

COMMUNE DU MESNIL THERIBUS

-

PLAN LOCAL D'URBANISME

-

**Compte rendu de la réunion du 22 février 2011.
(réunion après enquête publique)**

I) ÉTAIENT PRÉSENTS

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

- M. Jean-Pierre CHAINEAUD Maire
- M^{me} Nadia BOUCOLON Conseillère Municipale
- M. Marc LHUISSIER Conseiller Municipal

Assistés de :

- M. Claude DE LAROSIÈRE Secrétaire de mairie

B) Au titre de représentante des personnes publiques associées

- M^{me} Marianne VERBEKE Chambre d'Agriculture de l'Oise

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

- M. Alain PAVAN Direction Départementale des Territoires,
Service d'Aménagement Territorial de Beauvais
- M. Jean-Marie DUVAL Agence Régionale de Santé,
Délégation Territoriale de l'Oise

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

- M. Thibaut ROUGERON URBA-SERVICES

II) ÉTAIENT EXCUSÉS

- Direction Départementale des Territoires, Service Eau Environnement Forêt
- Conseil Général de l'Oise

III) ÉTAIENT ABSENTS

- Direction Départementale des Territoires, Service Aménagement Urbanisme Energie
- Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise
- Communauté de Communes du Vexin-Thelle

ooo

Ouverture de la séance à 14 h 30.

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 mi-mars à mi-juin 2010.

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).

➤ Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise (avis n°1 dans le tableau)

L'avis du Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise comporte des considérations d'ordre général sur les migrations alternantes, l'offre en transports en commun, l'aménagement des espaces publics, le développement des modes doux et des itinéraires sécurisés, le covoiturage.

Ces considérations pourront trouver davantage de traduction dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) que dans le PLU. Néanmoins, l'existence d'une ligne de car interurbaine sera mentionnée dans le rapport de présentation du PLU (ligne 38 Gisors-Beauvais), tout comme la proximité de la gare ferroviaire de Laboissière-Le-Déluge sur la ligne Beauvais-Paris. La Municipalité précise que la gare de Chaumont-en-Vexin, sur la ligne Gisors-Paris, est plus empruntée par les habitants du Mesnil Théribus que la ligne Beauvais-Paris.

➤ Chambre d'Agriculture de l'Oise (avis n°2)

Des observations ont été formulées :

- *sur le rapport de présentation :*

La Chambre d'Agriculture précise que 4 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune, et non pas 2 ; il s'agit des exploitations de M^{me} Choppin de Janvry, M. Eric De Koninck, M. Dominique Noël, et la SCEA Faber. Le rapport de présentation du dossier de PLU apportera les précisions nécessaires.

S'agissant des deux exploitations qui pratiquent l'élevage, le rapport précisera qu'elles « sont » concernées par les distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental, et non pas seulement « susceptibles » de l'être.

- *sur le règlement :*

Il est demandé que l'article 2 du règlement des zones UB et UF précise que sont autorisés les bâtiments et installations à usage d'activité agricole « ou d'élevage ». Bien qu'il ne soit pas indispensable de préciser ce terme puisque la rédaction initiale autorise de fait l'élevage (qui est une composante de l'activité agricole), il est toutefois convenu de l'ajouter afin d'éviter toute ambiguïté.

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités en zone UB (emprise qui semble insuffisante pour la SCEA Faber). M^{me} VERBEKE précise que cette observation est motivée par l'absence de certains bâtiments sur le fond de plan cadastral, entraînant alors une sous-estimation de l'emprise au sol déjà consommée par les bâtiments existants.

En dépit de cette précision, la Municipalité note que cette exploitation compte plusieurs bâtiments actuellement sous-utilisés (bâtiments qui offrent donc un potentiel de développement de l'exploitation). En outre, cette exploitation se situe dans un secteur de la commune où la sensibilité hydraulique justifie un classement en secteur UBr (« r » pour risques), où les sols n'ont pas vocation à être densifiés et imperméabilisés davantage. Enfin, certains bâtiments situés au voisinage immédiat de cette exploitation étant occupés par des logements, le développement agricole doit y être maîtrisé.

En conséquence, la Municipalité souhaite maintenir à 50 % l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités autorisées en zone UB.

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur l'emprise au sol maximale des constructions en zone UF (emprise qui semble insuffisante pour l'exploitant concerné).

Considérant, en effet, que l'emprise au sol fixée à 25 % en zone UF peut s'avérer un obstacle à un éventuel développement de l'exploitation agricole existante dans cette zone (emprise au sol déjà consommée par les bâtiments existants sur la parcelle n°176), il est convenu de porter à 50 % l'emprise au sol maximale pour les bâtiments à usage d'activité agricole.

