réputés favorables par défaut de réponse :**

- Conseil Régional des Hauts-de-France
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Oise
- Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise
- Communauté d'Agglomération du Beauvaisis
- Syndicat intercommunal de la Vallée du Thérain
- Syndicat intercommunal des eaux de Hermes et ses environs
- Syndicat d'Energie de l'Oise
- Communes limitrophes : Therdonne, Laversines, Bresles, Bailleul-sur-Thérain, Warluis
- SA d'HLM de l'Oise

**Avis résultant de la consultation au titre de l'article R. 153-6 du Code de l'Urbanisme :**

- Centre Régional de la Propriété Forestière : avis favorable en date du 27/02/2020



**Synthèse des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique tenue en mairie du 21 septembre au 22 octobre 2020  
(en application de l'article L. 153-19 du Code de l'Urbanisme)**

N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
0	Commune de Rochy-Condé <i>(nouvelle équipe municipale)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propose un réajustement des emplacements réservés qui ont été inscrits en vue de l'extension du cimetière et de l'aménagement de places de stationnement</li> <li>- Demande le repositionnement de la limite de la zone UE à l'entrée ouest du bourg de manière à tenir compte de l'emprise du bâtiment existant</li> <li>- Propose l'inscription d'un emplacement réservé à l'angle de la route de Mouy et de la rue de l'Eglise pour un aménagement de carrefour</li> <li>- Suggère le retrait de l'emplacement réservé qui a été inscrit dans la rue du Plaçot</li> <li>- Propose deux ajustements dans le règlement écrit : l'un concernant le nombre de places de stationnement, l'autre concernant la profondeur constructible</li> </ul>	/
1	M. VANDENABEELE Thomas	- Demande que soit modifiée la limite de la zone UE située chemin de Saint-Vincent en direction de la ferme de Caygneux	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse et partage l'analyse
2	M. VARLET Patrice	- Signale l'existence d'un bâtiment non reporté sur le plan dans le hameau de « La Faisanderie », et demande le classement des parcelles n°107 et 108 en zone Nh (plutôt qu'en zone A)	N'est pas opposé à un classement en Nh

N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
3	M. TOUPIN Wesley	- Demande que la parcelle n°26 située route de Laversines au sud du hameau de « La Faisanderie » ne soit pas couverte de la trame « inconstructible » dans la mesure où elle ne correspond pas à l'ancien cimetière (à l'inverse de la parcelle voisine n°25)	Cette erreur doit être corrigée
4	Indivision GAUTIER	- Formulent une contre-proposition s'agissant de l'emplacement réservé envisagé pour l'extension du cimetière  - Demandent que la façade des parcelles n°4 et 5 situées en bordure de la rue de la Place soit constructible, et s'interrogent sur les évolutions de zonage par rapport à l'ancien POS	Cette proposition est adaptée à l'extension du cimetière et au travail des parcelles cultivables  Favorable à une urbanisation le long de la rue de la Place
5	M <sup>me</sup> PALIN	- S'interroge sur l'ouverture de carrières sur le territoire de Rochy-Condé	Sujet traité avec l'intervention de M. Chouvet
6	M. PAVIE Maxime	- Demande que les serres et l'habitation situées route de Laversines soient classées en zone urbaine	Ce monsieur a acheté le bien en connaissance de cause ; l'extension du réseau d'assainissement devra être étudiée avec la CAB qui est compétente
7	M. CHOUVET Eric, au nom de la société CARRIERES CHOUVET	- Attire l'attention sur l'existence d'un arrêté préfectoral du 06/11/2019 autorisant un projet d'extraction de matériaux (carrière alluvionnaire) sur la parcelle n°677 située dans la partie sud du territoire communal de Rochy-Condé, en limite du territoire de Warluis	L'autorisation d'exploiter doit être respectée

N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
8	M <sup>me</sup> COCHON Sophie	- Demande que la parcelle n°23 située à l'extrémité de la rue de Rochy soit classée en zone urbaine	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse (parcelle non desservie par le réseau d'eau potable)
9	M. TRUPTIL Gérard	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Est en désaccord avec la protection de murs</li> <li>- Conteste l'emplacement réservé n°5 à l'extrémité de la rue du Plaçot</li> <li>- Est en désaccord avec l'emplacement réservé n°1 à l'entrée ouest du village</li> <li>- Conteste l'emplacement réservé n°4 à côté du cimetière</li> <li>- Signale que la limite de la zone UE à l'entrée ouest du bourg coupe un bâtiment en deux</li> </ul>	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse
10	M. LE MOULLAC Steven	- Demande que les parcelles n°35 et 36 situées dans l'allée du Marais de Condé soient classées en zone UD, plutôt qu'en UEa	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse et partage l'analyse
11	M. LEGUAY	- Attire l'attention sur un projet du Conseil Départemental qui concerne les parcelles n°5 et 6 situées à la sortie Est du bourg (propriété qui a été acquise par le Département en vue de l'accueil d'un Centre Départemental Enfance Famille)	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse (inscription d'un STECAL)

