

# PLAN LOCAL D'URBANISME

04U16

Christian NEVEU,  
Maire



Rendu exécutoire  
le



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :  
Juillet 2017

9

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **12 décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **27 juillet 2017**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

# PLAN LOCAL D'URBANISME

04U16

Christian NEVEU,  
Maire



Rendu exécutoire  
le



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :  
Juillet 2017

9a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **12 décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **27 juillet 2017**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier @arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale  
des territoires

Beauvais, le - 4 AVR. 2017

Service  
de l'aménagement, de  
l'urbanisme et de l'énergie

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 2016 lequel recueille, de la part des services de l'État, un **avis réservé**. Un certain nombre de remarques d'ordre réglementaire et des observations destinées à améliorer la qualité de votre document figurant dans cet avis et en annexe devront être prises en compte notamment celles relatives aux secteurs 1AU<sub>p</sub>, 2AU<sub>h</sub>, 2AU et U<sub>j</sub>.

L'élaboration de ce PLU fait suite à l'annulation du précédent PLU par décision du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 15 décembre 2015. Aujourd'hui, la commune est régie, pour le traitement de ses demandes d'autorisation de construire, par le Règlement National d'Urbanisme.

Votre projet de PLU doit, non seulement répondre aux exigences de la traduction réglementaire dans le code de l'urbanisme de la loi « Grenelle II », mais aussi de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014. Ainsi, votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit prévoir des orientations générales en matière de production énergétique et en matière de tourisme et loisirs.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objectif de préciser les principes d'aménagement et la programmation sur certains quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Opposables, elles permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation pour garantir une harmonie dans son développement. Conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, la commune a opté pour des OAP sectorielles, correspondant aux trois « zones à urbaniser à court terme » (zones « 1AU »), inscrites au zonage. La commune prévoit pour son développement futur, l'aménagement d'une zone d'extension à vocation d'habitat, classée en 1AU<sub>h</sub> et de deux zones d'extension à vocation d'équipements publics, classées en 1AU<sub>p</sub>.

La commune est aussi concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021, adopté le 05 novembre 2015 par le comité de bassin. La commune est raccordée par un assainissement collectif unitaire. À ce titre, votre document doit intégrer dans ses annexes a minima un schéma de gestion des eaux pluviales (abordé dans le zonage d'assainissement) en plus des conclusions de l'étude hydraulique datant de 1999 fournies.

Monsieur Christian NEVEU  
Mairie de Villeneuve-les-Sablons  
Place d'Altenburschla  
60 240 VILLENEUVE-LES-SABLONS

La commune de Villeneuve-les-Sablons compte une population de 1 269 habitants (*INSEE 2013*), elle fait partie de la Communauté de Communes des Sablons et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale des Sablons (*SCoT*) approuvé le 20 mars 2014.

La commune de Villeneuve-les-Sablons est identifiée au SCoT en tant que « commune rurale », son développement doit donc être raisonnable. Le projet communal définit un type de croissance, calqué sur le développement démographique communal de la période 2007/2012. Il prévoit un accroissement de la population d'environ 180 habitants, à l'horizon 2030, soit un taux annuel de croissance de 0,7 à 0,8 % et la création de 110 logements supplémentaires. Il convient à juste titre de préciser que cette même croissance annuelle est descendue à 0,2 % sur la période de référence suivante de 2008 à 2013. Or, à défaut d'une analyse ou d'un bilan de la Communauté de Communes des Sablons (CCS) sur le SCoT, il convient de rappeler que le dit SCoT prévoit pour les 15 « communes rurales » de la CCS, la production de 51 logements par an, soit 3,4 logements par an et par commune, pour une consommation totale de 38,9 ha, à l'horizon 2030. En conclusion, sans analyse « plus fine » à l'échelle de la CCS, le SCoT autorise la production de 55 logements, pour une consommation de 2,6 ha par « commune rurale », à l'horizon 2030. Ainsi, la projection démographique de la commune de Villeneuve-les-Sablons semble être sur-dimensionnée.

Le développement démographique sera partiellement absorbé par l'enveloppe bâtie existante et le comblement des « dents creuses », soit un minimum de 20 logements possibles (*réhabilitation de l'existant, résidences secondaires, « dents creuses »*), ainsi que par deux zones d'extension future, à court et long termes, situées au Sud-Ouest et au Nord-Ouest du village.

Le premier secteur, d'une superficie de 3,53 ha, classé en zone 1AUh doit permettre l'accueil de 40 logements supplémentaires, dont 20 % réservés à la mixité sociale, pour une densité de 15 logements à l'hectare, ce qui est conforme aux orientations du SCoT. Il s'agit d'un programme de logements entamé sur les bases du précédent PLU et dont le lancement a été stoppé par l'annulation du dit document d'urbanisme. Le projet de mixité de typologie de logements sur ce secteur est apprécié au regard des politiques publiques actuelles et notamment celles de diversifier l'offre de logements sur le marché. Pour cette zone 1AUh, il serait opportun de prévoir au règlement une zone *non aedificandi* suffisante le long du Bois de la Gloriette, afin d'éviter les risques (chutes d'arbres et/ou de branches), et les nuisances (ombre, humidité, etc) comme précisé à la page 21 du rapport et au SCoT des Sablons. De plus, cette marge préserverait l'interface entre espace urbain et espace boisé.

Le second secteur, d'une superficie de 1,08 ha, classé en zone 2AUh nécessitera un bilan préalable du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Son ouverture sera donc conditionnée par l'urbanisation ou non du potentiel identifié dans l'enveloppe bâtie existante. Ainsi, concernant la zone d'extension future à long terme (*zone 2AUh*) et considérant les éléments cités ci-avant, cette dernière constitue clairement de la réserve foncière sans véritable besoin avéré et ne paraît donc pas opportune. Il conviendrait donc de supprimer cette zone 2AUh.

Le projet communal prévoit la valorisation de l'espace bâti, tout en conservant l'identité rurale du village (*préservation de cœurs d'îlots verts, ainsi que des éléments de petit patrimoine, création d'un tour de ville*) et en privilégiant le développement de l'enveloppe urbaine existante, notamment en encourageant la diversification de l'offre de logement, ainsi que la notion de mixité et en intégrant la dimension d'économie d'énergie dans les projets de construction.

En matière d'équipements, le projet communal prévoit de conforter la centralité et la pérennité des équipements publics en centre-bourg (*programme de requalification des espaces publics*) et autour de la place publique. À ce titre, il est prévu un secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements sportifs et de loisirs (*zone 1AUh*), d'une superficie de 1,4 ha, à l'Est du village (*notamment le transfert de la salle des fêtes*).

Le projet communal prévoit aussi, au Nord du village, sur le site de l'ancienne scierie, un second secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements publics, d'une superficie de 0,6 ha. La commune possède la maîtrise foncière sur ce dernier, mais la morphologie du site est peu propice à l'implantation de construction. De plus, dans le rapport de présentation, il est précisé que ce secteur doit être conservé et valorisé pour ses boisements (*page 51*). Ainsi, cette zone n'a pas vocation à garder un zonage 1AU mais pourrait recevoir un zonage naturel.

Dans le domaine du développement économique, la commune est directement impactée au Nord, par la Zone Industrielle de « Marivaux » située sur la commune voisine de Saint-Crépin-Ibouwillers et principalement par la présence de la société EJ. Le projet communal prévoit la possibilité de développement du site en inscrivant un secteur d'urbanisation future à long terme à vocation économique (*zone 2AUe*), d'une superficie de 19,75 ha. Ce secteur n'est pas clairement identifié au SCoT néanmoins dans ses généralités ce dernier prévoit de conforter les zones existantes (*Document d'Orientations et d'Objectifs*). Ainsi, il conviendra de confirmer les besoins intercommunaux en matière de développement économique (*bilan à l'échelle du périmètre de SCoT*) et d'ajuster la zone de développement futur aux besoins évalués.

À l'Est du territoire communal, la commune accueille un centre d'enfouissement technique (*stockage et enfouissement de matériaux inertes*), en lieu et place de l'ancienne carrière de sable. Dans le même secteur, la société Valorisol a implanté un centre de collecte et de valorisation des déchets verts.

Dans le domaine de la prise en compte des risques, la commune est concernée par des problématiques de talwegs et de coulée de boue. À partir de la connaissance locale du risque et d'une analyse du territoire, les zones de risques ont été clairement identifiées et le zonage a été adapté en conséquence. De plus, la commune compte six sites potentiellement pollués, situés dans l'enveloppe urbaine, dont un encore en activité « la serrurerie-métallerie Jérométal ». Une attention particulière devra être portée quant à l'avenir de ces sites et notamment à leur dépollution si le risque est avéré.

Concernant la partie environnementale, la commune de Villeneuve-les-Sablons est couverte par un espace naturel sensible « le Bois de la Gloriette » situé à la lisière Ouest du territoire communal. La commune n'étant pas concernée par un site Natura 2000, le PLU a fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen « au cas par cas ». L'Autorité Environnementale a conclu à la non nécessité d'une Évaluation Environnementale Stratégique.

Enfin, le découpage en zones prévoit des zones UAj et UBj (*zones urbaines à vocation de jardin*) correspondant aux « fonds de jardins ». Ce classement a pour objectif d'éviter un classement en zone naturelle, susceptible de faire baisser la valeur des terrains. Si le classement « Uj » peut être toléré pour les îlots enclavés dans l'enveloppe urbaine (maintien de « poumons verts » dans la zone urbaine), ce n'est pas le cas des secteurs identifiés en périphérie du village (*constitution de réserves foncières urbanisables par simple modification du document*). Il conviendra donc, à défaut de prévoir un classement en zone naturelle, de privilégier un classement en zone U (*avec bande constructible à partir de la voie de desserte*) et une « trame jardin » sur les fonds de parcelles (*la « trame jardin » nécessite une révision du document pour être modifiée ou supprimée*), tout en maintenant une zone intermédiaire qui permettra l'implantation des annexes, garages et piscines.

Les points repris en annexe méritent d'être intégrés afin d'améliorer la compréhension ou la lecture du document.

Je vous invite à l'avenir à vous rapprocher des communes voisines de manière à engager une réflexion à l'échelle intercommunale, plus adaptée aux démarches d'aménagement du territoire. L'élaboration de documents intercommunaux permet aussi de réduire le coût des études nécessaires tout en mutualisant les démarches administratives.

En conclusion, je vous propose de soumettre à enquête publique le projet de PLU arrêté en vue de le conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte du présent avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.



Le directeur départemental  
des Territoires

Jean GUINARD



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'OISE

# L'annexe de l'avis de l'État Commune de Villeneuve-les-Sablons

## **Rapport de présentation :**

- Le document ne reprend pas les récentes évolutions observées à l'échelle de la Communauté de Communes des Sablons (CCS) au 1er janvier 2017 (création de la commune nouvelle de « la Drenne » : le Déluge, la Neuville-d'Aumont et Ressons-l'Abbaye ; intégration dans le périmètre de CCS du territoire de la Neuville-d'Aumont ; passage de 22 à 20 communes).
- Dans leur grande majorité, les orientations générales du SCoT sont respectées dans le projet de PLU. Néanmoins, en matière de développement démographique, il convient de vérifier auprès de l'organisme en charge du SCoT, la congruence des objectifs communaux avec les orientations du SCoT.
- Le document ne fait pas état du PGRI de l'Oise, en vigueur depuis le 1er janvier 2016.
- Le document fait état du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de Picardie page 26. Néanmoins, ce document a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Douai en date du 24 juin 2016.
- Le document ne reprend pas la notion de Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET).
- Les données de l'INSEE de 2013 sont désormais disponibles (en 2013 : 1 269 habitants, pour 0,3 % de croissance annuelle, depuis 2007).
- L'élaboration du nouveau PLU reprend les bases du POS, notamment pour quantifier l'économie sur la consommation d'espaces. Toutefois, on observe une différence de près de 5 ha sur le total communal, dans le récapitulatif des superficies entre le POS et le PLU respectivement : 443 ha et 447,94 ha. Aussi, le gain de 12,58 ha pour les zones agricoles et naturelles est amoindri, car aucune justification n'apparaît dans le rapport de présentation sur l'anomalie constatée. Celle-ci doit être régularisée.
- Le rapport de présentation ne propose pas de diagnostic du réseau électrique communal (nombre et répartition des transformateurs, état et capacité du réseau, besoins).
- Le diagnostic des réseaux n'aborde pas la couverture communale en matière de téléphonie mobile.
- Le rapport de présentation indique la desserte communale par la fibre optique. La commune est bien concernée par le passage d'une fibre optique. Néanmoins, il convient de faire la distinction entre la dite fibre (fibre optique majeure destinée au transport de données) et le déploiement du très haut débit à l'échelle du département.
- Le rapport de présentation ne précise pas la capacité d'accueil du groupe scolaire. Il n'aborde pas non plus la situation des collégiens et des lycéens de la commune.

- Le rapport de présentation ne reprend pas l'intégralité des sites Natura 2000 présents dans un rayon de 10 km autour de la commune, il fait abstraction des « sites chiroptères du Vexin Français », situés sur le département voisin du Val-d'Oise.
- Le rapport de présentation, ainsi que l'annexe servitudes, font état d'une servitude de type AC2, relative à la protection des sites et monuments naturels classés et inscrits, correspondant au site inscrit du « Vexin Français ». Seules les communes voisines de Hénonville et Ivry-le-Temple sont concernées par cette servitude d'utilité publique, ce n'est pas le cas de Villeneuve-les-Sablons.
- Le rapport de présentation ne reprend pas le statut ICPE du centre de stockage et d'enfouissement de matériaux inertes.
- Le rapport de présentation ne reprend pas les contraintes archéologiques qui s'appliquent sur le territoire communal.
- Le projet communal ne met pas assez l'accent sur la thématique de production énergétique. Il fait état d'une éventuelle desserte communale par le gaz de ville, sans analyse dans le diagnostic des réseaux.
- Le document fait état d'éléments plantés à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra de vérifier si l'article L151-23 ne serait pas plus adapté.
- À l'exception du règlement graphique, les protections particulières au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne sont pas abordées de façon précise.

