

**5<sup>ème</sup> COMMISSION « urbanisme, aménagement urbain, activités économiques »**  
**REUNION DU MARDI 2 MAI 2023 – Salle du Conseil/Hôtel de Ville-20h00**

NOM /PRENOM			FONCTION	X/E/O	NOM /PRENOM			FONCTION	X/E/O
Monsieur	ONCLERCQ	Bernard	Maire	E	Monsieur	ROBERVAL	Christophe	C. Municipal	X
Madame	SOARES	Sandrine	8 <sup>e</sup> adjoint	X	Madame	SALENTIN	Brigitte	C. Municipale	X
Monsieur	AUGER	Gérard	1 <sup>er</sup> adjoint	X	Monsieur	GABRIEL	Xavier	C. Municipal	X
Madame	BILL	Caroline	4 <sup>e</sup> adjoint	E	Monsieur	DEFER	Benoît	C. Municipale	X
Monsieur	LE COUDREY	Jean-Pierre	3e Adjoint	E	Monsieur	JACOB	Denis	C. Municipal	E
Madame	SIGAUD	Martine	6e Adjoint	E	Monsieur	MARANI	Gilberto	C. Municipal	E

**Ordre du jour :**

• Révision générale du PLU :

- Retour sur les avis émis par les différents services consultés,
- Retour sur la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
- État d'avancement de la procédure PLU. Calendrier prévisionnel

• Action économique :

Réflexions sur le développement économique - (création d'un livret des commerçants, animations ...)

• Questions et commentaires divers.

**I. INTRODUCTION :**

La dernière commission d'urbanisme a eu lieu le 18 octobre dernier. Elle portait sur le retour de l'étude environnementale et sur le plan de zonage ainsi que les OAP. Pour rappel le PLU a été arrêté par le conseil municipal le 20 octobre 2022 ce qui veut dire que la phase de consultation des personnes publiques associées est en cours. Certaines ont rendu leurs avis. Le PLU a été également présenté en CDPENAF le 17 avril 2023.

**II. LES RETOURS D'AVIS DES SERVICES CONSULTÉS :**

*(les listes des observations des services sont non exhaustives)*

➤ **Chambre Agricultures et territoires Avis défavorable du 10 mars 2023 :**

→ Observe que le projet de **PLU se traduit par une réelle réduction des zones à urbaniser à vocation d'habitat avec une restitution à l'espace agricole ou naturel de plus de 41ha.**

→ **Regrette le choix pour la consommation d'espace projetée** pour le développement économique. Soit 19,2 ha seront classés en zone UE ou 1AUe sans réelles justifications /.../

→ Un vrai travail sur les OAP de corps de ferme. Demande deux scénarios sur les OAP une supplémentaire afin que les activités puissent se développer /.../ possibilité d'extension pour les corps de ferme en Nj si elle existe lors de l'approbation /.../ Diviser l'OAP corps de ferme rue de Paris /.../

→ Réduire les zones Ap au strict minimum des cônes de vue identifiés sur le PADD et OAP thématique /.../

→ Règles des distances des équipements relatifs aux énergies renouvelables (éolienne, méthaniseur ...) à 100 mètres des boisements, or le méthaniseur est proche. Clarifier la règle pour son extension ou non ...

→ Prendre à l'exception des toitures < 35° les constructions agricoles.

➤ **Conseil Départemental de l'Oise du 30 mars 2023 :**

→ observations pour mises à jour des thématiques (Aménagement numérique, transports, voiries, ENS)

➤ **DDT (direction départementale des territoires) services de l'État : avis favorable assorti de deux réserves du 30 mars 2023 :**

→ note l'effort les efforts importants consentis par la commune afin de réduire les espaces à urbaniser (soit 53ha) et qui permettent de l'inscrire dans une trajectoire cohérente avec les principes de sobriété et d'aménagement durable prévus par la loi « climat et résilience ».

→ produire un bilan foncier précis et cohérent avec le portail de l'artificialisation (céréma),

→ démontrer la cohérence du projet avec la stratégie d'aménagement économique à l'échelle du SCOT.

➤ **MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale le 17 avril 2023 : a fait plusieurs recommandations, telles que par exemple :**

→ de reprendre l'état initial de l'environnement et les conséquences du plan sur ce dernier, justifier les choix effectués,

→ l'analyse du PLU porte sur la compatibilité avec le SCOT de la Thelloise en cours de révision mais pas assez avec les autres documents supra-communiaux. Conforter l'analyse de compatibilité du PLU avec le Schéma et Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires des Hauts de France (SRADDET) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Seine Normandie et le plan de gestion des risques d'inondation 2022/2027 du bassin Seine Normandie.

→ compléter l'étude des scénarios démographiques par une analyse du besoin en foncier à vocation économique.