La Chambre d'Agriculture demande que l'article 2 de la zone A autorise « les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme, de commerce, et d'accueil en milieu rural, dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole ».

Dans la mesure où ces compléments d'activités s'inscrivent dans le projet de développement touristique tel que souhaité par la Commune (projet de valorisation autour de la peintre Mary Cassatt), la Municipalité n'est pas hostile à ce que le règlement du PLU permette ce type d'activités. L'alinéa énoncé ci-avant sera donc ajouté à l'article 2 de la zone A.

- sur les plans de découpage en zones :

La Chambre d'Agriculture signale que la haie située au lieu-dit « La Hamelle » se poursuit jusqu'au chemin rural situé en contrebas. Son report au plan n°4b sera modifié en conséquence.

Elle précise également qu'un chemin rural situé au lieu-dit « La Hamelle » n'existe plus sur le terrain suite au remembrement. Ce chemin sera donc supprimé au plan n°4e (plan des sentiers à conserver).

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur le classement de la zone 2 AUm entre le chemin de la Croix-Rouge et la route de Jouy-sous-Thelle. Elle considère que cette zone est peu justifiée et peu prise en compte dans le potentiel constructible et les prévisions d'évolution de la population (perspective d'évolution sous-estimée si la zone 2 AUm est consacrée à de l'habitat), et propose de réduire le périmètre de la zone 2 AUm afin de diminuer la consommation de l'espace agricole.

Le groupe de travail note que l'inscription de cette zone répond à la volonté communale d'entrevoir un développement futur du village, dont l'urbanisation n'interviendra vraisemblablement que postérieurement à celle de la zone 2 AUh.

Etant rappelé que le développement communal devrait s'appuyer à l'avenir sur le projet de valorisation culturelle autour de Mary Cassatt, la zone 2 AUm pourra permettre de satisfaire de nouveaux besoins, notamment en matière d'équipements publics ou d'intérêt collectif. La détermination d'une vocation « mixte » dans le PLU traduit la volonté de ne pas exclure l'hypothèse selon laquelle cette zone pourrait être également destinée à de l'habitat, sans que la Commune soit en mesure d'en apprécier aujourd'hui la part éventuelle et la capacité d'accueil.

La vocation de la zone, et les modalités d'urbanisation, seront en effet affinées à l'occasion de la procédure de modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, et ce en fonction des dernières évolutions qui seront alors constatées (constructibilité des dents creuses, courbe démographique,...).

Enfin, le périmètre de la zone 2 AUm couvre un îlot foncier d'un seul tenant, bordé par la route de Jouy-sous-Thelle et la rue du Château dont le tracé dessine une limite franche à une extension de l'urbanisation. Une réduction du périmètre de la zone 2 AUm ne présenterait donc pas de sens du point de vue de la cohérence de la silhouette urbaine.

Ainsi, la Municipalité souhaite maintenir la zone 2 AUm telle que prévue dans le projet de PLU.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques.

➤ Communauté de Communes du Vexin-Thelle (avis n°3)

Avis favorable.

➤ Conseil Général de l'Oise (avis n°4)

Le Conseil Général fait observer que les aménagements qui pourraient être réalisés sur le réseau routier départemental, notamment dans le cadre de la valorisation des entrées d'agglomération, devront être soumis à l'avis du Conseil Général et à la signature d'une convention.

De plus, les accès réalisés le long de la RD 129, notamment dans le cadre de la desserte de la zone 2 AUm, devront faire l'objet d'une étude de sécurité avant la délivrance d'une autorisation de permission de voirie.

Il est précisé que l'emplacement réservé n°7 ne borde pas « le chemin départemental n°129 ». Le nom du chemin apparaissant sur les documents graphiques est en effet erroné (pour la voie qui correspond à la route des Landes), il sera rectifié au profit de « chemin vicinal ordinaire n°2 ».

➤ Agence Régionale de Santé (avis n°5)

L'Agence Régionale de Santé demande que la partie du territoire communal qui est située dans les périmètres de protection immédiat et rapproché du point de captage d'eau potable soit classée en totalité en zone N, et non pas pour partie en zone A.

Un classement en zone A, autorisant les bâtiments agricoles, est en effet inapproprié à la protection du point de captage. Par conséquent, outre les terrains qui étaient déjà classés en zone N dans le projet de PLU à proximité du point de captage, une partie des parcelles n°138, 140 et 144 sera classée en zone N.

De plus, il est demandé que la rédaction de l'article 4 des zones A et N soit complétée s'agissant de l'eau potable. L'alinéa suivant sera ainsi ajouté : « Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral ».