#### **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :**

- Le PADD ne prévoit pas d'orientation générale en matière de production énergétique, de tourisme et loisirs.

#### **Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) :**

- La représentation graphique de chaque OAP ne précise pas la superficie des secteurs.
- Les OAP concernant les zones 1AU<sub>p</sub> ne sont pas accompagnées d'une notice explicative. Il conviendrait d'en faire une pour chaque OAP.

#### **Règlement graphique:**

- Le découpage en zones prévoit des zones UA<sub>j</sub> et UB<sub>j</sub> (zones urbaines à vocation de jardin) correspondant aux « fonds de jardins ». Ce découpage mérite d'être revu..
- La limite Sud de la zone 1« AUh » n'a pas à se trouver en EBC, aucun boisement n'existe actuellement. Cette haie sera créée lors de l'aménagement de cette zone et est rendue obligatoire par le règlement et l'OAP. Cette haie pourra éventuellement être protégée par l'application de l'article L.151-19 du CU.
- Le secteur « Nj » au Nord/Ouest du territoire mérite d'être redélimité. Les 2/3 de l'occupation actuelle sont à l'état de bois, et font partie intégrante du Bois de la Gloriette, massif d'environ 50 hectares (autorisation de défrichement préalable pour mise en pâture). Ce petit secteur unique de 11 700 m<sup>2</sup> avant la modification demandée ci-dessus, semble pouvoir être intégré à la zone « N ». La seule différence réglementaire repose sur la liaison ou non d'abris pour animaux avec une exploitation agricole. Un aménagement réglementaire permettrait de supprimer ce secteur.
- Le petit bosquet, d'environ 1900 m<sup>2</sup> situé dans l'ENS de la Côte de Marivaux peut actuellement être défriché sans aucune autorisation et disparaître. Il n'est, de par sa taille ni protégé par le code forestier (inférieur à 4 ha), ni par le PLU. La commune souhaite-t-elle protéger ce bosquet pour son rôle paysager ou anti érosif ?



### **Le règlement :**

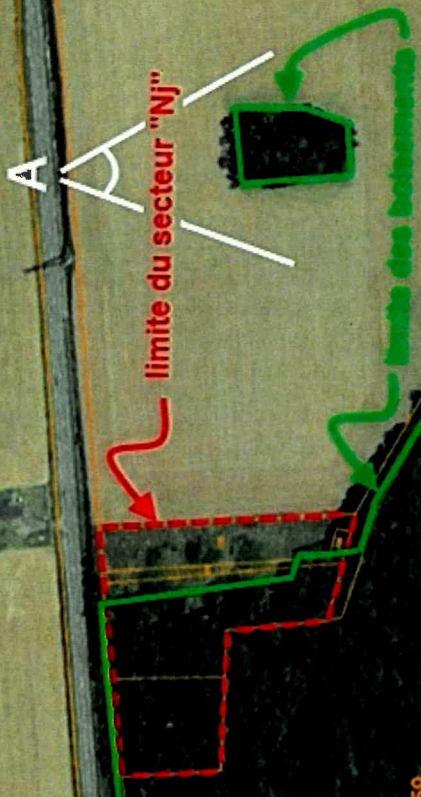
- Le règlement ne précise pas que la zone 1AUp est soumise à des OAP.

### **Annexes :**

- Les plans du réseau d'électricité ne sont pas annexés au document.
- Le zonage d'assainissement des eaux usées, opposable depuis le 07 mars 2007 est à inclure dans le document.
- Concernant la défense incendie, l'annexe sanitaire fait référence à la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951. Cette dernière a été abrogée par le décret n° 2015-235 du 27 février 2015, le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie, issu de l'arrêté du 15 décembre 2015 doit s'y substituer. Le document pourra retrouver, dans ses annexes, le règlement départemental de défense incendie, en cours de diffusion auprès des communes.
- Le document fait état de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999, qui identifie les nuisances acoustiques des transports terrestres à l'échelle du département. Ce dernier a été remplacé par l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.
- L'annexe servitudes précise une SUP de type AC2 qui ne s'applique pas sur la commune de Villeneuve-les-Sablons.
- L'annexe servitudes n'intègre pas l'arrêté de SUP « Monuments Historiques » du 30 décembre 1988.
- L'annexe servitude n'intègre pas le décret de SUP « transmissions radioélectriques » du 03 septembre 1979.
- L'annexe « informations jugées utiles » ne reprend pas les périmètres de bâtiments d'élevage soumis au RSD. Ainsi, il serait pertinent de joindre un document graphique représentant les bâtiments d'élevage et le périmètre sanitaire généré par ceux-ci, le cas échéant.

PREFECTURE DE LOIRE  
 Direction départementale  
 des territoires de l'oïse  
 Service Eau Environnement Forêt

# Villeneuve les Sablons



754

759

132

142

137



PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale  
des Territoires

Service Economie Agricole

Avis de la commission départementale de la préservation  
des espaces naturels, agricoles et forestiers  
Commune de Villeneuve-les-Sablons  
Consultation au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Oise

Aux termes du procès-verbal et de la décision prise lors de la commission en date du 08 mars 2017, sous la présidence de M. Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des Territoires, représentant le préfet ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment l'article L.151-13 ;

**Vu** le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

**Vu** le décret n°2006-672 du 8 juin 2006, articles 3 à 15, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

**Vu** le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

**Vu** la demande présentée le 20 janvier 2017 par la commune;

**Vu** les éléments d'analyse sur le projet, présentés par la direction départementale des territoires de l'Oise ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de Mme HELBERT, représentant le directeur départemental des Territoires de l'Oise ;

**CONSIDERANT :**

- que la commune de Villeneuve-les-Sablons appartient à la Communauté de communes des Sablons,
- que la commune de Villeneuve-les-Sablons est couverte par le SCOT des Sablons,
- que la délimitation des STECAL est justifiée,
- que les STECAL ne sont pas consommateurs d'espaces agricoles,
- que le STECAL Ne est consommateur de surface boisée,
- que les STECAL relèvent du caractère exceptionnel.

Sans remarque complémentaire des membres de la commission, le président propose de soumettre la demande au vote.

Avis sur les STECAL – article L. 151-13 : 8 votes pour, 3 votes en abstention, 0 vote contre.

**La commission donne un avis favorable à la demande concernant les secteurs Na, Nca et Ne faisant l'objet de STECAL du PLU de la commune de Villeneuve-les-Sablons.**

À Beauvais, le 22 mars 2017

Pour le préfet et par délégation,  
Le directeur départemental adjoint des Territoires,  
président de la commission départementale de la préservation  
des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Benoît HERLEMONT

**Le Président  
de la Communauté de Communes  
des Sablons**

**A**

**Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
60175 Villeneuve les Sablons**

Fait à Villeneuve les Sablons, le **2 8 FEV. 2017**

N.Réf : AL/BC n°158/2017  
Objet : Plan Local d'Urbanisme

**Monsieur le Maire,**

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune et je vous en remercie. Après analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté de communes des Sablons, j'ai l'honneur d'émettre **un avis favorable** dans la mesure où le projet de développement de la commune est compatible avec les principaux objectifs du SCoT.

Il convient tout d'abord de rappeler que ce projet de PLU fait suite à l'annulation du précédent document survenue fin 2015. Ce nouveau projet reprend les principales orientations de l'ancien document en les complétant.

### **En matière de consommation foncière**

#### Consommation pour l'habitat

Dans le cadre de la définition des possibilités de consommation foncière, le SCoT avait intégré la réalisation de la deuxième tranche du lotissement « le Chêne Eraguez » sur environ 3,4 hectares. Au moment de l'élaboration du SCoT, le projet était déjà envisagé, faisait l'objet d'études dans le cadre d'un permis d'aménager et les installations électriques étaient déjà dimensionnées pour accueillir la deuxième tranche du lotissement. Il avait été ainsi convenu de classer la commune en zone rurale et de limiter la construction de nouveaux logements, en dehors de cette opération, à une moyenne de 2 maisons par an et dans le cadre de l'aménagement de dents creuses.

Le projet de PLU reprend globalement les mêmes orientations en intégrant les objectifs de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. En dehors du lotissement « le Chêne Eraguez », il est identifié environ 1 hectare en zone 2 Auh. Cette zone n'a pas vocation à être aménagée dans l'immédiat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera conditionnée à la réalisation et la construction des lots du lotissement du Chêne Eraguez. Il est par ailleurs relevé que la surface totale de la zone 2Auh a été considérablement réduite dans le cadre du nouveau projet de PLU.

#### Consommation pour le développement économique

Le projet de PLU maintient la possibilité accordé à la fonderie EJ d'étendre son site en maintenant la zone classée en 1NAi au POS en 2 AUe. Le DOO du SCoT souhaite conforter le développement des zones existantes (p33).

Il est par ailleurs précisé que « *Le DOO favorise l'extension des sites industriels déjà implantés sur le territoire ainsi que la réhabilitation des friches industrielles pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises* ». Au regard de l'activité économique de l'entreprise et de la volonté de la Communauté de communes des Sablons d'assurer le développement des sites industriels existants sur notre territoire, le maintien de la constructibilité de ce terrain d'environ 20 Hectares est tout à fait conforme aux dispositions du SCoT et n'appelle aucune observation.

Il convient de relever, p43 du RP, que la ZAC les Vallées accueille désormais une vingtaine d'entreprises. Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et en application de la loi NOTRE, il n'y a plus de zones intercommunales, de sorte que la Communauté de communes des Sablons est compétente pour l'ensemble des zones d'activités du territoire.

### Consommation pour les équipements

Le projet de PLU identifie 2 emprises foncières classées en 1 AUp devant accueillir des projets d'équipement d'intérêt général, concernant notamment la construction d'une salle des fêtes. Cet équipement est inscrit au SCoT p10 du DOO :

*Concernant les projets d'équipements réalisés par la Communauté de communes des Sablons, les projets bénéficiant à plusieurs communes pourront être favorisés. Les différents équipements devront également prendre en compte les services existants et leur localisation sur le territoire des Sablons pour mieux s'adapter aux besoins des communes. Il est notamment prévu la réalisation d'une salle des fêtes intercommunale sur la commune de Villeneuve-les-Sablons.*

Le PLU identifie par ailleurs en zone 1AUp un terrain d'environ 1 Ha correspondant au site de l'ancienne scierie.

### **En matière de croissance démographique et de construction de logement**

Le PLU identifie un objectif de taux de croissance annuel moyen réaliste de 0,70% à 0,80% de 2012 à 2030, engendrant un gain d'environ 180 habitants, soit près de 1 500 habitants estimés en 2030 se traduisant par une moyenne de 5 à 6 nouveaux ménages par an.

Le SCoT fixe un taux de croissance annuelle maximum de 1,4 % et entend limiter une croissance excessive des communes rurales. Les objectifs fixés par la commune correspondent à la concrétisation progressive du lotissement « le Chêne Eraguez » qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 27 août 2015.

Le SCoT entend limiter la production annuelle de logement sur l'ensemble du territoire à 186 logements par an maximum. Dans le cadre du suivi annuel du SCoT, il est observé que cet objectif est loin d'être dépassé depuis son approbation.

Au regard de la volonté communale de remédier à la baisse de la population communale et de diversifier la typologie des logements en intégrant un effort sur la réalisation de logements de taille moyenne (2-3-4 pièces) en accession ou en location privée et publique, il n'est pas émis d'opposition aux objectifs de constructions de logements définis par le PLU.

Compte tenu de l'emprise foncière du lotissement, du nombre de logements qui peuvent y être construits, du potentiel de densification identifié sur la commune et des objectifs du SCoT, l'ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AUh d'environ 1,7 hectare sur un nouveau site au lieu-dit « Marivaux Est » ne saurait être autorisée dans les 10 prochaines années suivant l'approbation du PLU.

Le projet de PLU **est compatible** avec les dispositions du SCoT des Sablons. Il diminue la consommation foncière envisagée dans le cadre du POS et du précédent projet de PLU tout en intégrant les objectifs de diversification de la typologie des logements. Il conviendra de privilégier la construction des dents creuses et l'aménagement du lotissement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh.

Pour ce qui est de la rédaction du règlement du PLU, un tableau recensant l'ensemble des propositions de compléments ou modification est joint à cet avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.