N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
12	M. SEGUIN Frédéric	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'interroge sur la possibilité de vendre des produits bio en bordure de la RD 12</li> <li>- Demande que les bâtiments agricoles situés à l'arrière de sa propriété soient classés en zone A plutôt qu'en zone N</li> <li>- Signale que le mur situé rue des Masures est en réalité moins long que la protection qui a été reportée sur le plan</li> </ul>	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse
13	M. SEGUIN Grégoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande que le poulailler situé à l'Est de la rue du Gravier soit classé en zone A plutôt qu'en zone N</li> </ul>	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse et partage l'analyse
14	M <sup>me</sup> SEGUIN Eva	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande que la parcelle n°4 située route de Mouy soit classée en zone UB, et signale que la pièce n°6d relative au zonage d'assainissement est incomplète (plan manquant)</li> <li>- Demande que les parcelles n°42 et 43 situées à l'extrémité de la rue de Rochy soient classées en zone UB</li> <li>- Demande que le poulailler situé à l'Est de la rue du Gravier soit classé en zone A plutôt qu'en zone N, tout comme les bâtiments agricoles situés sur la parcelle n°24 au sud de la rue des Masures</li> <li>- Signale que le mur situé rue des Masures est en réalité moins long que la protection qui a été reportée sur le plan</li> <li>- Est opposée à l'inscription éventuelle d'un emplacement réservé dans la rue du Plaçot sur la façade des parcelles n°36 et 40</li> </ul>	<p>Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse (parcelle non desservie par l'assainissement collectif)</p> <p>Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse et partage l'analyse</p> <p>Idem</p> <p>Idem</p> <p>Idem</p>

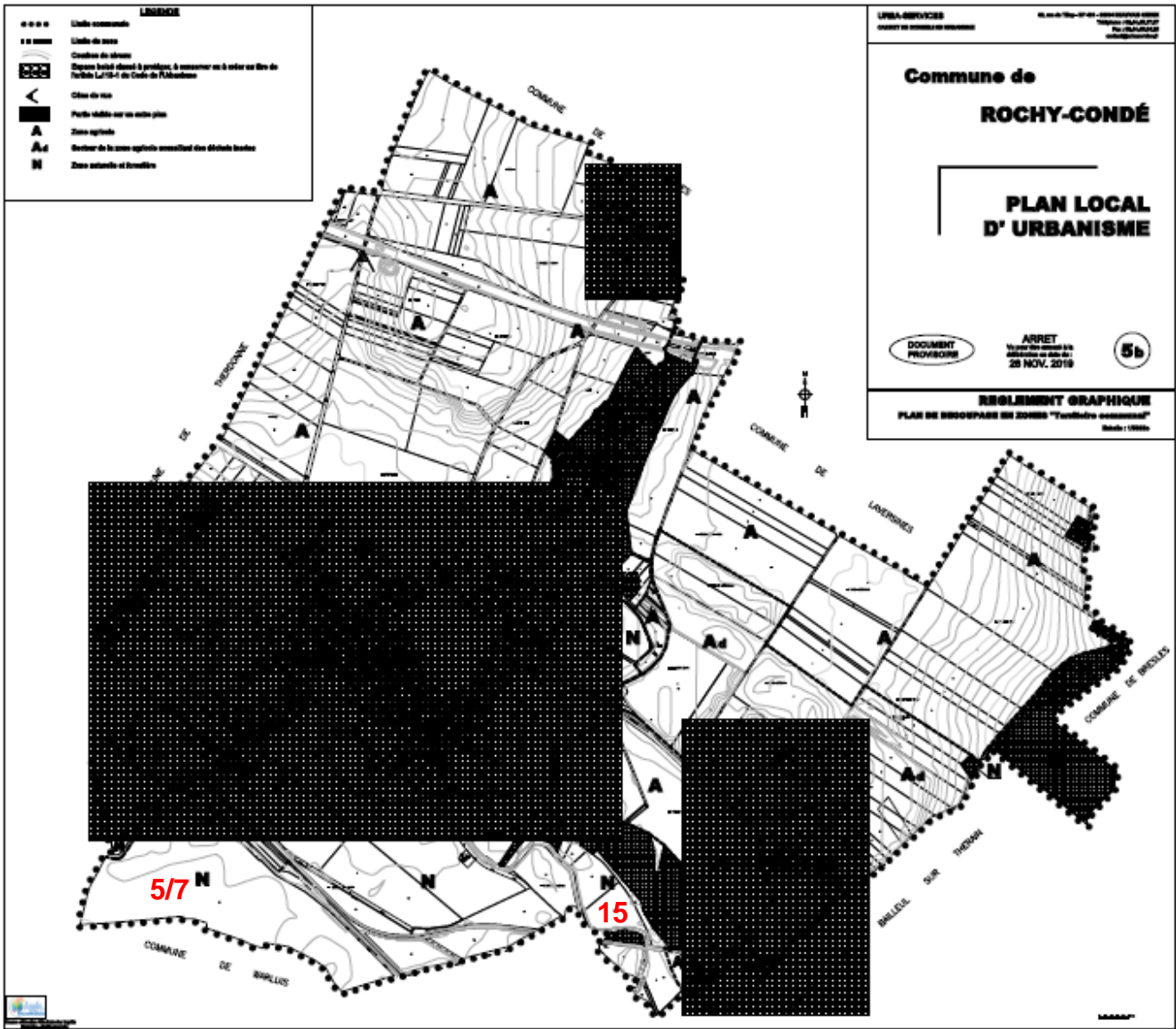
N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
15	M. MAISON Jean-Pierre	- Demande que des parcelles situées aux abords de la Ferme de Caygneux soient classés en zone A plutôt qu'en zone N	Avis favorable
16	M. et M <sup>me</sup> DESMARAIS	- Attirent l'attention sur des problèmes hydrauliques au 11 rue des Masures	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse, et juge positif le traitement proposé
17	M. et M <sup>me</sup> CAUSSIN	- Attirent l'attention sur des problèmes hydrauliques au 6 rue du Gravier	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse, et juge positif le traitement proposé

**NB** : Les terrains concernés par les différentes observations sont localisés sur les plans ci-après.

**Conclusions du commissaire-enquêteur (M. Patrick MARTIN) :**

**AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

**et demande toutefois de regarder avec attention pour permettre l'urbanisation le long de la rue de la Place.**



*NB : La numérotation renvoie aux observations figurant dans le tableau ci-avant*