→ Il a été démontré que le projet de PLU permet de réduire 35 % la consommation foncière de la période antérieure. Néanmoins, le PLU ne démontre pas suffisamment les besoins économiques du territoire. Absence des besoins des

entreprises existantes ou de volonté d'installations de nouvelles entreprises. Absence d'inventaire des zones d'activités économiques : aucun bilan de l'occupation des zones d'activités actuelles (parcelles libres et bâtiments vacants), des friches disponibles et plus globalement du potentiel de densification à l'échelle de l'intercommunalité /.../

→ Préciser les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur les chauves-souris,

→ Reprendre les limites des zones ouvertes à l'urbanisation vouées à l'économie afin d'exclure toute surface faisant partie des aires d'alimentation de captage, /.../

→ réaliser une étude hydraulique complémentaire pour mieux prendre en compte les risques de ruissellement et de coulées de boue dans les zones de projet, /.../ interdire les caves et les sous-sols dans les nouvelles constructions.

A savoir qu'après l'enquête publique, une réponse devra être donnée à chaque point soulevé par les services.

### III. CDPENAF (COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS) DU 14 AVRIL 2023 : Avis favorable assorti de réserves du 14 avril 2023 :

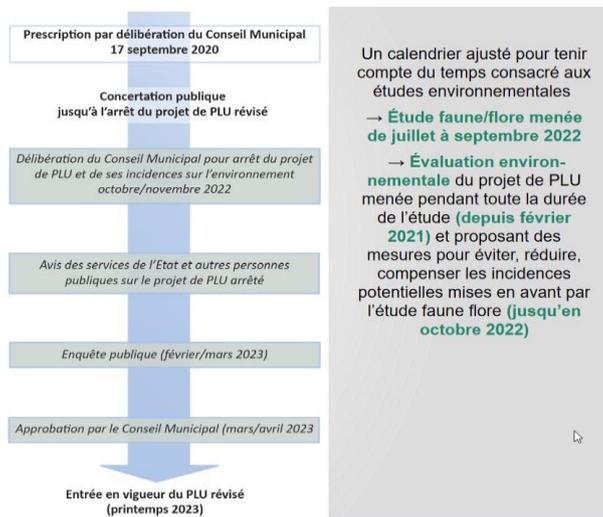
M. le maire, la 8<sup>e</sup> adjointe et le président de la communauté de communes ont été entendus lors de la commission départementale. Chacun a pu défendre le projet de PLU notamment les orientations engagées. Le président de la CC Thelloise a indiqué avoir reçu des informations supplémentaires de son bureau d'étude afin de compléter notre argumentaire.

« La commission souligne les efforts consentis par la commune pour diminuer les espaces à urbaniser au regard de l'ancien PLU soit - 53ha. Néanmoins, la commune doit apporter une **meilleure justification des ouvertures à urbaniser au regard des besoins de développement économique et des consommations avancées pour ces 10 dernières années. Elle demande également à la commune un phasage des OAP avec l'inscription de zones 1AU et 2AU.** »

### IV. ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE PLU. CALENDRIER PREVISIONNEL :

Le projet a pris du retard en raison de l'auto saisie et du second passage en CDPENAF. Le maire, le bureau d'étude et le président de la CC Thelloise ont rendez-vous le 12 mai prochain pour améliorer le document vis à vis des retours sur le domaine économique. L'enquête publique (1 MOIS) ne sera probablement lancée qu'en juin/juillet ou août/ septembre.

→ *Observations des membres de la commission : lors de la présente séance les membres de la commission ont pris connaissance des dates de l'enquête publique : du 5/06 au 08/07. La temporalité n'est pas sans effet. Le commissaire enquêteur devra rendre son PV de synthèse au plus tard le 20 juillet alors que le maire et l'adjoint délégué à l'urbanisme sont en vacances. Il sera difficile aux élus de répondre de manière optimale au commissaire.*



L'ensemble des membres suggère donc de décaler à 8 jours ou avancer de 20 jours le mois ouvert au public afin de faciliter le débat avec le commissaire enquêteur et les élus.

→ **Cette information a été communiquée au maire le lendemain de la commission.**

### V. REFLEXIONS SUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - (CREATION D'UN LIVRET DES COMMERÇANTS, ANIMATIONS ...)

Suggestions :

La commune a réalisé il y a quelques années un livret des commerçants et une journée d'accueil des nouveaux arrivants.

- livret : afin de permettre aux professionnels de se faire connaître à l'ensemble des habitants et travailleurs locaux. C'est également un document apprécié des nouveaux habitants même si le support informatique existe. Produire un document tous les 2 à 3 ans car cela évolue vite. Insérer une carte de la ville (avec les noms des nouvelles voies). Transmettre le livret à l'occasion des distributions du bulletin et de la journée d'accueil des nouveaux arrivants.

- accueil : les membres de la commission trouvent l'idée excellente. Pour répartir les habitants et éviter un trop grand nombre dans la première session, il est proposé une journée en novembre 2023 pour les nouveaux habitants de 2021/2022/2023 et une seconde journée en 2025 pour ceux qui arriveraient à partir de décembre 2023/2024/2025 par exemple. Estimation à revoir en fonction des fichiers des listes électorales ou les données à l'accueil de la mairie.

→ *Observations des membres de la commission : La réalisation d'un livret doublé d'un accueil des nouveaux arrivants est apprécié. Il est indiqué en commission qu'un projet serait en cours. Une « amorce » de liste des commerçants. Il serait donc bien de prendre cette base et l'actualiser si besoin avec les données de la Thelloise mais aussi faire des visites de terrain auprès des commerçants. Rassembler les ressources existantes au sein du conseil.*

La séance est levée à 21h10.