**Le Président,**

**Alain LETELLIER**

## Annexe : Observations relatives au règlement du PLU de Villeneuve les Sablons

### ZONE UA

Section II	
Paragraphe 1	Utilisation du terme de « Surface de Plancher » et celui de « Surface de plancher hors œuvre nette ».
Paragraphe 2	<p>Préciser la définition d'une <b>voie publique</b> et d'une <b>voie privée ouverte à la circulation publique</b>.</p> <p>En cas de création d'une voie privée ouverte à la circulation publique ou d'une servitude de passage, faut-il se référer à cette voie pour calculer la hauteur de la construction et déterminer les distances d'implantation ou faut-il se référer à la voie publique exclusivement ?</p> <p>Quid de l'<b>usage des annexes</b>. Préciser si « l'usage » d'une construction est identique à la notion de « destination » défini dans le code de l'urbanisme.</p> <p>Indiquer si les règles d'implantation des constructions à usage d'habitation dans une bande de profondeur de 25m max concerne également les annexes (accolés ou isolés).</p> <p>Définir « l'<b>annexe isolée</b> ». En effet, une annexe isolée en continuité avec la construction principale n'est plus isolée. Il s'agit d'une <b>extension</b> ou d'une <b>annexe accolée</b>.</p>
Paragraphe 3	<p>Quid de la <b>forme des constructions principales</b>.</p> <p>La hauteur des extensions ou des annexes accolés à l'habitation doit-elle être obligatoirement identique à la construction principale ? Les décrochés de façade sont-ils autorisés ?</p> <p>« Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension » - préciser les aménagements et réparation soumis à cette réglementation.</p>



Paragraphe 5	<p>Faut-il préciser les dimensions des places de stationnement et le dégagement minimal derrière chaque place.</p> <p>Faut-il interdire les places de stationnement commandées pour les constructions autres que les maisons individuelles.</p>
--------------	---

## ZONE UB

<b>Section I</b>	
Paragraphe 1	<p>Définir le terme « usage » afin de distinguer usage / destination en particulier pour les annexes/garages pouvant faire l'objet de division et transformation en habitation.</p>
<b>Section II</b>	
Paragraphe 1	<p>La surface de plancher hors œuvre nette n'existe plus.</p>
	<p>Attention au « <sup>2</sup> » au m<sup>2</sup>.</p>
	<p>Distinguer/nuancer la hauteur des abris de jardin (pour les terrains en pente, limités à 3m au faîtage par rapport au milieu de la façade du terrain pourrait s'avérer trop restrictif).</p>
	<p>« <i>les annexes étant implantées sur une limite des limites séparatives ...</i> » : aucune information sur l'implantation des annexes dans le paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ?</p>
Paragraphe 2	<p>Définir « voie publique <u>principale</u> » - est-ce qu'en cas de division en drapeau avec création d'une voie, le nouvel alignement se substitue à celui existant permettant ainsi de construire dans une bande supérieure à 30 mètres à partir de la voie publique ?</p> <p>Il pourrait être exclu la réalisation d'une voie privée ouverte à la circulation publique pour éviter les divisions et construction en drapeau si la commune n'y est pas favorable</p>

	Définir « annexe isolées » « <i>situées à l'arrière de la construction ou en continuité</i> », sachant que si l'annexe est en continuité, elle n'est plus isolée ?
Paragraphe 3	Le terme « <i>prendre en compte la topographie naturelle du terrain</i> »  Quelle conséquence en cas de terrain non plat sur l'aspect et la hauteur des constructions ?
	Concernant l'intégration des annexes, le volume des garages/annexes accolés à l'habitation doivent-ils être de même hauteur de manière à s'inscrire dans le volume de l'habitation (construction parallélépipède) ?
	« des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension » - préciser les aménagements et réparation soumis à cette réglementation.
	Possibilité d'ajouter un nombre minimal de tuiles au m <sup>2</sup> ?
Paragraphe 5	Possibilité de rajouter des dimensions pour les places de stationnement (extérieur ou en garage).
	Définir « <u>les places de stationnement resteront indépendantes les unes des autres</u> ».  QUID concernant l'autorisation ou l'interdiction des places commandées ?

## ZONE 1AU

<b>Section I</b>	
Paragraphe 1	Distinguer/nuancer la hauteur des abris de jardin (pour les terrains en pente, limités à 3m au faîtage par rapport au milieu de la façade du terrain pourrait s'avérer trop restrictif).

Paragraphe 3	« Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée » : à préciser notamment dans le cas d'un garage accolé à une habitation.
	Possibilité d'ajouter un nombre minimal de tuiles au m <sup>2</sup> ?
Paragraphe 5	Possibilité de rajouter des dimensions pour les places de stationnement (extérieur ou en garage).
	Définir « les places de stationnement resteront <u>indépendantes</u> les unes des autres ».  QUID concernant l'autorisation ou l'interdiction des places commandées ?

ZONE 2AU

<b>Section III</b>	
Paragraphe 1	« Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique. » : Il pourrait être exclu la réalisation d'une voie privée ouverte à la circulation publique pour éviter les divisions et construction en drapeau si la commune n'y est pas favorable.

ZONE A

<b>Section III</b>	
Paragraphe 1	Le règlement ne précise pas de hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole (logement de fonction limité à 12m?).

Paragraphe 3	Possibilité d'ajouter un nombre minimal de tuiles au m <sup>2</sup> ?
	Possibilité de rajouter des dimensions pour les places de stationnement (extérieur ou en garage).

ZONE N

	Attention au « <sup>2</sup> » au m <sup>2</sup> .
--	---

Beauvais, le 21 mars 2017

Monsieur le Maire  
**Mairie de Villeneuve les Sablons**  
Place d'Altenburschla  
60175 VILLENEUVE LES SABLONS

Suivi du dossier :

Marianne VERBEKE - marianne.verbeke@oise.chambagri.fr

N/Réf. JLP/JL/MV/CP/urba\_17-03025

Objet

Plan Local d'Urbanisme de VILLENEUVE LES SABLONS

*Avis de la Chambre d'Agriculture au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme*

Monsieur le Maire,

L'examen, avec les exploitants de la commune, de votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, arrivé dans nos services le 23 janvier 2017, appelle les remarques suivantes.

- ✓ Nous notons avec satisfaction qu'un des objectifs traduit dans le PADD (page 4) est de vous inscrire dans une démarche répondant aux objectifs d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu.

Un des outils utilisé pour y parvenir est de densifier l'habitat en suivant les orientations du SCOT, à savoir une densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour les deux opérations « Chêne Eraguez » et « Marivaux Est ».

Ainsi, il est prévu d'accueillir environ 65 logements d'ici 2023 (horizon SCOT) sur la base de l'opération engagée dès 2013 au lieudit « le Chêne Eraguez » (page 4 du PADD).

Il est alors surprenant de voir que l'OAP concernant cette zone n'indique que l'obligation de « *conduire à la création d'au moins 40 logements* ». Si l'objectif est réellement celui d'atteindre 65 logements, pourquoi ne pas inscrire « 60 logements minimum » ?

- ✓ Un des grands objectifs du PADD est « *d'encourager les modes de circulations douces dans le périmètre aggloméré et adapter les règles liées au stationnement* ».

Certaines orientations en découlant nous amènent à réagir.

- Il est entre autre prévu d'« étudier la mise en place d'un nouveau plan de circulation pouvant impliquer la mise en sens unique de certaines rues ».

Il nous paraît important que cette étude se fasse en concertation avec la profession agricole notamment, d'autant plus que des problématiques de circulation et d'accès au parcellaire agricole ont été clairement identifiées dans le diagnostic agricole (page 47 du rapport de présentation). Il ne faudrait pas que le nouveau plan de circulation aggrave ces problèmes.

- Une autre orientation est d'envisager le bouclage du Tour de ville entre le chemin de l'Égalité et le bois de Marivaux (page 7 du PADD).

Ce projet est traduit sur le plan de découpage en zone via l'emplacement réservé (ER) n°3. Cet ER risque de se traduire par une augmentation des nuisances dans l'espace cultivé (dépôts anarchiques dans les champs, quads, etc...), et engendre une consommation et un morcellement de l'espace agricole. Pour ces raisons nous vous demandons de supprimer l'ER n°3.

- Concernant l'ER n°2, nous nous interrogeons sur l'accès actuel de la parcelle cadastrée 312.

En effet, les exploitants craignent que cette entrée devienne un lieu de stationnement pour les usagers du chemin. Il nous semble important qu'un aménagement ou une installation spécifique soit prévu(e) afin de maintenir l'accès aux champs par l'exploitant à tout moment.

✓ Le règlement appelle les remarques suivantes :

- Dispositions applicables à la zone UA

Section II – paragraphe 3

Concernant les façades des bâtiments agricoles, nous vous demandons d'autoriser en soubassement l'utilisation du béton banché ou des plaques de béton cailloux lavés.

- Dispositions applicables aux zones UA et A

Section II – paragraphe 3

« les menuiseries seront peintes suivant les teintes proposées dans le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Sablons ».

L'utilisation du terme « peintes » peut laisser à penser que les menuiseries doivent être en bois et que le PVC, voire l'aluminium, sont interdits.

Il est important que le PVC soit autorisé. La rédaction proposée dans les autres zones est plus adaptée et moins restrictive (zone UB : « les menuiseries auront au plus deux teintes » - zone 1AU « les menuiseries utiliseront une teinte unique »).

Nous vous demandons de supprimer le terme « peintes » et de faire référence à la notion de « teinte ».

L'ensemble des remarques formulées ci-dessus nous amène à émettre, sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, **un avis favorable** sous réserve de prise en compte de ces observations.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

*Le Président,*



**Jean-Luc POULAIN**

**Monsieur Christian NEVEU**  
**Maire de Villeneuve-les-Sablons**  
Place d'Altenburschla  
60175 VILLENEUVE LES SABLONS

**N/Réf. :** PhE/VS/17-57 ☎ 03 44 79 80 15  
**OBJET :** Avis sur le projet arrêté de PLU de Villeneuve-les-Sablons  
**COPIE :** Monsieur le Préfet de l'Oise  
**LETTRE RECOMMANDÉE A.R N° 1A 130 658 1690 5**

Monsieur le Maire,

Ce courrier fait suite à l'envoi du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme reçu par la Chambre de Commerce et d'Industrie le 23 janvier 2017. Ce projet a fait l'objet d'une analyse dont voici les principaux éléments :

## **PROJET ARRÊTÉ DE PLU DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LES-SABLONS AVIS DE LA CCI DE L'OISE**

VU :

- Les articles L 710-1 et L 711-2 du Code du commerce ;
- Les articles L 132-7 et L 132-11 du Code de l'Urbanisme ;
- La délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-les-Sablons du 12 décembre 2016 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

CONSIDERANT :


- que la CCI Oise comptabilise 28 ressortissants pour la commune de Villeneuve-les-Sablons ;
- que le Plan Local d'Urbanisme comporte des orientations pouvant influencer l'exercice des activités ;
- que la commune de Villeneuve-les-Sablons a transmis à la CCI Oise le projet arrêté de PLU.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise signale :

### **Concernant la prise en compte des enjeux économiques**

#### **Concernant le Diagnostic des activités économiques**

Le Diagnostic économique du Rapport de Présentation, malgré sa taille limitée à une page, a une approche pertinente en prenant en compte l'offre de zones d'activités et de commerces à l'échelle communautaire.

 ... / ...



Le Diagnostic des activités économiques prend en compte l'ensemble des sites d'activités y compris l'activité de stockage situé en zone de carrière et indique en page 8 qu'un pôle lié au traitement et à la valorisation des déchets pourrait émerger<sup>1</sup>. L'approche intercommunale de la planification des zones d'activités est pragmatique. Parmi les améliorations envisageables, le Diagnostic pourrait détailler les caractéristiques et les besoins des entreprises du territoire (enquête...).

En matière d'indicateurs prévus pour le suivi du PLU, l'évolution des activités économiques est évaluée (taux d'occupation des zones économiques, évolution du nombre d'emplois et d'établissements...).

### Concernant le secteur 2AUe

Au niveau des zones d'activités, le Rapport de Présentation indique que la commune n'a pas vocation à développer des sites d'activités majeurs et que cela est confirmé par le SCOT. Cependant, la commune souhaite prendre en compte la présence d'une entreprise importante à proximité (*EJ Picardie*).


Ainsi, le PLU a la volonté positive de prendre en compte les besoins des activités et notamment de l'entreprise *EJ Picardie* située sur une commune voisine. Le PLU définit pour celle-ci une zone 2AUe de 19,75 ha constituant une réserve foncière (déjà propriété de l'entreprise) pour une éventuelle extension. La possibilité de développer le site « *EJ Picardie* » est inscrite dans le PADD en conservant une emprise reprenant les limites des terrains dont l'entreprise est propriétaire. Le Rapport de Présentation (page 11) indique qu'un secteur à urbaniser existait déjà pour le site « *EJ Picardie* » dans le POS de 1995. Cette emprise était urbanisable immédiatement (zone 1NAi1) mais de taille inférieure (13,3 ha). L'emprise du secteur 1NAi1 n'ayant pas été construite, le passage en zone 2AUe dont l'urbanisation nécessite une modification du PLU est acceptable.

La modification du PLU permettant l'urbanisation du secteur 2AUe définira les dispositions du Règlement et une OAP pour le secteur. Le Règlement actuel du secteur autorise « *après modification du PLU, les constructions et les installations nécessaires aux activités économiques si elles sont liées à l'entreprise existante située sur les terrains voisins (commune de Saint-Crépin-Ibouvillers)* ». La désignation d'une entreprise précise dans le Règlement de PLU est peut-être superflue lorsque l'entreprise est déjà propriétaire des terrains. De plus, la prescription imposant en secteur 2AUe un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels pour toute activité n'est peut-être pas pertinente dans un Règlement de PLU.

### Concernant l'activité de traitement de déchets verts « Valorisol »

Le site d'activités « Valorisol » est classé en secteur Na de la zone naturelle, ce classement est justifié dans le PLU par le fait que l'activité est liée à la valorisation des déchets verts. Or, le classement en zone naturelle d'une activité économique est à éviter (hormis dans le cas spécifique des carrières) car les restrictions imposées aux activités sont alors renforcées. Ainsi, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions en secteur Na est de 25% lorsque la CCI recommande *a minima* 60% pour les sites d'activités. La limitation des constructions possibles en secteur Na aux seules constructions et installations nécessaires à l'accueil et à l'évacuation de déchets verts pourrait être une entrave à la diversification éventuelle des activités de l'entreprise. De plus, « Valorisol » est évoqué en page 71 du Rapport de Présentation comme un site n'ayant pas vocation à se développer (« *L'entreprise fonctionne de manière autonome. Ce site n'est pas appelé à se développer* ») : la CCI Oise souhaite voir la source de cet énoncé précisée. Le site Valorisol est cartographié comme « *bâti non aggloméré au développement limité* » dans le PADD (page 11). Il est nécessaire de s'assurer que le PLU n'entravera pas à terme l'évolution et la pérennité du site d'activités « Valorisol ». À noter : Valorisol n'est pas raccordé ou raccordable au réseau d'assainissement collectif (Rapport de Présentation, page 62).