➤ Avis réputés favorables par défaut de réponse :

- Préfecture de l'Oise / Direction Départementale des Territoires

M. PAVAN rappelle qu'un débat en Conseil Municipal devra être organisé, au plus tard 3 ans après l'approbation du PLU, afin d'évaluer les résultats de son application au regard de la satisfaction des besoins en logements.

- Conseil Régional de Picardie
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise
- Chambre des Métiers de l'Oise
- Commune de Bachivillers
- Commune de Beaumont les Nonains
- Commune de Fresneaux Montchevreuil

➤ Avis résultant de la consultation au titre de l'article R. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le Centre Régional de la Propriété Forestière a émis un avis favorable sur le projet de PLU.

B - OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est tenue en mairie du 07 septembre au 08 octobre 2010.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur, M. Philippe HOYEZ, a émis un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des remarques émises par les Personnes Publiques durant la Consultation.

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).

➤ M. CHARTON Frédéric et M^{me} MEUNIER Sandrine (observation n°1 dans le tableau)

Il est demandé qu'il soit possible de construire un garage sur la parcelle n°276 située dans le hameau des Landes.

Considérant que la parcelle objet de la demande est située en continuité arrière de la parcelle bâtie n°275, qu'elle est située à une profondeur équivalente à celle de la parcelle voisine n°267, et qu'elle correspond à un jardin et non à de l'espace agricole, il apparaît légitime de l'intégrer à la zone urbaine (zone UB) afin de rendre possible la construction d'annexes.

➤ M. DE KONINCK Philippe (observation n°2)

Il est contesté, dans le hameau des Landes, le classement de la parcelle n°31 en zone UE au motif qu'elle est occupée par une habitation.

Le groupe de travail souligne que la zone UE n'est destinée qu'à l'activité existante (stockage de caravanes), mais que son règlement autorise les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.

L'activité dans le hameau des Landes doit rester compatible avec la capacité des réseaux, en particulier dans l'impasse du Pressoir où l'étroitesse de la voie et la capacité limitée du réseau d'eau et de la défense incendie invitent à maîtriser les droits à construire. Tout classement en zone UB, qui permettrait alors une éventuelle mutation de la zone vers de l'habitat (avec une capacité d'accueil importante du fait de la surface couverte), serait contraire à la volonté communale de maîtriser le devenir de ce secteur.

➤ M. DE KONINCK Eric (observation n°3)

Il est constaté que le périmètre de la zone UE est trop étendu par rapport à l'activité existante, et il est demandé que l'activité de caravaning soit bien distinguée de l'activité agricole, et que l'habitation soit classée en zone UB et non en zone UE.

S'agissant du périmètre de la zone UE, celui-ci est circonscrit à la surface actuellement occupée par l'activité de caravaning ; le tracé des contours de la zone UE s'attache donc à correspondre strictement à la surface occupée par l'activité. Or, à la lecture de la photographie aérienne, il apparaît qu'une partie de la parcelle n°23, initialement intégrée à la zone UE, présente un profil agricole justifiant davantage un classement en zone A ; la limite de zone sera donc quelque peu réajustée.

En ce qui concerne l'observation relative à l'habitation, il est rappelé que la zone UE n'est destinée qu'à l'activité existante (stockage de caravanes), mais que le règlement autorise les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone (à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions existantes).

Il est rappelé également que l'activité dans le hameau des Landes doit rester en cohérence avec la capacité des réseaux, en particulier dans l'impasse du Pressoir où l'étroitesse de la voie et la capacité limitée du réseau d'eau et de la défense incendie invitent à maîtriser les droits à construire. Tout classement en zone UB, qui permettrait alors une éventuelle mutation de la zone vers de l'habitat (avec une capacité d'accueil importante du fait de la surface couverte), serait contraire à la volonté communale de maîtriser le devenir de ce secteur.

Les réponses ainsi apportées sont conformes à l'avis du commissaire-enquêteur qui estime que la modification de zonage demandée rendrait le découpage peu cohérent juridiquement.

➤ M. CHOPPIN DE JANVRY Philippe (observation n°4)

Il est demandé que l'habitation située dans le parc du château de Théribus ne soit pas classée en zone naturelle.

Dans la rue du Bas-Mesnil, la limite de la zone urbaine (zone UBr) correspond au périmètre de protection éloigné du point de captage d'eau potable, justifiant ainsi que le château de Théribus soit intégré à la zone urbaine, à la différence de l'habitation située plus au nord sur la parcelle n°420 (qui est située dans le périmètre de protection éloigné). Le classement en zone N, avec lequel la présence d'une habitation n'est pas incompatible, permet ainsi de ne pas ouvrir de droits à construire aux abords du point de captage d'eau potable, secteur dans lequel le village n'a pas vocation à être densifié.

