

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale des territoires

Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie Beauvais, le 30 mars 2020

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (*PLU*) de la commune de Les Ageux, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 20 janvier 2020 et réceptionné par mes services le 20 février 2020.

Le document arrêté transmis reprend l'intégralité des thématiques demandées dans le cadre d'un PLU de type « Grenelle II », notamment dans le rapport de présentation. Le projet de réhabilitation de l'ancien centre commercial « E.LECLERC » est apprécié, notamment par la diversité des dispositions proposées, et par l'économie d'espace qu'il permet. Par ailleurs, en promouvant le renouvellement urbain, le PLU s'inscrit en compatibilité avec le SCoT.

Le projet de PLU recueille, de la part des services de l'État, un avis favorable avec quelques réserves à lever avant l'approbation. Le document se doit notamment de prendre en compte l'aléa de nappe sub-affleurante et la préservation de la zone humide. Par ailleurs, le PADD ne donne pas de données chiffrés de modération de la consommation d'espace, ce qui peut générer une fragilité juridique du document. Enfin, un certain nombre de remarques d'ordre réglementaire et des observations destinées à améliorer la qualité du document figurent dans l'avis détaillé joint.

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

Enfin, j'attire votre attention sur les dispositions de la loi ALUR, qui encouragent le développement des documents de planification à l'échelle intercommunale, mieux adaptée à la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire au niveau du bassin de vie. L'élaboration de documents intercommunaux permet aussi de réduire le coût des études nécessaires, tout en mutualisant les démarches administratives.

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

Le directeur départemental adjoint,

Elorian LEWIS

Monsieur Dominique NAGY Maire de Les Ageux 36 route de Flandres 60700 LES AGEUX

Copies : Sous-préfecture de Clermont ; Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte



République Française Direction départementale des Territoires de l'Oise

Avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU de la commune de Les Ageux, au regard des objectifs du développement durable

Le présent avis est décliné autour des six enjeux de politiques publiques ressortant du projet de PLU et porte également sur la présentation et la cohérence des documents :

- 1) Les enjeux concernant les risques et nuisances
- 2) Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- 3) Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- 4) Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine
- 5) Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace
- 6) Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique
- 7) Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Le présent avis est organisé comme suit :

Les réserves appellent des modifications et/ou des précisions substantielles du document à lever avant son approbation, notamment au regard de la sécurité juridique du document et des politiques publiques portées par l'État. Les recommandations correspondent à des constats qui suggèrent à la collectivité d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé. Les suggestions invitent la collectivité à des améliorations de son document sur certains points.

En préambule, vous pouvez retrouver en ligne un « guide sur les dispositions d'un PLU » réalisé par le ministère : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-03/Guide PLU 18 03 20 BD WEB.pdf

Avant-propos: l'armature urbaine de la commune de Les Ageux et contexte réglementaire

La commune de Les Ageux compte une population de 1182 habitants (INSEE 2016). Elle fait partie de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte qui est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 28 juin 2011 et en cours de révision. La commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mars 2014. Sa révision ayant été prescrite le 3 mai 2019, il reprend les évolutions du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 28 décembre 2015. Cette révision a été prescrite dans le but d'intégrer le projet de réhabilitation de l'ancien site « E. LECLERC » et de densifier ce secteur à réhabiliter.

Le territoire est concerné par plusieurs Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) dont une SUP PM1 avec le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi), une SUP PM2 avec le Plan de Prévention des Risques technologique (PPRt), une SUP I3, une SUP I4, une SUP T1 et une SUP PT2LH.

Réserves:

L'annexe des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) devra être complétée avant l'approbation du document afin que celles-ci soient opposables. En effet, les arrêtés de SUP 14, T1 et PT2LH doivent être annexés au document. De plus il convient de matérialiser la SUP PT2LH sur le plan en annexe. Pour la servitude I3 correspondant à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel GRT-gaz, il convient d'annexer l'arrêté du 12 février 2018 et ses annexes relatives à la commune de Les

De même, votre document doit également présenter des indicateurs de suivi relatifs aux objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Recommandations:

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, le règlement écrit pourra intégrer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (*PMR*) dans les projets d'aménagement et de production de logements au titre de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la période 2019 – 2025 a été approuvé le 7 juin 2019, il est suggéré de mentionner celui-ci et non plus le schéma de 2012.