<sup>1</sup> L'idée d'un pôle lié au traitement et à la valorisation des déchets, intéressante, est malheureusement peu développée dans le reste du PLU.

... / ...  


### Concernant la carrière accueillant une installation de stockage de déchets inertes

Une carrière accueille une installation de stockage de déchets inertes soumise au régime des ICPE (enregistrement). Le classement par le PLU de l'emprise de la carrière en secteur Nca « *secteur d'activité de carrière* » pourrait signaler l'existence d'une installation de stockage de déchets inertes dans ce secteur. Le PLU est flou en indiquant parfois que la carrière est une ancienne carrière et en indiquant parfois que la carrière est exploitée.

L'arrêté préfectoral autorisant le stockage de déchets inertes indique que la remise en état du site après exploitation comportera des aménagements « *effectués en fonction de l'usage ultérieur prévu du site, notamment ceux mentionnés dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers* ». Une orientation du PLU prescrit la remise en état du site « *suivant l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation qui prévoit un retour à un usage naturel de cet espace* ». Le PADD (page 6) indique la volonté de « *proposer un retour à un usage agricole ou naturel du site du centre de stockage après cessation de l'exploitation* ». Une cartographie du PADD (page 11) indique pour le site un objectif de « *dominante boisée à retrouver après fin d'exploitation* ». Il convient d'éviter les imprécisions en matière de devenir du site après exploitation et de permettre l'exploitation et la remise en état du site conformément aux plans définis par l'exploitant dans le cadre des procédures d'ICPE.

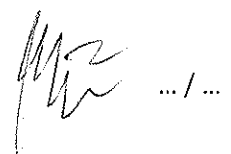
Concrètement, en secteur Nca le PLU autorise uniquement les constructions et installations « *nécessaires au site de la carrière* » (énoncé flou) à condition que celles-ci soient démontables. Les constructions et installations en lien avec le stockage de déchets inertes pourraient être explicitement autorisées. De plus, l'autorisation des constructions et installations est définie « *Jusqu'à la date finale d'autorisation d'exploitation telle qu'elle a été délivrée par les services compétents* ». Cette restriction devrait admettre une exception autorisant les installations permettant le suivi du site. Certaines prescriptions architecturales ne sont pas pertinentes en secteur Nca, notamment en matière de hauteur maximale (le « *terrain naturel* » à partir duquel se calcule la hauteur est modifié). Les prescriptions imposant pour les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> un traitement paysager facilitant leur insertion dans le site, l'établissement en souterrain des réseaux... ne sont peut-être pas pertinentes dans le cadre d'une construction démontable située en secteur Nca.

### Concernant le secteur UBe à vocation d'activités

Le PADD a comme objectif « *Orienter vers les sites économiques des Sablons, les activités locales qui auraient besoin de s'agrandir tout en restant dans le secteur* ». Cet objectif ne doit pas entraîner à terme un déplacement incontournable vers les sites économiques de l'intercommunalité de toute activité souhaitant se développer : il convient de permettre l'extension des activités dans leurs locaux d'origine si cette extension est adaptée. En zone UBe correspondant à des bâtiments artisanaux, le Règlement autorise uniquement « *Par unité foncière, l'aménagement et la réfection des bâtiments à usage d'activité existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU* ». Cette règle défavorise l'extension ou la construction nouvelle d'un bâtiment d'activités. Elle pourrait également défavoriser l'implantation d'activités nouvelles pouvant remplacer des activités ayant disparu. Il convient d'assurer la compatibilité entre les projets d'équipements communaux en secteur 1AUp et la zone économique contigüe qui ne pourra plus envisager d'extension.

### Concernant les activités en zone urbaine

La volonté du PLU de protéger le commerce de proximité pour préserver le cadre de vie et l'attractivité de la commune est une orientation positive. Le PLU souhaite favoriser les activités de commerces, de services et d'activités de proximité pour renforcer les polarités urbaines. La limitation des constructions commerciales à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en zone urbaine est acceptable.



L'interdiction dans l'ensemble des zones (car ne « *rentrant pas* » dans le projet d'aménagement défini) des constructions à usage industriel ou des constructions à usage d'entrepôt industriel est regrettable. En effet, les industries ne sont pas nécessairement polluantes et nuisibles : des industries modernes de taille modeste peuvent s'insérer convenablement en zone urbaine. De plus, la commune compte une portion de territoire classée en secteur 2AUe à vocation d'activités économiques destiné à une entreprise industrielle.

L'interdiction en zone urbaine des « *installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur* » devrait être précisée. La « réglementation en vigueur » est en effet un terme flou dont la traduction pourrait être variable.

Une cartographie du PADD (page 12) indique en zone urbaine deux « *tissus d'activités à requalifier* » : il conviendrait de préciser les caractéristiques de ces « tissus » et les problématiques rencontrées.

Le site de « l'ancienne scierie » (0,8 ha), propriété communale, a vocation à devenir un secteur d'équipements publics (salle des fêtes, locaux municipaux...). La CCI Oise s'inquiète de la transformation fréquente de secteurs à vocation économique en secteurs à vocation d'habitat ou d'équipement. Néanmoins, ce site est de taille réduite et le PLU indique que les bâtiments d'activités ont été détruits.

À noter : l'interdiction de plusieurs formes d'hébergement touristique n'est pas justifiée par le PLU. De plus, l'interdiction des dépôts de matériaux « même temporaires » est regrettable car les matériaux nécessaires aux activités ou aux constructions autorisées doivent pouvoir être entreposés.

### **Remarques sur le Règlement**

La limitation de l'emprise au sol des constructions à 40% (zone UA), 35% (zone 1AUh) voire 30% de l'unité foncière (zone UB) est faible. La CCI Oise recommande une emprise au sol pour les bâtiments d'activités limitée à 60 % ou 70%, comme pour les bâtiments agricoles. *Idem* pour la limitation restrictive de la hauteur des bâtiments d'activités (7 mètres au faîtage en zone UB dont UBe, 9 mètres en zone 1AUh...).

Les prescriptions de stationnement sont acceptables en zone UA (une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage artisanal, de services ou de bureaux...). En zone 1AUh, les prescriptions de stationnement sont mieux différenciées entre les constructions à usage de bureaux ou services, les constructions à usage de commerce, les constructions à usage industriel ou commercial et les hôtels / restaurants. Les besoins en stationnements d'un commerce sont effectivement différents des besoins d'une construction de bureaux, d'un restaurant... De fait, les prescriptions plus strictes en zone UB pourraient être harmonisées afin de correspondre aux dispositions des zones UA ou 1AUh.

En zone UB, la limitation de la hauteur des clôtures donnant sur la voie publique à 1,60 mètres devrait être augmentée pour éviter les intrusions potentielles sur les sites d'activités.

En zone 1AU et 2AU, la prescription indiquant pour le traitement des eaux pluviales « *Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet* » pourrait être modérée. Ces équipements pourraient être imposés uniquement en cas de projet susceptible d'entraîner une pollution des eaux.

La CCI Oise note la reprise de documents de recommandations architecturales ou paysagères par les PLU qui transforment ces recommandations en annexes de Règlement (dont la portée prescriptive est floue).

... / ...

Dans le Règlement du PLU de Villeneuve-les-Sablons, les recommandations annexées concernent principalement les habitations et s'adressent surtout aux particuliers. À noter cependant que les recommandations du CAUE abordent les zones d'activités en conseillant le choix des sites d'implantation à partir d'une analyse paysagère alors que l'analyse économique doit être primordiale.

### Points complémentaires

Le PLU relie les objectifs économiques et démographiques, ce qui est pertinent (« *L'accroissement de la population à Villeneuve-les-Sablons ne peut être envisagée que parallèlement à une offre locale d'emplois ainsi qu'au développement de services et d'équipements de proximité sous peine de devenir progressivement un village dortoir* »). Une minorité des actifs de Villeneuve-les-Sablons ayant un emploi travaillent dans la commune. *A contrario*, seul 68 des 146 emplois offerts par la commune sont occupés par des habitants. Les objectifs d'habitat pourraient donc prendre en compte les caractéristiques des salariés des entreprises de la commune et des communes proches afin de proposer des logements pouvant les accueillir. En l'occurrence, le PADD a un objectif d'« *adapter l'offre en logements par une diversification de leurs typologies* » avec la construction de logements de taille moyenne en accession à la propriété ou en location publique / privée. Cet objectif favoriserait *a priori* le logement des salariés travaillant dans la commune ou à proximité, bien que cet objectif soit surtout destiné à maintenir les jeunes ou les *seniors* de la commune sur le territoire et à répondre à l'attractivité résidentielle de la commune pour les salariés des pôles d'emploi notamment de la région parisienne.

### Concernant la prise en compte des contraintes environnementales et paysagères

Le territoire n'est pas concerné par des « *sensibilités environnementales majeures* ». Il possède un ENS (« ENS du bois de la Gloriette ») d'intérêt local que le PLU doit prendre en compte. Sur le territoire de Villeneuve-les-Sablons, l'ENS du Bois de la Gloriette ne concerne paradoxalement pas des espaces boisés mais des espaces agricoles et humides (mare). Le PLU note que la création de l'ENS à Villeneuve-les-Sablons était liée à des enjeux paysagers (intérêt paysager, covisibilités avec la zone d'activités de Saint-Crepin-Ibouvilliers...). Un des secteurs de l'ENS est situé à proximité du site d'activités *EJ Picardie*.

Le « Bois de la Gloriette » est classé en ENS uniquement dans sa partie située sur la commune voisine d'Ivry-le-Temple. Pourtant, le Rapport de Présentation utilise le classement en ENS du « bois de la Gloriette » sur le territoire d'Ivry-le-Temple pour prévoir un usage des sols « *adapté au maintien de la biodiversité* » sur la partie du bois située à Villeneuve-les-Sablons. Or, il convient de ne pas « étendre » les périmètres de reconnaissance environnementale au-delà de leurs limites officielles, a fortiori si cette extension justifie des prescriptions réglementaires. De plus, les ENS ne sont pas des aires de protection réglementaire : il convient donc de ne pas sur-interpréter ce dispositif et ses implications pour le PLU. Le classement en zone N et en « Espace Boisé Classé » des continuités écologiques n'est pas obligatoire.

### En matière de continuités écologiques

Aucun corridor n'est défini par le PLU sur le territoire communal. La CCI Oise rappelle que les corridors écologiques potentiels représentés en page 24 du Rapport de Présentation, même s'ils sont représentés en l'occurrence pour prouver l'absence de corridors, doivent être confirmés avant d'être pris en compte.

Le Rapport de Présentation (page 21) indique que le bois de la Gloriette forme une trame verte plus large en lien avec d'autres bois (bois de Sandricourt et de Bornel...).

... / ...

La CCI souhaite que cette affirmation soit justifiée et précisée, notamment au niveau du sens donné au terme « trame verte »<sup>2</sup>. En effet, le Rapport de présentation indique qu'aucun biocorridor inter-forestier n'est défini entre ces bois. Il convient donc de ne pas « supposer » l'existence de continuités écologiques sans argumentation, a fortiori lorsqu'aucune source n'a défini de corridors.

Les justifications du PADD (Rapport de Présentation, page 64) évoquent les boisements du bois de la Gloriette et du bois des Saules comme des boisements avec un intérêt paysager et qui pourraient servir de zones refuges pour la faune en déplacement entre les deux « trames vertes » de la *cuesta* du Vexin et de la *cuesta* de Bray. La CCI Oise note que cette hypothèse, sans donnée scientifique l'appuyant, semble pourtant participer à la justification du classement en zone N et de la protection de ces bois. Il convient de prouver cette hypothèse pour la valider.

### En matière de sensibilités paysagères

Le classement en zone N de parcelles faisant partie d'un ensemble paysager doit être modéré. Le PADD (page 9) indique une orientation « *Inscrire les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères en zone naturelle au plan, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large* » : les sensibilités paysagères n'impliquent pas nécessairement de sensibilités écologiques.

La désignation de la zone d'activités de Saint-Crépin-Ibouvilliers comme « point noir » paysager (terme issu du SCOT) participe à la construction d'un *a priori* négatif sur les zones d'activités.

### Points complémentaires

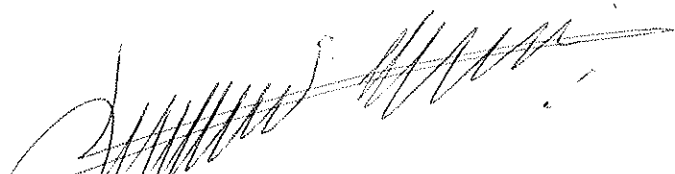
La CCI Oise s'interroge sur les « zones de dépression » cartographiées dans la partie du Rapport de Présentation consacrée à l'hydrographie et dont la précision semble faible.

À noter l'évocation des Zones à Dominante Humide (Rapport de Présentation, page 55) qui ne constituent pourtant pas des zones humides avérées.