Il est demandé que la cartographie des chemins (plan n°4e) soit vérifiée, en tenant compte du remembrement.

Le chemin situé au lieu-dit « La Hamelle » ayant en effet disparu suite au remembrement, il sera supprimé au plan n°4e (plan des sentiers à conserver).

M. CHOPPIN DE JANVRY rappelle les conditions d'utilisation des puits privés, à usage mixte (animaux et personnel).

Le groupe de travail rappelle la réglementation en vigueur s'agissant de la desserte en eau par forage ou puits particulier, qui ne peut être tolérée que si les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme sont respectées, et que si cette eau est reconnue comme potable et sa protection contre tout risque de pollution est considérée comme assurée. Il est rappelé également que tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire, et que, dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Par ailleurs, M. CHOPPIN DE JANVRY propose la création d'un bassin de retenue sur une pâture lui appartenant en contrebas de la ferme Saint-Michel, dans la « vallée Beautreux » en limite du territoire de Jouy-sous-Thelle.

La Municipalité prend acte de cette proposition qui semble pertinente du point de vue de la gestion hydraulique du bassin versant. Les modalités de réalisation (localisation exacte, dimensionnement,...) pourront être affinées ultérieurement à l'appui d'études techniques.

Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'aménagement d'un bassin d'orage en zone A dans la mesure où les aménagements présentant un caractère d'intérêt général y sont autorisés. Le règlement de la zone A prendra soin, néanmoins, de préciser que les affouillements et exhaussements sont autorisés lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles.

La Municipalité ajoute que des aménagements ont déjà été réalisés dans la commune afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales (fossés agrandis, buses remaniées,...).

M. CHOPPIN DE JANVRY considère que la réalisation de logements sur le terrain au lieu-dit « La Croix Rouge » (zone 2 AUm) pourrait relever d'une opération privée, sans nécessairement être confiée à un organisme public.

Le groupe de travail note que le règlement du PLU n'oblige en rien de ce point de vue.

M. CHOPPIN DE JANVRY s'interroge sur les équipements publics susceptibles d'être implantés dans la zone 2 AUm.

La Municipalité rappelle que le développement communal s'appuiera à l'avenir sur le projet de valorisation touristique autour de Mary Cassatt ; la zone 2 AUm pourra alors permettre de satisfaire de nouveaux besoins, notamment en matière d'équipements publics ou d'intérêt collectif, sans que la Commune soit en mesure d'en apprécier aujourd'hui la portée. La vocation de la zone et les modalités d'urbanisation seront affinées à l'occasion de la procédure de modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, et ce en fonction des dernières évolutions qui seront alors constatées (constructibilité des dents creuses, courbe démographique,...).

Par ailleurs, il est demandé que les contraintes liées à l'inscription au titre des monuments historiques du domaine du château de Théribus soient explicitées.

Le groupe de travail rappelle que la servitude relative à la protection des monuments historiques instaure un rayon de 500 m autour du périmètre concerné (château, cour, pelouse, bois,...), rayon à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation peuvent faire l'objet de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, qui restent à la libre appréciation de ce dernier et qui ne peuvent donc pas être explicitées par anticipation.

Enfin, il est demandé que la bergerie construite dans le parc il y a trente ans figure sur le plan.

Le groupe de travail précise que le fond de plan utilisé dans les documents graphiques du PLU correspond au cadastre. Les bâtiments anciens qui n'y figurent pas, ne peuvent pas être reportés de manière imprécise sur les documents du PLU.

➤ M. POITRENAUD Christian, et Maître DUMONT Thomas (observation n°5)

Il est demandé que la parcelle n°404 située rue de la Fontaine soit constructible.

La Municipalité souligne que le classement de cette parcelle en zone naturelle est motivé par le caractère hydromorphe du sol, étant précisé que le terrain est situé face au ru du Mesnil, et à proximité immédiate de sa source (à 250 m environ).

L'Atlas des Risques Naturels Majeurs établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise montre que l'extrémité sud du village, de part et d'autre du ru du Mesnil, est soumise à un aléa très fort de remontée de nappe, aléa caractérisé par la présence d'une nappe dite « sub-affleurante » dans ce secteur.

La prise en compte des caractéristiques de cet espace, qui correspond au fond de vallée humide séparant le bourg du Mesnil Théribus et le château de Beaufresne, n'invite pas à entrevoir un développement urbain qui accentuerait l'imperméabilisation du sol, et aggraverait par conséquent les risques de désordres hydrauliques et de sécurité publique.