1. Les enjeux concernant les risques et nuisances

Le PLU arrêté aborde l'ensemble des thématiques de risques naturels et technologiques dans son rapport de présentation, avec notamment le PPRi de l'Oise aval (secteur Brenouille – Boran sur Oise) et le PPRt de l'entreprise Huttenes Albertus.

Réserves:

Il doit être fait mention de l'aléa nappe sub-affleurante sur le territoire. En ce sens, les sous-sols et les piscines enterrées doivent être proscrites.

Pour la thématique du risque d'inondation, il est nécessaire d'indiquer l'existence d'un Porter à Connaissance du 27/11/2014 actualisant les cartes d'aléa inondation (http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pprioise_brenouilleboran_atlasaleas_22082016_cle583171.pdf) accompagnées de mesures temporaires d'implantation des constructions (Cf. Pièce jointe 1).

Recommandations:

Concernant les clôtures, le règlement écrit pourrait prendre en compte la problématique inondation et ruissellement : un mur maçonné plein est susceptible d'empêcher le bon écoulement des eaux, le choix de clôtures perméables s'intégrant dans le paysage urbain et agricole constitue un bon compromis. Il serait souhaitable d'intégrer a minima des orifices au niveau des parties basses des murs pleins.

Concernant le PPRi, en page 103 du diagnostic, l'extrait de zonage réglementaire présenté ne correspond pas au PPRI de l'Oise, section Brenouille-Boran sur Oise approuvé le 14 décembre 2020 mais au <u>projet</u> de zonage réglementaire définit dans le cadre de la révision du PPRi susvisé. Il convient de le remplacer par le document fournit sur cartélie.

Concernant le PPRt, en page 108 du diagnostic, il convient de corriger les données de procédure, le document a été approuvé le 14 octobre 2013.

Suggestions:

En page 67 le profil pédologique du territoire peut être affiné à partir de la carte des sols actualisée (https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/carte-des-sols) produite par le Groupement d'Intérêt Scientifique sur les Sols (GIS Sol) et le Réseau Mixte Technologique Sols et Territoires.

En page 103, la source indiquant l'arrêté de catastrophe naturelle (prim.net) n'est plus consultable. Il serait pertinent de la remplacer par la source *géorisques*.

2. Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet communal consomme peu de surfaces agricoles avec l'emplacement réservé n°1 en zone « UL » de 1 ha, quelques parcelles consommées en zone « UB » et la zone « 2AUl » de 0,4 ha destinée à l'accueil d'équipements dans le long terme. Les Ageux compte deux exploitations agricoles sur son territoire. Par rapport au zonage du PLU en vigueur, 1,8 ha de la zone « 2AU » a été rendu en espace naturel dans le projet communal. À l'Ouest du territoire, un projet de changement de destination est mentionné sur le plan de zonage. Il y a également une zone « UIa » qui correspond à la présence d'un entrepôt de stockage dans la zone agricole.

Le projet communal intègre le projet d'élargissement de la RD200 qui consommerait environ 24,5 ha de surfaces agricoles et naturelles. L'élargissement est intégré au PLU via un emplacement réservé.

Recommandation:

La présence de deux éleveurs sur la commune, un d'ovins et un de bovins peut être signalée dans votre document.

Suggestions:

Le diagnostic peut donner les motifs et caractéristiques du changement de destination mentionné sur le plan de zonage à l'Ouest du territoire.

Concernant les lisières agricoles, depuis le 1er janvier 2020, la France s'est dotée de mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles, principalement l'instauration de distances de sécurité entre ces zones de traitement et les habitations en fonction de la dangerosité des produits phytopharmaceutiques utilisés. Il est donc recommandé de limiter le développement des zones urbanisables en zone agricole et pour celles qui seraient ouvertes à l'urbanisation, le porteur de projet est invité à prévoir des mesures de protection telles que l'implantation de haies brise vent, zone tampon végétalisée, etc. De nouvelles mesures réglementaires visant à prendre en compte le principe d'antériorité sont en préparation.

3. Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques

La commune est desservie en majorité par un assainissement collectif, dont la station de traitement des eaux est située à Brenouille. Cette station d'environ 40 000 équivalent habitants est conforme à la Directive Eaux Résiduaires Urbaines de 2018. Elle est en mesure d'absorber le projet de développement inscrit dans le PLU. Quelques bâtiments sont en assainissement autonome à l'Ouest de la commune. La commune est alimentée par un captage situé à Bazicourt.

La commune de Les Ageux est concernée par le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 ainsi que par le SAGE Oise Aronde.