### Conclusion

La CCI Oise émet un avis favorable avec réserves au projet de PLU de la commune de Villeneuve-les-Sablons. Dans l'hypothèse où les remarques formulées dans le présent avis ne seraient pas prises en compte, l'avis deviendrait défavorable.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



**Philippe ENJOLRAS,**  
Président

<sup>2</sup> Les termes « trame verte » et « trame verte et bleue » sont utilisés comme des termes descriptifs mais également comme des termes réglementaires en lien avec les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique. Il convient d'éviter tout risque de confusion en employant d'autres termes (« trame végétale », « trame hydraulique »...). La précision est importante car le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Picardie n'a pas été approuvé et ne le sera jamais : la trame verte et bleue n'a donc pas été définie réglementairement au niveau régional.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

04U16

Rendu exécutoire  
le



## RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :

Juillet 2017

9b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **12 décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **27 juillet 2017**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude : N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

## ANALYSE DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

En date du 4 avril 2017, avis réservé sur le projet de P.L.U. arrêté.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
<p>1) Le PLU doit intégrer dans ses annexes le schéma de gestion des eaux pluviales en plus des conclusions de l'étude hydraulique.</p>	<p>La commune prend note de cette remarque. L'étude hydraulique réalisée à l'échelle du Vexin-Sablons comprend dorénavant et déjà un diagnostic des écoulements pluvial, les enjeux liés à la gestion des eaux de ruissellement et détaille par commune les prescriptions techniques et programme d'action chiffré à mener. Les conclusions de l'étude figurent dans l'annexe 5a du dossier de PLU.</p> <p>A l'échelle du secteur aggloméré, les eaux pluviales sont gérées par collecte dans le réseau unitaire d'assainissement et d'eau pluviale et traitées par la station d'épuration, à l'exception des dernières opérations au sud-ouest du bourg où le réseau est séparatif et les eaux pluviales traitées par bassin de décantation après avant rejet dans le cours d'eau du Merderon. Les eaux pluviales sont donc prise en compte et traitées sur l'ensemble du secteur aggloméré, et n'ont donc pas d'incidences sur l'environnement, un schéma de gestion des eaux pluviales n'est pas nécessaire. Les plans du réseau d'eau pluvial figurent à l'annexe 5b du dossier de PLU, avec le plan du réseau d'assainissement. La commune prévoit par ailleurs la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales rue de la Trinité (emplacement réservé au PLU) en plus des ouvrages déjà réalisés sur la commune.</p> <p>D'autre part, la Communauté de Communes des Sablons a pris la compétence de la gestion des eaux pluviales. C'est donc désormais à l'EPCI de gérer les eaux de ruissellement à l'échelle du territoire intercommunal.</p> <p><b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>2) La commune de Villeneuve-les-Sablons est identifiée au SCoT en tant que « commune rurale », son développement doit donc être raisonnable. Le projet communal définit un type de croissance calqué sur le développement démographique communal de la période 21007/2012. Il prévoit un accroissement de la population d'environ 180 habitants, à horizon 2030 soit un taux de croissance annuel de 0,7 à 0,8% et la création de 110 logements supplémentaires. Il convient à juste titre de préciser que cette même croissance annuelle est descendue à 0,2% sur la période de référence suivante de 2008 à 2013. Il convient de rappeler que le SCoT prévoit pour les 15 « communes rurales » de la CCS, la production de 51 logements par an, soit 3,4 logements par an et par commune, pour une consommation totale de 38,9 ha par an, à l'horizon 2030. En conclusion, sans analyse « plus fine » à l'échelle de la CCS, le SCoT autorise la production de 55 logements, pour une consommation de 2,6 ha par « commune rurale », à horizon 2030. Ainsi, la projection démographique de la commune de</p>	<p>La commune a bien intégré dans son analyse les objectifs de répartition des logements et les objectifs de maîtrise de la consommation d'espaces affichés au SCoT approuvé le 20 mars 2014.</p> <p>En 2013, le poids démographique de Villeneuve-les-Sablons représente 12,75% du total des habitants des 19 « communes rurales » identifiées au SCoT. En proportion, la commune pourrait donc prévoir un rythme de construction proche de 6,5 logements/an en moyenne entre 2015 et 2030 (soit 12,75 % de l'objectif de production annuel moyen affiché pour les communes rurales), ce qui correspond à un objectif d'environ 97 logements entre 2015 et 2030. En effet, comme le rappelle le diagnostic du PLU p.9, « la commune dispose de l'assainissement collectif et d'un positionnement privilégié, à proximité des équipements, commerces et services de Méru, ce qui permet de justifier d'un développement plus conséquent que pour d'autres communes du secteur rural du SCoT ».</p> <p>D'autre part, les objectifs chiffrés affichés au PLU visent à relancer la croissance démographique (conformément aux orientations sur l'habitat p.3 du PADD) et à rattraper la baisse démographique observée entre 2012 et 2015 sur le territoire qui s'explique essentiellement par la décohabitation des jeunes liés aux ménages arrivés dans les années 70 et 80 qui ont quitté le territoire. En appliquant un taux de croissance démographique de 0,7% au lieu des 0,2% de croissance observé entre 2012 et 2015, il faudrait produire une dizaine de logements supplémentaires pour rattraper le retard démographique des 5 dernières années et maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, en particulier pour le maintien des effectifs scolaires (risque de fermeture de classe).</p>

<p>Villeneuve-les-Sablons semble être sur-dimensionnée.</p>	<p>Ainsi, la commune prévoit environ 12 logements pour répondre à la baisse démographique des années 2012 à 2015, et environ 97 logements pour répondre en proportion aux objectifs du SCoT 2015-2030 pour les communes rurales du territoire, soit un total d'environ 109 logements entre 2012 et 2030.</p> <p>D'autre part, dans son avis, la Communauté de Communes des Sablons (CCS) en charge de l'application du SCoT précise que le taux de croissance annuel moyen de 0,7% à 0,8% est réaliste et compatible avec le taux de croissance annuel maximum de 1,4% fixé par le SCoT pour les communes rurales. La CCS précise que dans le cadre du suivi annuel du SCoT, il est observé que l'objectif affiché de 186 logements maximum par an sur l'ensemble du territoire sont loin d'être atteints. Le projet de développement démographique de Villeneuve-les-Sablons est donc cohérent par rapport à l'acceptation de la CCS.</p> <p><b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>3) Pour la zone 1AUh, il serait opportun de prévoir au règlement une zone non aedificandi suffisante le long du Bois de la Gloriette afin d'éviter les risques (chute d'arbres et/ou de branches), et les nuisances (ombre, humidité, etc) comme précisé p.21 du rapport de présentation et au SCoT des Sablons. De plus, cette marge préserverait l'interface entre espace urbain et espace boisé.</p>	<p><b>Il est proposé de prévoir un recul d'au moins 10 mètres des constructions principales par rapport aux emprises boisées identifiées au plan de découpage en zone.</b></p>
<p>4) Le second secteur, d'une superficie de 1,08 ha, classé en zone 2AUh nécessitera un bilan préalable du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Cette ouverture sera donc conditionnée par l'urbanisation ou non du potentiel identifié dans l'enveloppe bâtie existante. Ainsi, concernant la zone d'extension future à long terme (zone 2AUh) et considérant les éléments cités ci-avant, cette dernière constitue clairement de la réserve foncière sans véritable besoin avéré et ne paraît donc pas opportune. Il conviendrait donc de supprimer cette zone 2AUh.</p>	<p>L'élaboration du présent PLU de Villeneuve-les-Sablons fait suite à l'annulation du précédent PLU par décision du Tribunal Administratif d'Amiens au motif que la délibération de la prescription d'élaboration du PLU ne précise pas les objectifs poursuivis. Le contenu du PLU et la délimitation des zones définies au PLU annulé n'a pas été remise en question par le Tribunal Administratif.</p> <p>Avec l'annulation de son PLU, la commune de Villeneuve-les-Sablons a pris du retard dans la réalisation d'opérations visant à renouveler la population et à assurer l'arrivée de jeunes ménages, en compensation des jeunes qui ont quitté le territoire ces 5 dernières années. Le maintien de la zone 2AUh au PLU est donc essentielle et permettra à horizon 2025/2030 de compenser la baisse démographique observée entre 2012 et 2015 et d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire communal. Son inscription en zone d'urbanisation à long terme permettra un phasage de la production de logements et d'étaler dans le temps l'arrivée d'enfants en cohérence avec la capacité de l'école.</p> <p><b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>5) Le projet communal prévoit, au Nord du village, sur le site de l'ancienne scierie, un secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements publics, d'une superficie de 0,6 ha. La commune possède la maîtrise foncière sur ce dernier, mais la morphologie du site est peu propice à l'implantation de construction. De plus, dans le rapport de présentation, il est précisé que ce secteur doit être conservé et valoriser pour ses boisements (page 51). Ainsi, cette zone n'a pas vocation à garder un zonage 1AU mais pourrait recevoir un zonage naturel.</p>	<p>La zone AUp est plus adaptée au projet communal qu'un classement en zone naturelle pour ce secteur voué à recevoir des constructions liées aux services municipaux. Il convient de ne pas restreindre les possibilités d'implantation nouvelle dans ce secteur.</p> <p>Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur prévoient de conserver une frange arborée sur le pourtour de la zone, notamment le long de la RD5 afin de conserver une entrée de village qualitative et un traitement paysager entre la zone et l'espace agricole. Ces dispositions sont cohérentes avec l'enjeu de préservation et de valorisation des boisements au titre de leur intérêt paysager tel qu'identifié sur la cartographie p.51 du rapport de présentation.</p> <p><b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>



Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
<p>6) Dans le domaine du développement économique, la commune est directement impactée au Nord par la Zone Industrielle de « Marivaux » située sur la commune voisine de Saint-Crépin-Ibouwillers et principalement par la présence de la société EJ. Le projet communal prévoit la possibilité de développement du site en inscrivant un secteur d'urbanisation future à long terme à vocation économique (zone 2AUe), d'une superficie de 19,75 ha. Ce secteur n'est pas clairement identifié au SCoT néanmoins dans ses généralités ce dernier prévoit de conforter les zones existantes (DOO). Ainsi, il conviendra de confirmer les besoins intercommunaux en matière de développement économique (bilan à l'échelle du périmètre de SCoT) et d'ajuster la zone de développement futur aux besoins évalués.</p>	<p>La zone 2AUh en question n'a pas vocation à accueillir de nouvelles activités, mais est voué au maintien et à la pérennité de l'activité existante, qui fournit de nombreux emplois locaux pour le territoire. Cette zone correspond à l'emprise foncière acquise par l'activité existante en prévision d'un éventuel développement, et est uniquement vouée à une éventuelle extension de cette activité.</p> <p>A ce jour, il est difficile de définir les besoins de cette entreprise à horizon 2030, mais ce type d'activité peut nécessiter rapidement des besoins en nouveaux bâtiments sur des surfaces importantes. Le territoire devra alors être réactif pour permettre son développement. Il n'est donc pas possible d'ajuster la zone de développement à des besoins futurs qui sont à ce jour inconnus. La zone 2AUe répond à cette attente et permettra, par une procédure de modification du PLU, l'ajustement de la zone en question et l'aménagement du site, sous condition de définir les règles d'implantation, de gabarit et des orientations visant à l'intégration paysagère des bâtiments. D'autre part, si d'ici 9 ans l'entreprise n'a pas de projets d'évolution, les 20 hectares inscrits à vocation économique deviendront de la zone agricole après modification du PLU. A noter par ailleurs que cette emprise est toujours exploitée à des fins agricoles tant qu'il n'y a pas de projet économique.</p> <p>L'avis de l'Etat propose de confirmer les besoins intercommunaux en matière de développement économique avec un bilan du SCoT. La Communauté de Communes des Sablons, en charge du SCoT, donne un avis favorable sur cette zone, en précisant que le DOO du SCoT souhaite conforter le développement des zones existantes et favorise l'extension des sites industriels déjà implantés sur le territoire » (p.33). Le maintien de la constructibilité de ce terrain d'environ 20 ha est tout à fait conforme aux dispositions du SCoT et n'appelle aucune observation de la CCS.</p> <p><b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>7) Le découpage en zones prévoit des zones UAj et UBj (zones urbaines à vocation de jardin) correspondant aux « fonds de jardins ». Ce classement a pour objectif d'éviter un classement en zone naturelle, susceptible de faire baisser la valeur des terrains. Si le classement « Uj » peut être toléré pour les îlots enclavés dans l'enveloppe urbaine (maintien de « poumons verts » dans la zone urbaine), ce n'est pas le cas des secteurs identifiés en périphérie du village (constitution de réserves foncières urbanisables par simple modification du document). Il conviendra donc, à défaut de prévoir un classement en zone naturelle, de privilégier un classement en zone urbaine (avec bande constructible à partir de la voie de desserte) et une trame jardin sur les fonds de parcelles (la trame jardin nécessite la révision du document pour être modifié ou supprimée), tout en maintenant une zone intermédiaire qui permettra l'implantation des annexes, garages et piscines.</p>	<p>Les secteurs UAj et UBj permettent de maintenir la vocation des fonds de jardins qui ont un intérêt paysager en frange du tissu bâti, au contact de la zone agricole, tout en maintenant la valeur des terrains par leur inscription dans la zone urbaine. L'objectif n'est pas de constituer des réserves foncières, mais de maintenir les franges végétales et arborées autour du village.</p> <p>Concernant le secteur de jardins attaché aux zones urbaines, l'avis de l'Etat ne prend pas en compte le contenu réglementaire de l'article du code de l'urbanisme autorisant ces « trames jardins ». En effet, celui-ci rend inconstructible les parties de terrain ainsi délimitées : <i>"le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent"</i> (extrait de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), même pour l'implantation d'annexes, de garages, d'abris de jardin ou de piscine, ce qui ne correspond pas à la volonté communale.</p> <p><b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>8) Le document ne reprend pas les récentes évolutions observées à l'échelle de la CCS au 1<sup>er</sup> janvier 2017.</p>	<p><b>Il est proposé de mettre à jour le rapport de présentation</b> afin d'intégrer la commune nouvelle de La Drenne, notamment sur la cartographie du Rapport de Présentation p.7.</p>