Le groupe de travail ajoute que la limite des zones UB et UBr, en lisière sud du village (rue du Professeur Halpern et rue de la Fontaine), a été positionnée à hauteur des dernières habitations existantes ; les terrains situés au sud de cette limite, notamment la parcelle n°404, ne sont pas considérés comme faisant partie de la partie actuellement urbanisée.

En conséquence, il ne sera pas répondu favorablement à cette demande. Il n'en demeure pas moins, comme le relève le commissaire-enquêteur, qu'il appartient aux juridictions administratives de dire le droit s'agissant du contentieux en cours.

➤ M. GRAMMATYKA Victor, association « Le Moulin Vert » (observation n°6)

Il est demandé que la réalisation de nouvelles salles de classe et d'un parking soit rendue possible sur la partie haute de la parcelle n°177. Cette demande s'inscrit dans le cadre du développement des enseignements de l'établissement (préparation d'un nouveau diplôme), et est rendue nécessaire par la mise à disposition d'une partie du château de Beaufresne pour l'aménagement d'un lieu dédié au peintre Mary Cassatt.

Cette demande est appuyée par la Municipalité dans la mesure où elle respecte pleinement la volonté communale d'encourager le maintien du lycée professionnel sur la commune d'une part, et d'asseoir le développement communal sur le projet de valorisation autour de Mary Cassatt d'autre part. Monsieur le Maire ajoute que le projet communal recouvre ainsi des perspectives culturelles, économiques, touristiques et sociales.

La Municipalité souhaite ainsi rendre possible la réalisation d'un parking et de nouvelles salles de classe sur la partie haute de la parcelle n°177, en étendant quelque peu le périmètre de la zone UF dans sa frange sud, face à l'allée dite du « Bois de l'Epesse » située de l'autre côté de la RD 129 (un nouvel accès au lycée pourra être réalisé face à cette allée). La limite de l'espace boisé classé, qui correspond en réalité à une plantation d'érables, sera revue en conséquence.

Par ailleurs, il est demandé que les parcelles n°410, 478 et 479 soient rendues constructibles en vue d'y réaliser des logements locatifs (une quinzaine) à l'adresse de personnes âgées non dépendantes, de jeunes ménages et de jeunes « isolés ». Cette mixité de population sera le support d'une formation CAPA SMR (Certificat d'Aptitude Professionnelle Agricole, Service en Milieu Rural) option service aux personnes.

Bien que le ressenti des élus soit favorable au vu des considérations énoncées ci-avant, la Municipalité est attentive aux arguments exposés par M. PAVAN, représentant de la Direction Départementale des Territoires, qui estime que toute modification qui, à ce stade de l'avancement du PLU, autoriserait une constructibilité dans ce secteur serait, d'une part, manifestement fragile sur le plan juridique, et d'autre part, peu justifiée au regard de la préservation du paysage et de la cohérence urbaine.

Il apparaît que l'ouverture de droits à construire sur le terrain concerné, situé route des Landes, supposerait l'inscription d'une zone AU (zone à urbaniser), et non pas d'un classement en zone U (zone urbaine), du fait de l'absence de réseau d'eau en particulier. Or, l'inscription d'une zone AU, après l'enquête publique, peut en effet être considérée comme une modification trop importante.

En conséquence, il est convenu de ne pas modifier le projet de PLU sur ce point. Il est précisé toutefois qu'une constructibilité pourra y être admise dans le futur, le cas échéant par le biais d'une procédure de révision simplifiée du PLU.

➤ M. CHOPPIN DE JANVRY Philippe (observation n°7)

En complément des remarques déjà examinées précédemment (voir observation n°4), M. CHOPPIN DE JANVRY fait part d'un point de vue selon lequel l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUm, préalablement à celle de la zone 2 AUh, permettrait de mettre un terme aux incidents liés aux jeux des enfants et au dépôt de déchets.

Au-delà de la réponse apportée aux arguments présentés, qui ne peuvent suffire à mener un projet de développement urbain cohérent, il est noté que l'inscription de la zone 2 AUm répond à la volonté communale d'entrevoir un développement futur du village, dont l'urbanisation n'interviendra vraisemblablement que postérieurement à celle de la zone 2 AUh, compte tenu de la situation respective de ces zones dans la partie agglomérée.