Réserve:

Le SAGE Oise-Aronde a été révisé après l'approbation du SCoT. Afin que le PLU soit compatible avec le SAGE, les objectifs du SAGE doivent être précisés dans le rapport de présentation, et la zone humide doit être identifiée clairement dans le règlement, par exemple par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

4. Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine

Sur son territoire, Les Ageux est directement concernée par des sites d'importance écologique. En effet, un site NATURA 2000 (Zone Spéciale de Conservation) est présent sur la partie Nord de la commune. Il y a également une ZNIEFF¹, une ZICO², un Espace Naturel Sensible, et autres continuités écologiques qui sont à prendre en compte dans l'organisation du territoire. Ces sites concernent en grande partie le Marais de Sacy. Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique (EES). Il y a également plusieurs boisements qui sont inscrits en Espaces Boisés Classés sur la commune.

Réserve:

Le règlement des zones « UC », UCc », « UCh » autorise les constructions, extensions, annexes, clôtures imperméables, qui peuvent engendrer une fragmentation de la continuité écologique sur un axe Est-Ouest. Le PLU doit donc apporter une analyse plus précise sur la réduction de l'emprise des continuités écologiques entre le Sud du hameau et l'emplacement réservé pour la RD200. Une trame continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourrait être intégrée sur le secteur avec des prescriptions d'inconstructibilité et de mise en place de clôtures perméables.

Recommandations:

Le PLU pourrait présenter la typologie et le niveau de fonctionnalité des continuités écologiques présentes sur le territoire.

L'application d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur le site NATURA 2000 peut aller à l'encontre des objectifs de préservation des espaces ouverts inscrits au DOCOB telles les landes ou zones humides. Le PLU pourrait approfondir la présentation des habitats et espèces de la ZCS « Marais de Sacy-le-Grand » ainsi que les actions de gestion et préservation prévues au DOCOB. Cela permettrait d'adapter plus précisément les règles d'occupation du sol.

Le plan de zonage pourrait afficher des éléments de protection supplémentaire et notamment au Sud de la commune. Le boisement au Sud en limite de la voie ferrée pourrait faire l'objet d'un classement en zone « N » ou même être classé en EBC. Les nombreuses haies et alignements végétaux dans la zone agricole pourraient être protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (Cf plan joint).

Suggestions:

Sur la commune il y a un plan simple de gestion forestier qu'il est nécessaire de mentionner dans votre document.

Pour information, les EBC n'ont pas lieu d'être lorsque le bois dépasse les 4 ha.

^{1 :} Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

^{2 :} Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

Le PLU peut identifier les sites NATURA 2000 dans un rayon de 20 km autour du périmètre communal et analyser les incidences du projet de développement communal sur ces sites (habitats et espèces). Les indicateurs de suivi environnementaux pourraient présenter un état 0 des données exploitées afin de mesurer efficacement les effets du PLU sur l'environnement, dans le but d'y appliquer des mesures correctives au besoin.

5. Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace

Le projet communal définit un taux annuel de croissance de 1,3 % entre 2016 et 2037, soit une population estimée à 1535 habitants à l'horizon 2037. Le PLU définit un point mort de 11 logements entre 2016 et 2037. Dans ce cadre et sur cette période, il convient de construire 190 logements dont 20 pour maintenir la population constante. 1,62 ha de foncier disponible a été identifié dans la trame urbaine, ainsi que 2,6 ha de l'ancien site « E.LECLERC ». Le document précise qu'environ 190 logements peuvent être réalisés dans la trame bâtie (175 logements sur la friche « E. LECLERC » et 11 logements en dents creuses et division parcellaire.

La commune souhaite participer au renforcement de l'offre en logements aidés en fixant un objectif minimal de 20 % de nouveaux logements aidés sur l'ensemble des nouvelles opérations. L'objectif est retranscrit réglementairement.

Réserve:

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne donne pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. L'intégration a minima des données sur les logements et la disponibilité foncière sur les dents creuses constitue une garantie importante pour la sécurité juridique du document.

Recommandations:

En page 9 de la pièce 1.2 du rapport de présentation, il est indiqué que 3 logements sont en cours de construction, or en page 55 du diagnostic il est indiqué qu'une opération de 12 logements est en cours. Il est nécessaire de mettre en cohérence ces données. En ce sens, les éléments définissant le point mort pourraient être revus et justifiés. Il en est de même concernant les hypothèses démographiques retenues. Les calculs pourraient être décrits pour une meilleure compréhension.