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
9) Dans leur grande majorité, les orientations du SCOT sont respectées dans le projet de PLU. Néanmoins, en matière de développement démographique, il convient de vérifier auprès de l'organisme en charge du SCoT, la congruence des objectifs communaux avec les orientations du SCoT.	L'avis émis par la Communauté de Communes des Sablons, en charge de l'application du SCoT, conclue à un projet compatible avec les dispositions du SCOT, sur la base des orientations du DOO et dans le cadre des observations du suivi annuel du SCoT qui indiquent que les objectifs démographiques annoncés sont loin d'être dépassés. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>
10) Le document ne fait pas état du PGRI de l'Oise, en vigueur depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2016. Le document fait état du Schéma Régional de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de Picardie p.26. Néanmoins, ce document a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Douai en date du 24 juin 2016. Le document ne reprend pas la notion de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).	<b>Il est proposé de mentionner le PGRI et le PCAET dans le rapport de présentation du PLU</b> et de préciser que le SRCAE a été annulé par le Tribunal Administratif et ne s'applique plus.
11) Les données Insee de 2013 sont désormais disponibles (en 2013 : 1269 habitants, pour 0,3% de croissance annuelle, depuis 2007).	<b>Il est proposé de ne pas ajuster les projections démographique sur la base des données Insee de 2013</b> , sachant que la tendance la baisse démographique a bien été analysée sur la base du recensement communal de 2015 (p.37 du rapport de présentation) et que le projet communal vise justement à relancer la croissance démographique et à rattraper le retard pris dans la croissance de population entre 2012 et 2015.
12) L'élaboration du PLU reprend les bases du POS, notamment pour quantifier l'économie sur la consommation d'espaces. Toutefois, on observe une différence de près de 5ha sur le total communal, dans le récapitulatif des superficies entre le POS et le PLU respectivement 443 ha et 447,5 ha. Aucune justification n'apparaît dans le rapport de présentation sur l'anomalie constatée. Celle-ci doit être régularisée.	<b>Il est proposé de préciser après le tableau de comparaison des superficies des zones, p.87 du rapport de présentation</b> : « Les superficies affichées dans le tableau des surfaces du Rapport de Présentation du POS ne sont pas en adéquation avec les superficies réelles, calculées sur le cadastre numérisé de la commune sur Système d'Information Géographique (SIG) au format Lambert 93 (données transmises à la Communauté de Communes des Sablons par les services de la DGI de l'Oise).
13) Le rapport de présentation ne propose pas de diagnostic du réseau électrique communal (nombre et répartition des transformateurs, état et capacité du réseau, besoins). Le diagnostic des réseaux n'aborde pas la couverture communale en matière de téléphonie mobile. Le rapport de présentation indique la desserte communale par la fibre optique. La commune est bien concernée par le passage d'une fibre optique. Néanmoins, il convient de faire la distinction entre la dite fibre (fibre optique majeure destinée au transport de donnée) et le déploiement du très haut débit à l'échelle du département.	Pour davantage d'informations sur le réseau électrique, il est proposé de consulter le plan du réseau en mairie. Le plan du réseau électrique n'est pas une pièce obligatoire au PLU (en application de l'article R151-53 8° du code de l'urbanisme). En matière de téléphonie mobile, le réseau est globalement satisfaisant, avec certains secteurs où le captage reste limité. Un pylône autostable de 30m de hauteur se situe au lieu-dit « La côte de Marivaux » lié aux opérateurs SFR et Bouygues. L'intensité maximum du signal est variable selon les opérateurs et estimée à 17/31 (31 étant l'intensité maximale théorique). <b>Ces éléments de diagnostic seront complétés en p.36 du rapport de présentation.</b> Le très haut débit désigne généralement la connexion câble ou fibre optique. <b>La distinction sera précisée p.36 du rapport de présentation.</b>
14) Le rapport de présentation ne précise pas la capacité d'accueil du groupe scolaire. Il n'aborde pas non plus la situation des collégiens et des lycéens de la commune.	A la rentrée 2016/2017, le groupe scolaire de Villeneuve-les-Sablons comptait 123 élèves. Pour les accès aux établissements d'enseignements secondaires, les élèves habitant sur la commune se rendent à Méru. <b>Il est proposé de compléter le rapport de présentation sur ces points.</b>

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
15) Le rapport de présentation ne reprend pas l'intégralité des sites Natura 2000 présents dans une rayon de 10 km autour de la commune.	<b>Il est proposé de compléter la p.24 du rapport de présentation</b> en précisant que le périmètre du site Natura 2000 de la Cuesta du Bray est situé à 8 km au nord du territoire communal et les « Sites chiroptère du Vexin Français » sont situés à un peu plus de 10 km au sud du territoire communal.
16) Le rapport de présentation ainsi que l'annexe servitudes, font état d'une servitude AC2, relative à la protection des sites et monuments naturels classés et inscrits, correspondant au site du « Vexin français ». Seules les communes voisines de Hénonville et Ivry-le-Temple sont concernées par cette servitude d'utilité publique, ce n'est pas le cas de Villeneuve-les-Sablons.	<b>Il est proposé de modifier le rapport de présentation p.35 et l'annexe servitudes</b> avec la carte des servitudes mise à jour sur l'application Cartelie de la DDT60.
17) Le rapport de présentation ne reprend pas le statut ICPE du centre de stockage et d'enfouissement de matériaux inertes. Il ne reprend pas non plus les contraintes archéologiques qui s'appliquent sur le territoire communal.	<b>Il est proposé de compléter le rapport de présentation</b> sur le statut ICPE du centre de stockage. Les contraintes archéologiques sont évoquées p.18 du rapport de présentation et la cartographie apparaît dans l'annexe sur les informations jugées utiles. <b>Il est proposé d'intégrer cette cartographie directement dans le rapport de présentation.</b>
18) Le projet communal ne met pas assez l'accent sur la thématique de production énergétique. Il fait état d'une éventuelle desserte communale par le gaz de ville, sans analyse dans le diagnostic des réseaux.	<b>Il est proposé de compléter le rapport de présentation en précisant que le gaz de ville existe déjà et qu'il est possible de s'y raccorder (p.35 du diagnostic).</b> La commune ne dispose pas d'autres potentiels énergétiques connus à ce jour pour permettre la diversification.
19) Le document fait état d'éléments plantés à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. A vérifier si l'article L151-23 ne serait pas plus adapté. A l'exception du règlement graphique, les protections particulières au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne sont pas abordées de façon précises.	L'article L151-19 concerne des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel tandis que l'article L151-23 concerne des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Les éléments identifiés au plan de découpage en zone du PLU de Villeneuve-les-Sablons correspondent pour la plupart à des haies ou bosquets qui n'ont pas nécessairement un intérêt écologique mais présentent en revanche un grand intérêt pour le paysage local. Ces éléments identifiés au plan de découpage en zone au titre de l'article L151-19 font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration dans le règlement écrit des zones agricoles (A) et naturelles (N) : « Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée auprès de la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable. » <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>
20) Le PADD ne prévoit pas d'orientation générale en matière de production énergétique.	En dehors de la diversification du bouquet énergétique vers le gaz de ville (qui est une des orientations du PADD), la commune ne dispose pas d'un potentiel en matière de production énergétique. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
21) La représentation graphique de chaque OAP ne précise pas la superficie des secteurs. Les OAP concernant les zones 1AUp ne sont pas accompagnées d'une notice explicative. Il conviendrait d'en faire une pour chaque OAP.	<b>Il est proposé de préciser la superficie des secteurs concernés par les OAP et de réaliser des notices explicatives pour les zones 1AUp</b> , tout en précisant que les terrains appartiennent à la collectivité (commune et EPCI) dans un but d'intérêt général. Les dispositions de ces zones resteront peu détaillées.
22) La limite sud de la zone 1AUh n'a pas à se trouver en EBC, aucun boisement n'existe actuellement. Cette haie sera créée lors de l'aménagement de cette zone et est rendue obligatoire par le règlement et l'OAP. Cette haie pourra éventuellement être protégée par l'application de l'article L151-19 du CU.	<b>Il est proposé de supprimer l'Espace Boisé Classé sur le plan de zonage.</b>
23) Le secteur « Nj » au Nord/Ouest du territoire mérite d'être redélimité. Les 2/3 de l'occupation actuelle sont à l'état de bois, et font partie intégrante du Bois de la Gloriette. Ce petit secteur semble pouvoir être intégré à la zone « N ». La seule différence réglementaire repose sur la liaison ou non d'abris pour animaux avec une exploitation agricole. Un aménagement réglementaire permettrait de supprimer ce secteur.	Dans la zone naturelle « N », le code de l'urbanisme n'autorise à l'article R151-25 que « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA », ainsi que « les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation ». Les pâtures identifiées dans les secteurs « Nj » ne sont pas liées à des exploitations agricoles déclarées. Pour permettre la réalisation d'abris pour animaux non liée à une activité agricole, la création de ces « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité » (STECAL) a donc été nécessaire au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Cette disposition a par ailleurs été acceptée par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDEPENAF). <b>Les secteurs Nj sont donc maintenus.</b> Le secteur Nj situé le long de la RD5 s'étend en partie sur les boisements du Bois de la Garenne. <b>Il est proposé d'inscrire la parcelle n°2 dans la zone naturelle, en cohérence avec les limites des parcelles concernées par des pâtures.</b>
24) Le petit bosquet, d'environ 1900 m2 situé dans l'ENS de la Côte de Marivaux peut actuellement être défriché sans aucune autorisation et disparaître. Il n'est, de par sa taille, ni protégé par le code forestier (inférieur à 4 ha), ni par le PLU. La commune souhaite-t-elle protéger ce bosquet pour son rôle paysager et anti érosif ?	Ce bosquet a été coupé en 2016 et correspond aujourd'hui à une emprise cultivée. <b>Il est donc proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>
25) Le règlement ne précise pas que la zone 1AUp est soumise à des OAP.	<b>Il est proposé de préciser dans le règlement de la zone 1AUp</b> : « L'urbanisation du secteur sera adaptée aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (pièce n°3 du dossier) ».

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
<p>26) Les plans du réseau d'électricité ne sont pas annexés au document.</p> <p>Le zonage d'assainissement des eaux usées, opposable depuis le 07 mars 2007, est à inclure dans le document.</p> <p>Concernant la défense incendie, l'annexe sanitaire fait référence à la circulaire interministerielle n°465 du 10 décembre 1951. Cette dernière a été abrogée par le décret n°2015-235 du 27 février 2015. Le référentiel national de la défense extérieur contre l'incendie doit s'y substituer.</p>	<p>L'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales ne parlent pas de zonage d'assainissement « eaux pluviales », mais simplement de la délimitation de zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, sachant que les dispositions réglementaires (articles 4 et 13) du PLU prévoient dans chacune des zones vouées à recevoir de nouvelles constructions, un principe de gestion des eaux de ruissellement sur place (dans l'emprise de la propriété) ainsi que le maintien d'une emprise non imperméabilisée, répondant en cela à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales (voir notice sanitaire, pièce 5a du dossier PLU). En outre, il convient de rappeler qu'il a été identifié sur la commune des emplacements réservés voués à la gestion des eaux pluviales et le traitement des ruissellements. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p> <p><b>Il est proposé de mettre à jour l'annexe sur la défense incendie</b> en faisant référence aux dernières normes et réglementations en vigueur.</p>
<p>27) L'annexe servitudes précise une SUP de type AC2 qui ne s'applique pas sur la commune. L'annexe servitudes n'intègre pas l'arrêté de SUP « Monuments Historiques » du 30 décembre 1988, ni le décret de SUP « transmissions radio-électriques » du 3 septembre 1979.</p>	<p><b>L'annexe servitude sera mise à jour.</b></p>
<p>28) L'annexe « informations jugées utiles » ne reprend pas les périmètres de bâtiments d'élevage soumis au RSD. Ainsi, il serait pertinent de joindre un document graphique représentant les bâtiments d'élevage et le périmètre sanitaire généré par ceux-ci, le cas échéant.</p>	<p><b>Il est proposé de repérer les bâtiments et leurs périmètres sanitaires sur la carte dans l'annexe « informations jugées utiles » du dossier de PLU.</b></p>

**Avis favorable de la CDPENAF, sans observation.**

## ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Ne figurent dans ce tableau que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de P.L.U. qui leur a été transmis.