De plus, le périmètre de la zone 2 AUm couvre un îlot foncier d'un seul tenant, bordé par la route de Jouy-sous-Thelle et la rue du Château. Une réduction du périmètre de la zone 2 AUm, ou l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone sans réflexion préalable, romprait l'intégrité de cet îlot et hypothèquerait la possibilité de mener une réflexion conjointe avec la zone 2 AUh voisine.

➤ M^{me} VERMEULEN Marie et M. FAYET Jean, SCEA FABER (observation n°8)

Il est demandé que la partie haute de la parcelle n°598 puisse accueillir des abris pour chevaux, et des gîtes ruraux à proximité de la ferme.

Concernant la première demande, il est précisé que le projet de PLU autorise la réalisation d'abris pour animaux en zone N (zone dans laquelle est classée la partie arrière de la parcelle n°598), cette demande est donc d'ores et déjà satisfaite. Le règlement précisera néanmoins que les abris pour animaux seront limités à 1 par unité de propriété, qu'ils devront présenter au moins 1 côté ouvert, et que leur hauteur ne devra pas excéder 4 m.

Concernant la seconde demande (gîtes ruraux), il est rappelé que le classement de ce coteau en zone N s'explique par sa très forte pente ; le PLU vise ainsi à préserver ce coteau de toute constructibilité importante qui remettrait en cause sa fonctionnalité.

ooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17 h 45.

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 mi-mars à mi-juin 2010
(en application de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme)**

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
1	15/04/2010	Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise	<p>Considérations d'ordre général sur : les migrations alternantes et l'offre en transports en commun (existence d'une ligne de car interurbaine 38 Gisors-Beauvais, et proximité de la gare ferroviaire de Laboissière-Le-Déluge sur la ligne Beauvais-Paris : à mentionner dans le rapport de présentation), l'aménagement des espaces publics, le développement des modes doux et des itinéraires sécurisés, le covoiturage</p>
2	21/04/2010	Chambre d'Agriculture de l'Oise	<p>➤ Fait des observations :</p> <p>. <u>sur le rapport de présentation</u> :</p> <p>- la Chambre d'Agriculture précise que 4 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune, et non pas 2</p> <p>- concernant les deux exploitations qui pratiquent l'élevage, elles « sont » concernées par les distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental, et non pas seulement « susceptibles » de l'être</p> <p>. <u>sur le règlement</u> :</p> <p>- demande que l'article 2 du règlement des zones UB et UF précise que sont autorisés les bâtiments et installations à usage d'activité agricole « ou d'élevage »</p>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
2 (suite)	21/04/2010	Chambre d'Agriculture de l'Oise (suite)	<ul style="list-style-type: none"> - s'interroge sur l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités en zone UB (emprise qui semble insuffisante pour la SCEA Faber) - s'interroge sur l'emprise au sol maximale des constructions en zone UF (emprise qui semble insuffisante pour l'exploitant concerné) - demande que l'article 2 de la zone A autorise « les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme, de commerce, et d'accueil en milieu rural, dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole » - <u>sur les plans de découpage en zones</u> : - signale que la haie située au lieu-dit « La Hamelle » se poursuit jusqu'au chemin rural, et que son report au plan pourrait être modifié en conséquence sur le plan n°4b - précise qu'un chemin rural situé au lieu-dit « La Hamelle » n'existe plus sur le terrain suite au remembrement, et que son report au plan pourrait être modifié en conséquence sur le plan n°4e - s'interroge sur le classement de la zone 2 AUm entre le chemin de la Croix-Rouge et la route de Jouy-sous-Thelle, considère qu'elle est peu justifiée et peu prise en compte dans le potentiel constructible et les prévisions d'évolution de la population (perspective d'évolution sous-estimée si la zone 2 AUm est consacrée à de l'habitat) ; propose de réduire le périmètre de la zone 2 AUm afin de diminuer la consommation de l'espace agricole ➤ Emet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
3	26/04/2010	Communauté de Communes du Vexin-Thelle	Avis favorable
4	30/04/2010	Conseil Général de l'Oise	<p>➤ Fait des observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les divers aménagements qui pourraient être réalisés sur le réseau routier départemental, notamment dans le cadre de la valorisation des entrées d'agglomération, devront être soumis à l'avis du Conseil Général et à la signature d'une convention - les accès réalisés le long de la RD 129, notamment la desserte de la zone 2 AUm, devront faire l'objet d'une étude de sécurité avant la délivrance d'une autorisation de permission de voirie - précise que l'emplacement réservé n°7 ne borde pas « le chemin départemental n°129 » (nom du chemin à rectifier sur le fond de plan : « chemin vicinal ordinaire n°2 »)
5	01/06/2010	Agence Régionale de Santé	<p>Avis favorable, avec les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - demande que la partie du territoire communal qui est située dans les périmètres de protection immédiat et rapproché du point de captage d'eau potable soit classée en totalité en zone N (et non pas pour partie en zone A) - demande que la rédaction de l'article 4 des zones A et N soit modifiée s'agissant de l'eau potable