Pour utiliser un pourcentage de rétention supérieur à 30 % il est nécessaire de justifier que tous les outils opérationnels permettant de limiter la rétention ont déjà été engagés par la commune.

Suggestion:

En page 8 de la pièce 1.2 du rapport de présentation, il est indiqué que le nombre de personnes par ménage en 2015 est de 2,13, or il est de 2,5 (INSEE 2016).

En termes d'équipements, la commune dispose d'une école, d'une bibliothèque, d'une salle des fêtes et de plusieurs équipements sportifs. La commune inscrit une zone « 2AUI » à son projet. L'objectif est de prévoir des équipements à plus long termes pour répondre à l'arrivée des populations prévue notamment dans le secteur en renouvellement urbain.

Le PLU arrêté comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci constituent le cœur du projet communal où une restructuration d'un centre urbain est prévue. Ces deux OAP se positionnent sur des secteurs urbains.

Une première OAP concerne l'ancien site du « E.LECLERC » et son prolongement au Nord avec une zone « N ». L'OAP a comme objectif de créer un secteur mixte, avec différents types de logements (locatif, en accession, sociaux, non sociaux, collectif, mixte, individuel), des activités et des commerces. Une résidence séniors y est également prévue. Environ 175 logements sont prévus sur ce secteur. Ce projet de réhabilitation s'inscrit dans la politique publique actuelle de renouvellement urbain.

Une deuxième OAP concerne un développement à plus long terme. Elle concerne un îlot foncier qui est valorisé via cette OAP. En effet, elle permet de ne pas bloquer des terrains qui ne seront plus accessibles dans le futur. La création de cheminements internes permet d'organiser le secteur et donc d'optimiser le nombre de logements qui pourront y être créés. Ces derniers seront dédiés à du logement pavillonnaire.

Recommandations:

Il n'est pas précisé dans les OAP si elles sont soumises à opération d'ensemble ou non. Il convient de le préciser, car le projet communal basé en partie sur la réhabilitation du site « E.LECLERC » repose sur la réalisation d'une opération d'ensemble sur ce site.

Il convient d'intégrer des données chiffrées aux OAP avec notamment la superficie afin d'y faire correspondre une densité.

La légende du plan de zonage pourrait être complétée avec les articles du code de l'urbanisme correspondants.

Suggestions:

Il est nécessaire d'afficher l'emplacement réservé n°4 sur le plan de zonage.

Dans la légende des emplacements réservés il convient de corriger la nature de l'emplacement réservé n°3. Cet emplacement est effectivement réservé pour la création d'une dorsale Nord-Sud mais ne donne pas d'accès à une zone « 2AU ».

6. Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique

Les différents modes de déplacement ainsi que les capacités de stationnement sont recensés dans le document.

Recommandations:

Il peut être mentionné dans le document le nombre de places de stationnement équipées de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Le document fait mention du Schéma Régional Climat Air Energie de Picardie en vigueur or celui-ci a été annulé par la Cour Administrative d'Appel de Douai le 14 juin 2016. Toutefois le document peut faire état du Plan Climat Air Energie Territorial actuellement en cours d'élaboration.

Suggestion:

Un plan du réseau électrique pourrait être intégré au document.

7. Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Recommandations:

Votre document fait référence à plusieurs reprises à la commune de Liancourt, car c'est le chef lieu de canton. Toutefois, Les Ageux est une commune qui jouxte Pont-Sainte-Maxence, pôle de 12 470 habitants (INSEE 2016) sur laquelle se trouve une gare partagée avec la commune sur laquelle une ligne relie Paris à Compiègne. Un ensemble commercial « E.LECLERC » a également ouvert sur Pont-Sainte-Maxence, à l'Est de la commune. Le projet communal devrait prendre en compte le développement de Pont-Saint-Maxence plutôt que celui de Liancourt.

Pour une meilleure compréhension, il est nécessaire de préciser dans le règlement écrit des zones « A » et « N » que les « Secteurs repérés par une trame rouge ou bleue sur les documents graphiques » sont les trames appliquées sur le PPR et non sur le plan de zonage du PLU.

Suggestion:

Le PLU mentionne à quelques reprises des articles du code de l'urbanisme avant la recodification du 28 décembre 2015. Il convient de faire référence aux articles de la recodification dans tout le document. Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les éventuelles « coquilles » présentes dans les différentes pièces du document.