Remarques de la Communauté de Communes des Sablons	Réponses proposées en groupe de travail
<p><b>Avis favorable dans la mesure où le projet de développement de la commune est compatible avec les dispositions du SCoT des Sablons. La CCS a émis les remarques suivantes</b></p> <p>P.43 du RP, la ZAC les Vallées accueille désormais une vingtaine d'entreprises. Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et en application de la loi NOTRE, il n'y a plus de zones intercommunales, de sorte que la Communauté de Communes des Sablons est compétente pour l'ensemble des zones d'activités du territoire.</p>	<p><b>Il est proposé de mettre à jour le rapport de présentation.</b></p>
<p>Utilisation du terme de « surface de plancher » et celui de « surface de plancher hors œuvre nette ». (UA et UB)</p>	<p><b>La notion de surface de plancher hors œuvre nette sera remplacée par surface de plancher.</b></p>
<p>Préciser la définition d'une voie publique et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. En cas de création d'une voie privée, faut-il se référer à cette voie pour l'implantation ou exclusivement à la voie publique ? (UA)</p> <p>Définir la « voie publique <u>principale</u> » qui dessert le terrain. (UB)</p>	<p>L'implantation est exclusivement calculée par rapport aux voies et emprises publiques, et non par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de création d'une servitude de passage ou voie privée ouverte à la circulation, la règle d'implantation se réfère à la voie et emprise publique depuis laquelle est créé la servitude ou la voie privée. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p> <p>La notion de « voie publique principale » est précisée dans le cas où le terrain est situé à l'angle de deux voies : dans ce cas, la bande d'implantation de 30m maximum des constructions est mesurée à partir de la voie publique principale. La hiérarchisation des voies principales ou secondaires est laissée à l'appréciation de M. le Maire et des services instructeurs (en fonction de leur rang départementale/locale, en fonction du trafic, ou en fonction des polarités du village s'il s'agit d'une voie structurante, de distribution ou de desserte). En aucun cas l'alignement ne sera mesuré à partir d'une voie privée, d'un accès lié à la division en drapeau ou d'une servitude de passage sur fond voisin. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>Préciser si l'usage d'une construction est identique à la notion de destination définie dans le CU. (UA et UB)</p>	<p>La notion d'usage rejoint celle de destination lorsqu'elle est citée dans le CU aux articles R151-27 et R151-28. Lorsque la notion d'usage ne rejoint pas celle citée dans le code de l'urbanisme, comme c'est le cas pour les annexes aux constructions à destination d'habitat qui ne représente pas une destination à part entière, la notion d'usage ne réfère pas à des règles écrites mais réfère aux pratiques envisagées par le propriétaire de la construction. <b>Cette notion est donc laissée à l'appréciation de M. le Maire et du service instructeur sur la base de l'autorisation d'urbanisme.</b></p>

Remarques de la Communauté de Communes des Sablons	Réponses proposées en groupe de travail
<p>Indiquer si les règles d’implantation des constructions à usage d’habitation dans une bande de 25m concernent également les annexes (isolée ou accolée). Définir l’annexe isolée. (UA)</p> <p>Définir « annexes isolées » « située à l’arrière de la construction ou en continuité », sachant que si l’annexe est en continuité, elle n’est plus isolée ? (UB)</p>	<p><b>Il est proposé d’autoriser les annexes isolées au delà de la bande d’implantation des 25 m.</b> La notion d’annexe isolée permet de préciser que la disposition règlementaire demandant à ce qu’elles soient situées à l’arrière de la construction principale ne concerne pas aux annexes accolées ni aux extensions qui pourront donc s’implanter à l’avant de la construction principale.</p> <p><b>Il est proposé de modifier le règlement : « situé à l’arrière de la construction ou au même niveau ».</b></p>
<p>La hauteur des extensions ou annexes accolées à l’habitation doit-elle être obligatoirement identique à la construction principale ? Les décrochés de façades sont-ils autorisés ? Préciser ce qu’on entend par aménagement et réparation soumis à la réglementation sur les pentes de toiture plus faibles. (UA et UB)</p>	<p>Puisque le règlement donne uniquement une hauteur maximum au paragraphe 2 de la section II, les annexes accolées ou extensions pourront avoir des hauteurs différentes de celle de la construction principale tant qu’elles ne dépassent pas 11 m. Les décrochés de façade ne sont pas interdits, ils sont donc autorisés. Le paragraphe sur les toitures autorise d’ailleurs de pentes plus faibles dans le cas de parties complémentaires à la toiture principale ou d’extensions (dans la limite de 50 m2), ce qui permet un décroché de façade (en retrait ou en avancée par rapport à la façade principale) avec une pente de toiture différente de la toiture principale. Cette disposition règlementaire s’applique également dans le cadre de l’ensemble des aménagements ou réparation soumises à déclaration, en plus des demandes concernant les extensions (sauf au delà de 50m2), c’est à dire dans le cadre de travaux modifiant l’aspect initial extérieur d’une construction et dans le cadre d’un changement de destination. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>Faut-il préciser les dimensions des places de stationnement et le dégagement minimal derrière chaque place ? Faut-il interdire les places de stationnement commandées pour des constructions autres que les maisons individuelles ? (UA, UB, AU et A)</p>	<p>La dimension des places de stationnement et les reculs et dégagements nécessaires sont précisés dans le glossaire en page 55 du règlement.</p> <p>Les dispositions règlementaires concernant le nombre minimum de places de stationnement par logement s’appliquent quelque soit le type et la forme du logement (individuel, collectif, groupé, locatif, propriété), et hors constructions citées à l’article L151-34 du CU (logements locatifs financés par l’Etat, établissements assurant l’hébergement des personnes âgées et résidences universitaires).</p> <p><b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>Distinguer / nuancer la hauteur des abris de jardin (pour les terrains en pente, limités à 3m au faîtage par rapport au milieu de la façade du terrain pourrait s’avérer trop restrictif). (UB et AU)</p>	<p><b>Il est proposé de mesurer la hauteur des abris de jardin par rapport au terrain naturel au niveau de la construction, et non par rapport au milieu de la façade du terrain.</b></p>
<p>Attention au « <sup>2</sup> » de m<sup>2</sup>. (UB, AU et N)</p>	<p><b>Les m<sup>2</sup> seront remplacés.</b></p>
<p>Aucune information sur l’implantation des annexes dans le paragraphe relatif à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ? (UB)</p>	<p>L’implantation des annexes suit la règle générale qui s’applique à toutes les constructions, ce qui laisse supposer que les annexes peuvent s’implanter sur les limites séparatives (dans ce cas leur hauteur est limitée à 3,5 m) ou en retrait dont le recul n’est pas précisé. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>

Remarques de la Communauté de Communes des Sablons	Réponses proposées en groupe de travail
Le terme « prendre en compte la topographie naturelle du terrain » a quelle conséquence en cas de terrain non plat sur l'aspect et la hauteur des constructions ? (UB)	<b>Cette disposition réglementaire sera supprimée du règlement de façon à faciliter l'interprétation au moment de l'instruction.</b>
Possibilité d'ajouter un nombre minimal de tuiles au m <sup>2</sup> ? (UB, AU et A)	Les matériaux de toitures et notamment les formats des tuiles évoluent régulièrement. Cette disposition a tendance à augmenter le coût de la construction sans pour autant avoir un réel rôle dans l'insertion paysagère des constructions. La commune a préféré réglementé les teintes et matériaux de couverture. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>
Définir « les places de stationnement resteront indépendantes les unes des autres ». (UB et AU)	La notion de places de stationnement indépendantes les unes des autres signifie qu'elles ne devront pas être en enfilade et que les accès et dégagements prévus pour atteindre chacune des places de stationnement seront correctement gérés et individualisés. <b>Cette notion sera précisée dans le glossaire en page 55 du règlement.</b>
« Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée » à préciser notamment dans le cas d'un garage accolé à une habitation. (AU)	Un garage est une annexe, la règle s'applique donc également aux garages accolés à une habitation. Pour rappel, la définition est donnée dans le lexique du règlement : « On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, etc. »
« Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique » : il pourrait être exclu la réalisation d'une voie privée ouverte à la circulation publique pour éviter les divisions et constructions en drapeau si la commune n'y est pas favorable. (2AU)	Interdire la réalisation d'une voie privée n'a pas lieu d'être puisqu'il s'agit d'une zone nécessairement soumise à une opération d'ensemble dont les orientations d'aménagement et de programmation seront définies après modification du PLU. Il n'y aura donc pas de constructions en drapeau, en revanche, il pourra s'agir de voirie privée ouverte à la circulation publique dans le cas d'un lotissement.
Le règlement ne précise pas la hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole ?	Les constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole sont interdites. Celles liées à une activité agricole (comprenant le logement de l'exploitant et les logements de fonction des ouvriers agricoles) sont réglementées à 12m au faitage. Elles seront nécessairement implantées dans un corps de ferme (Section I du règlement) permettant leur intégration paysagère au sein d'un groupe de constructions.



Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées en groupe de travail
<p><b>Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations :</b></p> <p>1) Il est prévu d'accueillir environ 65 logements d'ici 2023 sur la base de l'opération engagée dès 2013 au lieudit « Le Chêne Eraguez » (p. 4 du PADD). Il est alors surprenant de voir que l'OAP concernant la zone n'indique que l'obligation de « conduire à la réalisation d'au moins 40 logements ».</p>	<p>Le permis d'aménagement pour l'opération du Chêne Eraguez a déjà été accordée et correspond à une soixantaine de logements (40 lots à bâtir + 25 logements locatifs). <b>Il est proposé de prévoir « la réalisation d'au moins 60 logements » dans les orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur.</b></p>
<p>2) Il est prévu d'étudier la mise en place d'un plan de circulation pouvant impliquer la mise en sens unique de certaines rues. Il paraît important à la CA60 que cette étude se fasse en concertation avec la profession agricole afin que ce nouveau plan de circulation n'aggrave pas les problèmes de circulation et d'accès au parcellaire agricole.</p>	<p>La commune prend note de la remarque de la Chambre d'Agriculture et intégrera les acteurs du monde agricole à la concertation afin que le plan de circulation ne présente pas de problèmes d'accès et de circulation vers les terres de culture.</p>
<p>3) Il est prévu un bouclage du Tour de Ville entre le chemin de l'Egalité et le bois de Marivaux qui se traduit par l'ER n°3. Cet ER risque de se traduire par une augmentation des nuisances dans l'espace cultivé et engendre une consommation et un morcellement de l'espace agricole. Il est demandé de supprimer l'ER n°3.</p>	<p><b>Il est prévu de supprimer l'emplacement réservé n°3.</b></p>
<p>4) Concernant l'ER n°2, nous nous interrogeons sur l'accès actuel de la parcelle cadastrée 312.</p>	<p>L'accès agricole à la parcelle n°312 sera maintenu par la parcelle n°306 où a été aménagé un accès sur terrain privé appartenant à l'agriculteur exploitant la pièce de culture de la parcelle 312. C'est pourquoi l'emplacement réservé ne concerne pas la parcelle n°306. S'agissant d'une parcelle privée, l'accès pourra être clos et une signalétique pourra éviter le stationnement des utilisateurs du cheminement. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>5) Dans le règlement de la zone UA, concernant les façades des bâtiments agricoles, nous vous demandons d'autoriser en soubassement l'utilisation du béton banché ou des plaques de béton cailloux lavés.</p>	<p>Les dispositions règlementaires de la zone UA visent à l'intégration des constructions au tissu bâti ancien du village. <b>Il est proposé de ne pas déroger pour les bâtiments agricoles dont les dispositions règlementaires sont déjà particulièrement allégées par rapport aux autres constructions.</b></p>
<p>6) « Les menuiseries seront peintes » peut laisser penser qu'elles devront être en bois et que les menuiseries en PVC et aluminium sont interdites. Il est important que le PVC soit autorisé.</p>	<p>La règle telle qu'elle est rédigée n'interdit pas le PVC, ni d'autres matériaux pour les menuiseries. <b>Il sera ajouté la teinte blanche</b> sachant que les recommandations architecturales sur le Vexin-Sablons privilégient plutôt la teinte ton pierre naturelle de Pays.</p>

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses proposées en groupe de travail
<p><b>Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations :</b></p> <p>1) Le règlement de la zone 2AUe autorise « après modification du PLU, les constructions et les installations nécessaires aux activités économiques si elles sont liées à l'entreprise existante située sur les terrains voisin ». La désignation d'une entreprise précise dans le règlement du PLU est peut-être superflue lorsque l'entreprise est déjà propriétaire des terrains.</p> <p>De plus, la prescription imposant en secteur 2AUe un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels pour toute activité n'est peut-être pas pertinente dans un règlement de PLU.</p>	<p>Cette disposition réglementaire ne contraint pas le développement de l'entreprise actuelle et, au regard de la superficie de la zone de près de 20ha, permet d'éviter une vente du terrain ou d'une partie du terrain à d'autres entreprises ou à des lotisseurs pour le développement d'une nouvelle zone d'activités, ce qui ne correspondrait pas au projet communal, ni au SCoT.</p> <p>Selon l'article R151-49 du code de l'urbanisme, « le règlement peut fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ». D'autre part, le PLU doit être compatible avec le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands dont l'un des objectifs est d'atteindre le bon état de masses d'eau en limitant les rejets polluants résultants notamment d'usages industriels. (Orientation 7 D3.26 du SDAGE)</p> <p><b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>2) Le site d'activités « Valorisol » est classé en secteur Na de la zone naturelle puisque lié à la valorisation de déchets verts. Or, le classement en zone naturelle d'une activité économique est à éviter (hormis dans le cas spécifique de carrières) car les restrictions imposées aux activités sont alors renforcées. Ainsi l'emprise au sol des constructions du secteur Na est de 25% alors que la CCI recommande à minima 60% pour les sites d'activités. Il est nécessaire de s'assurer que le PLU n'entravera pas à terme l'évolution et la pérennité du site « Valorisol ».</p>	<p>Le projet communal vise à pérenniser l'entreprise existante tout en tenant compte des incidences sur l'environnement et de la nature des activités existantes qui ne sont pas amenées à se développer outre mesure. Etant donné que l'entreprise n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif et qu'elle se situe à l'écart de la trame bâtie, au milieu d'espaces naturels (entre le Bois des Saules sur la commune de Villeneuve-les-Sablons et les bois de Bray et bois Lapin à l'est sur la commune de Méru), la création d'un secteur de la zone naturelle est le classement le plus approprié.</p> <p>Le projet prévoit un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) « Na » dans lequel, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, doit être précisé les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. En cohérence avec le code de l'urbanisme, le STECAL ne peut prévoir une emprise au sol allant jusqu'à 60% comme le recommande la CCI.</p> <p><b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>3) Concernant la carrière accueillant une installation de stockage de déchets inertes, le PLU est flou en indiquant parfois que la carrière est une ancienne carrière et en indiquant parfois que la carrière est exploitée.</p> <p>Le rapport de présentation et la cartographie du PADD prévoient un retour à un usage naturel de cet espace, à dominante boisée, tandis que le texte du PADD prévoit un retour à un usage agricole ou naturel. Il convient d'éviter les imprécisions en matière du devenir du site.</p> <p>En secteur Nca, le PLU autorise uniquement les constructions et</p>	<p>Le PLU sera plus clair sur le fait qu'il s'agisse d'une ancienne carrière qui n'est plus en exploitation et dont le site est aujourd'hui occupé par une installation de stockage des déchets inertes. <b>Il est convenu de modifier le rapport de présentation aux pages 63, 64, 86, 87 et 90.</b></p> <p>Dans tous les cas, les dispositions réglementaires du PLU se limitent aux constructions et installations autorisées dans la zone et n'impose pas réglementairement un retour à un usage agricole ou naturel. Les orientations du PADD restent assez souples pour que le site évolue conformément aux plans définis par l'exploitant dans le cadre des procédures d'ICPE. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p> <p><b>Il est proposé de modifier le règlement du secteur Nca</b> « Jusqu'à la date finale d'autorisation d'exploitation telle qu'elle a été délivrée par les services compétents, les constructions et installations qui seraient nécessaires au fonctionnement de l'activité de stockage de déchets inertes, dans la mesure où elles présentent un caractère</p>