Avis réputés favorables par défaut de réponse :

- Préfecture de l'Oise / Direction Départementale des Territoires
- Conseil Régional de Picardie
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise
- Chambre des Métiers de l'Oise
- Commune de Bachivillers
- Commune de Beaumont les Nonains
- Commune de Fresneaux Montchevreuil

Avis résultant de la consultation au titre de l'article R. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

- Centre Régional de la Propriété Forestière : avis favorable, en date du 17/05/2010

**Synthèse des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique tenue en mairie du 07 septembre au 08 octobre 2010
(application de l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme)**

N°	ORIGINE	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
1	M. CHARTON Frédéric et M ^{me} MEUNIER Sandrine	- Demande qu'il soit possible de construire un garage sur la parcelle n°276 située dans le hameau des Landes	Le tracé de la limite de zone est cohérent dans le projet de PLU arrêté, cette requête peut toutefois être examinée
2	M. DE KONINCK Philippe	- Conteste, dans le hameau des Landes, le classement de la parcelle n°31 en zone UE, au motif qu'elle est occupée par une habitation	La modification de zonage demandée rendrait le découpage peu cohérent juridiquement, même si le maintien d'un lieu d'habitation en lien avec l'activité peut se justifier
3	M. DE KONINCK Eric	- Constate que le périmètre de la zone UE est trop étendu par rapport à l'activité existante, demande que l'activité de caravaning soit bien distinguée de l'activité agricole, et que l'habitation soit classée en zone UB et non en zone UE	La modification de zonage demandée rendrait le découpage peu cohérent juridiquement, même si le maintien d'un lieu d'habitation en lien avec l'activité peut se justifier

N°	ORIGINE	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
4	M. CHOPPIN DE JANVRY Philippe	<ul style="list-style-type: none"> - Demande que l'habitation située dans le parc du château de Théribus ne soit pas classée en zone naturelle - Demande que la cartographie des chemins (plan n°4e) soit vérifiée, certains ayant disparu suite au remembrement - Rappelle les conditions d'utilisation des puits privés, à usage mixte (animaux et personnel) - Propose la création d'un bassin de retenue sur une pâture lui appartenant en contrebas de la ferme Saint-Michel - Considère que la réalisation de logements sur le terrain au lieu-dit « La Croix Rouge » (zone 2 AUm) pourrait relever d'une opération privée, sans nécessairement être confiée à un organisme public - S'interroge sur les équipements publics susceptibles d'être implantés dans la zone 2 AUm - Demande que les contraintes liées à l'inscription au titre des monuments historiques du Domaine du château de Théribus soient explicitées - Demande que la bergerie construite dans le parc il y a trente ans figure sur le plan 	<p>Rappelle que le règlement du PLU fait état de la réglementation en la matière</p> <p>Considère, d'une manière très générale, qu'il appartient au Conseil Municipal de prendre en compte les remarques qui lui apparaissent pertinentes</p>