installations « nécessaires au site de la carrière ». Les constructions et installations en lien avec le stockage de déchets inertes pourraient être explicitement autorisés.	démontable. »
<p>4) Le PADD a comme objectif « orienter vers les sites économiques des Sablons, les activités locales qui auraient besoin de s'agrandir tout en restant dans le secteur ». Cet objectif ne doit pas entraîner à terme un déplacement incontournable vers des sites économiques de toute activités souhaitant se développer : il convient de permettre l'extension des activités dans leur locaux d'origine si cette extension est adaptée.</p> <p>En zone UBe, le règlement autorise « par unité foncière, l'aménagement et la réfection des bâtiments à usage d'activités existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Cette règle défavorise l'extension ou la construction de nouvelles activités.</p>	<p>Le règlement des zones urbaines tient compte des activités implantées dans la trame urbaine et autorisent l'implantation de nouvelles activités et les extensions des activités existantes sous réserve de rester compatible avec la vie de quartier (pas de dangers ou nuisances pour le voisinage habité). <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU qui intègre déjà cette disposition.</b></p> <p>Le règlement du secteur UBe vise à pérenniser les activités existantes tout en encadrant leur évolution en raison de la proximité du tissu bâti et des nuisances qu'elles pourraient générer si la zone venait à se développer. A noter que les possibilités d'évolutions dans le secteur sont de toute façon assez limitées et que cette zone n'est pas vouée à accueillir un développement économique puisqu'elle n'est pas identifiée au SCOT, à l'inverse du projet d'équipement prévu dans la zone contigüe 1AUp. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>5) L'interdiction des constructions industrielles et des constructions à usage d'entrepôts dans l'ensemble des zones est regrettable. En effet, les industries ne sont pas nécessairement polluantes et nuisibles : des industries modernes de taille modeste peuvent s'insérer convenablement en zone urbaine.</p>	<p>L'implantation d'activités industrielles moderne, même si ces dernières peuvent être non polluante et de taille modeste, a des conséquences non négligeable en termes de circulations, d'accès des poids-lourds dans le tissu urbain, de stationnement, et des conséquences paysagères sur les habitations voisines qui font qu'elles ne sont pas adaptées au tissu déjà bâti du village. <b>Il est donc proposé de ne pas modifier les dispositions du PLU sur ce point.</b></p>
<p>6) Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier sont interdites en zone urbaine. Cette compatibilité sera appréciée selon « la réglementation en vigueur », est un terme flou dont la traduction pourrait être variable.</p>	<p>Le terme de réglementation en vigueur renvoi volontairement à des dispositions évolutives en fonction de la législation et du territoire. Cette disposition réglementaire permet d'être assez souple et de ne pas figer les notions de nuisances et de risques à la législation existante au moment de l'approbation du PLU. En cas d'absence de réglementation, la notion de nuisance et de risque est volontairement laissée à l'appréciation de M. le Maire et du service instructeur. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b></p>
<p>7) La cartographie du PADD indique en zone urbaine deux « tissu d'activités à requalifier » : il conviendra de préciser les caractéristiques de ces tissus et les problématiques rencontrés.</p>	<p>Le site identifié situé rue de l'Eglise correspond à un ancien hangar sans usage à ce jour qui fera certainement l'objet d'un projet de renouvellement dans les prochaines années. Le site chemin des artisans correspond à des installations qui nécessitent une maîtrise de leur intégration dans l'environnement habité à proximité, une gestion des nuisances et de leur aspect extérieur. Ces installations pourront donc être amenées à faire l'objet de projets de requalification. <b>Il est proposer de préciser ces éléments dans la partie diagnostic du rapport de présentation.</b></p>
<p>8) L'interdiction de plusieurs formes d'hébergement touristique n'est pas justifiée au PLU.</p>	<p>Sur des projets tels que les terrains de camping, caravanes isolées, habitations légères de loisirs et dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées), <b>la commune souhaite pouvoir étudier la question de son autorisation ou non au regard de ce qui serait présenté</b>, en envisageant alors une procédure de modification du PLU si le projet lui paraît adapté au contexte communal. Par ailleurs les autres formes d'hébergement touristique restent autorisées (gîtes, hôtel, chambre d'hôte...).</p>
<p>9) La limite de l'emprise au sol des constructions à 40% en zone UA, 35% en zone 1AUh et 30% en zone UB est faible. La CCI recommande une emprise au sol limitée à 60% ou 70% pour les bâtiments d'activités comme pour les bâtiments agricoles.</p> <p>Idem pour la limitation restrictive de la hauteur des bâtiments</p>	<p>La nature des sols et du sous-sol peut poser des problèmes de gestion sur place des eaux pluviales. C'est pourquoi a été retenue une emprise au sol limitée afin de maintenir suffisamment d'espaces libres en mesure de contribuer à la régulation des eaux. Une construction existante qui serait transformée pour accueillir une activité se verrait donc concernée par les dispositions réglementaires relatives aux bâtiments d'activités.</p> <p>Le gabarit des futurs bâtiments, même à vocation d'activités, devra s'intégrer aux constructions existantes, en</p>

d'activités.	particulier sur la question des hauteurs, dans un souci d'intégration paysagère. La dérogation accordée aux bâtiments agricoles correspond à la présence de corps de fermes existants qui peuvent nécessiter des besoins de hangar. Si un besoin apparaît en terme d'activités économique, le développement de l'activité pourrait amener l'entreprise à s'implanter dans les zones d'activités prévues à cet effet sur le territoire de la Communauté de Communes. <b>Il est donc proposé de ne pas modifier les dispositions du PLU sur ces points.</b>
10) Les prescriptions de stationnement sont mieux différenciées en zone 1AUh entre les constructions à usage de bureaux ou services, à usage de commerce et les hôtels et restaurants. Les prescriptions de la zone UB pourraient être harmonisées avec celles de la zone UA ou 1AUh.	<b>Il est proposé de tenir compte de la remarque et d'adopter les dispositions règlementaires de la zone 1AUh pour la zone UB en matière de stationnement.</b>
11) En zone UB, la limitation de la hauteur des clôtures devrait être augmentée pour éviter les intrusions sur les sites d'activités.	<b>Il est proposé de limiter la hauteur des clôtures des emprises à vocation d'activités à 2m en zone UB.</b>
12) En zone 1AU et 2AU, la prescription indiquant pour le traitement des eaux pluviales « les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement avant rejet » pourrait être modérée uniquement dans le cas de projet susceptible d'entraîner une pollution des eaux.	Selon l'article R151-49 du code de l'urbanisme, « le règlement peut fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ». D'autre part, le PLU doit être compatible avec le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands dont l'un des objectifs est d'atteindre le bon état de masses d'eau en limitant les rejets polluants résultants notamment d'usages industriels. (Orientation 7 D3.26 du SDAGE) <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>
13) Le « Bois de la Gloriette » est classé en ENS uniquement dans sa partie située sur Ivry-le-Temple, mais le rapport de présentation utilise ce classement pour prévoir un usage des sols adapté au maintien de la biodiversité sur la partie boisée située à Villeneuve-les-Sablons. Il convient de ne pas étendre les périmètres de reconnaissance environnementale au delà de leurs limites officielles. Le classement en zone N et en EBC des continuités écologiques n'est pas obligatoire.	La cartographie p.25 du rapport de présentation présente clairement le périmètre de l'ENS du Bois de la Gloriette sur la commune d'Ivry-le-Temple, sans extension des limites sur la commune de Villeneuve-les-Sablons. De même, le tableau de synthèse des enjeux est claire sur le sujet : « Le Bois de la Gloriette est un espace de biodiversité identifié en tant qu'Espace Naturel Sensible (ENS) uniquement dans sa partie située sur la commune voisine d'Ivry-le-Temple ». Cependant, on ne peut ignorer qu'il s'agit d'un seul et même massif ayant un intérêt pour la faune et la flore associée à la trame boisée simplement du fait qu'il s'agisse d'un couvert forestier. Cette occupation du sol « implique un usage des sols adapté au maintien de la biodiversité », c'est à dire un classement en zone naturelle. Par ailleurs la commune n'a pas classé le bois en EBC, mais en élément planté au titre de l'article L151-19. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>
14) Le rapport de présentation indique p.21 que le Bois de la Gloriette forme une trame verte plus large en lien avec d'autres bois. La CCI souhaite que cette affirmation soit justifiée et précisée, notamment au niveau du sens donné au terme de « trame verte ». Il convient de ne pas « supposer » l'existence de continuités écologiques sans argumentation. Les justifications du PADD évoquent p.64 les boisements du bois de la Gloriette et bois des Saules comme des zones de refuges pour la	Le terme de « trame verte » est associé à la réalisation d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique qui n'a pas été adopté en région Hauts-de-France. De ce fait, le PLU ne doit pas utiliser cette notion sans l'argumenter. On peut ici évoquer le fait que « Ce secteur boisé de la commune s'inscrit au centre d'une matrice forestière plus importante » et <b>modifier la page 21 du rapport de présentation dans ce sens.</b> Le rapport de présentation page 64 indique que « localement, ces boisements « peuvent » former un espace de refuge pour la faune ». Si il est vrai qu'aucune étude validée à ce jour ne permet d'argumenter cette hypothèse, le couvert forestier du Bois de la Gloriette et le caractère indéniablement naturel de cet espace permet de justifier à lui seul son classement en zone naturelle. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>

faune entre deux trames vertes de la cuesta du Vexin et cuesta de Bray. Il convient de prouver cette hypothèse pour la valider.	
15) Le rapport de présentation indique p.21 que le Bois de la Gloriette forme une trame verte plus large en lien avec d'autres bois. La CCI souhaite que cette affirmation soit justifiée et précisée, notamment au niveau du sens donné au terme de « trame verte ». Il convient de ne pas « supposer » l'existence de continuités écologiques sans argumentation.	Le terme de « trame verte » est associé à la réalisation d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique qui n'a pas été adopté en région Hauts-de-France. De ce fait, le PLU ne doit pas utiliser cette notion sans l'argumenter. On peut ici évoquer le fait que « Ce secteur boisé de la commune s'inscrit au centre d'une matrice forestière plus importante » et <b>modifier le rapport de présentation dans ce sens.</b>
16) Le classement en zone N des parcelles faisant partie d'un ensemble paysager doit être modéré. Les sensibilités paysagères n'impliquent pas nécessairement de sensibilités écologiques.	La protection des espaces au titre des paysages ou de leur sensibilité environnementale est en effet bien distincte, et le PLU de Villeneuve-les-Sablons fait cette distinction. Des espaces agricoles exploités en culture intensive, sans intérêt écologique, ont d'ailleurs été classés en zone naturelle au regard de leur fort intérêt paysager (entrée de village sud, point haut de la butte des Sablons au nord du bourg). Selon l'article L'article R151-25 du code de l'urbanisme « peuvent être classés en zone N les secteurs de la commune à protéger en raison des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ». <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>
17) La désignation de la zone d'activités de Saint-Crépin-Ibouwilliers comme point noir paysager participe à la construction d'un à priori négatif sur la zone d'activités.	Le PLU doit être compatible avec le SCOT et traite de cet enjeu paysager. Par ailleurs, l'intérêt économique de la zone sur l'emploi local est particulièrement mis en avant à plusieurs reprises dans le rapport de présentation. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>
18) La CCI s'interroge sur les « zones de dépression » cartographiées dans le Rapport de Présentation. A noter l'évocation des zones à dominante humide qui ne constituent pas des zones humides avérées.	La cartographie p.14 du rapport de présentation sur l'hydrographie est issue des données de la DDT de l'Oise sur l'application cartelée et est cohérente avec la topographie locale. La notion de « zones à dominante humide » n'est évoquée que pour signifier qu'il n'y en a pas sur le territoire, et que l'enveloppe des zones à dominante humide identifiées à l'échelle régionale par l'Agence de l'Eau Seine Normandie n'implique pas localement une étude approfondie pour vérifier s'il s'agit de zones humides avérées. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modification au dossier de PLU.</b>