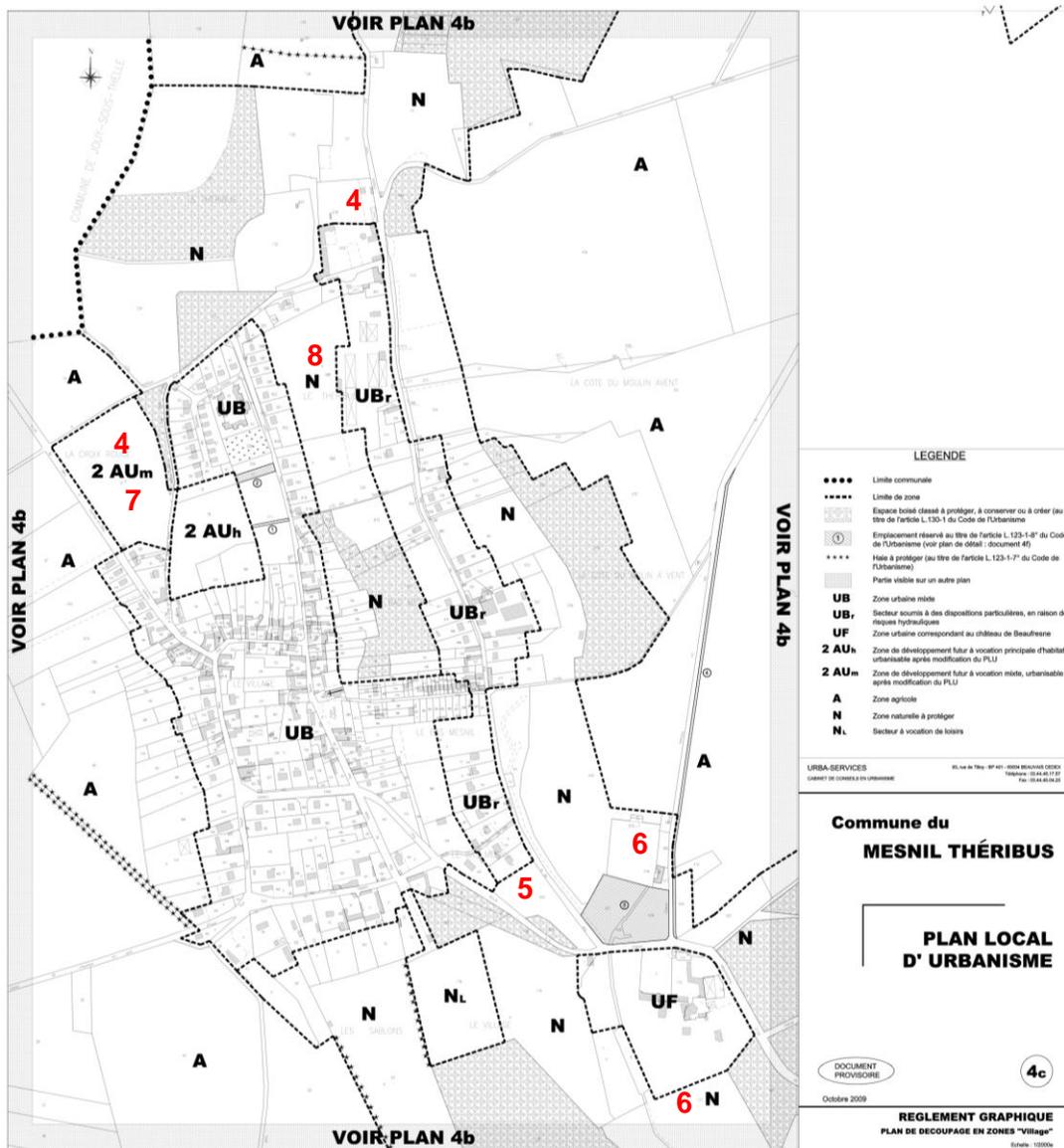
N°	ORIGINE	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
5	M. POITRENAUD Christian, et Maître DUMONT Thomas	- Demande que la parcelle n°404 située rue de la Fontaine soit constructible	Retrace l'historique du projet de construction sur ce terrain et des demandes d'autorisation (sursis à statuer en cours), et rappelle qu'il appartient aux juridictions administratives de dire le droit
6	M. GRAMMATYKA Victor, association « Le Moulin Vert »	<p>- Demande que la réalisation de nouvelles salles de classe et d'un parking soit rendue possible sur la partie haute de la parcelle n°177, dans le cadre du développement des enseignements de l'établissement (préparation d'un nouveau diplôme), et suite à la mise à disposition d'une partie du château de Beaufresne pour l'aménagement d'un lieu dédié au peintre Mary Cassatt</p> <p>- Demande que les parcelles n°410, 478 et 479 soient rendues constructibles en vue d'y réaliser des logements locatifs (une quinzaine) à l'adresse de personnes âgées non dépendantes, de jeunes ménages et de jeunes « isolés » ; cette mixité de population sera le support d'une formation CAPA SMR (Certificat d'Aptitude Professionnelle Agricole, Service en Milieu Rural) option service aux personnes</p>	Toute modification éventuelle du projet de PLU devra être effectuée au regard de l'impact sécuritaire, environnemental et patrimonial

N°	ORIGINE	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
7	M. CHOPPIN DE JANVRY Philippe	- Pense que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUm, préalablement à celle de la zone 2 AUh, permettrait de mettre un terme aux incidents liés aux jeux des enfants et au dépôt de déchets	Pas d'avis explicite
8	M ^{me} VERMEULEN Marie et M. FAYET Jean, SCEA FABER	- Demande que la partie haute de la parcelle n°598 puisse accueillir des abris pour chevaux et des gîtes ruraux à proximité de la ferme	Propose de réexaminer si nécessaire l'emprise au sol maximale en zone UBr

Conclusions du commissaire-enquêteur : AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME,

sous réserve de la prise en compte des remarques émises par les Personnes Publiques durant la Consultation

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



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

