www.lesageux.fr
Le site Internet de la mairie de Les Ageux (60)

DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DES AGEUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ANALYSE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 2/3

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 14 septembre 2020 au mercredi 14 octobre 2020
Enquête N° 20000044/80

RAPPORT établi par Augustin FERTE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1 ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 3

1.1 Analyse du dossier d'enquête publique 3
1.2 Analyse du projet d'OAP et commentaires VDM 5
1.3 Analyse des avis des personnes publiques associées 7
1.4 Analyse des observations du public 8

2 SYNTHESE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 10

2.1 La conduite et le déroulement de l'enquête 10
2.2 Les projets d'OAP et les commentaires du promoteur VDM 10
2.3 Les observations du public 11
2.4 Le dossier d'enquête publique et les avis des PPA 11

3 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 12

L'ensemble des informations générales concernant cette enquête publique figure dans le rapport n° 1/3. Dans ce document, figurent uniquement les éléments relatifs à l'analyse, aux avis et aux conclusions motivés du commissaire enquêteur.

OBJET DE L'ENQUETE /

La Commune des AGEUX a engagé, par délibération en date du 3 Mai 2019, la révision de son « Plan local d'Urbanisme » (PLU) approuvé le 13 Mars 2014, notamment dans le but de créer les deux OAP (Opération d'Aménagement et de programmation) du site de l'ancien LECLERC et de la rue des NOYERS, ainsi que le règlement du site du château Bernard, comportant un projet hôtelier dans une maison d'habitation.
Cette révision du PLU fait également évoluer le classement de différentes parcelles, précédemment en zone UB pour les reclasser en zone « Patrimoine paysager – jardin ».

Cette révision du PLU a, enfin, pour objectif d'intégrer les nouvelles prévisions de croissance démographique liées à l'OAP sur le site de l'ancien LECLERC basée sur 175 logements, un nombre moyen de 2,1 habitants par logement et 367 habitants supplémentaires. Les objectifs de la population communale du PLU révisé s'établissent en conséquence à 1 535 habitants à l'horizon 2035, contre un objectif de 1 344 habitants à l'horizon 2025 dans le PLU de 2014, à comparer aux 1 168 habitants en 2018.

1 ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1- Analyse du dossier d'enquête publique

La principale modification introduite par ce PLU révisé est constituée par l'ensemble immobilier mixte programmé sur le site de l'ancien LECLERC et formalisé au travers de l'OAP correspondante, étendue à une zone naturelle dans son prolongement.
L'ensemble immobilier programmé sur ce site de 2,5 ha a des impacts positifs sur le plan démographique en permettant une relance de la croissance et un rajeunissement de la population. Les impacts en matière d'environnement sont très bien maîtrisés par un traitement paysager, une gestion appropriée des eaux pluviales et usées, une organisation de la voirie pertinente, avec la création de liaisons douces et une mixité urbaine.

► Impact démographique :

Le scénario de croissance de population de 1,31 % par an retenu par la commune aboutit à une population supplémentaire de 334 habitants au cours des 15 prochaines années pour arriver à 1 535 habitants en 2037. Cet objectif sera atteint, par la réalisation à lui seul de l'ensemble immobilier sur le site de l'ancien LECLERC susceptible d'accueillir une population supplémentaire de 378 habitants.

Cet apport d'une population nouvelle permettra de relancer la croissance démographique et de lutter contre son vieillissement

Le commissaire enquêteur attire l'attention de la commune sur la nécessité d'une gestion de l'urbanisme très contrainte à l'issue de la livraison de cette opération, pour ne pas dépasser l'objectif de croissance fixé dans le PLU.

► Impact sur les équipements scolaires :

L'ensemble immobilier programmé est susceptible de générer 37 élèves supplémentaires en faisant passer les effectifs scolaires totaux de 115 à 152. Pour maintenir un effectif moyen par classe proche de celui actuel de 23 élèves, une classe supplémentaire sera vraisemblablement nécessaire. Faute de quoi, avec le maintien de l'école à 5 classes, l'effectif moyen par classe passerait de 23 à 30, avec un risque de dégradation de la qualité de l'enseignement.

Cet objectif est tout à fait atteignable par la comme, dans la mesure où il s'agit du principal équipement supplémentaire à prévoir, ayant une incidence sur les finances communales.

► Cohérence de l'OAP sur le site de l'ancien LECLERC avec le Grenelle de l'Environnement.

Le projet immobilier introduit par ce PLU révisé est totalement en phase avec les objectifs du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR, compte tenu de son positionnement stratégique au cœur de l'espace urbanisé qui permettra un renforcement du cœur de village et une densification urbaine.

Cet ensemble immobilier contribuera aux objectifs urbains suivants :

- **Proposer une offre de logements adaptée aux besoins** grâce à
  - un secteur de mixité sociale (une offre mixte locative, sociale et en accession, des tailles de logements diversifiée),
  - la création d'un cœur de bourg dense et mixte, relié aux équipements scolaires et sportifs existants,
  - la création d'emplois locaux (activités et service de proximité)

- **Limiter l'étalement urbain en accroissant l'intensité urbaine**
  - en optimisant l'enveloppe urbaine existante et les disponibilités foncières résiduelles actuelles dans le tissu,
  - en assurant le respect des espaces naturels, agricoles et forestiers (superficies identiques au PLU 2014)
  - avec une évolution maîtrisée du bâti existant, en dehors des secteurs urbains denses

- **Faciliter et encourager l'utilisation des transports collectifs et des transports actifs**
  - en triant partie de la proximité de la Gare de Pont-Sainte-Maxence avec des moyens d'accès en mode doux,
  - avec un réseau de cheminements doux à l'intérieur de la commune.

► Une prise en compte des problématiques environnementales dans la conception de l'ensemble immobilier :

Les problématiques environnementales ont été prises en compte dans les règles fixées pour les deux OAP programmées au travers des dispositions suivantes :

- Une intégration des constructions dans l'environnement urbain assurée grâce à leur conception architecturale et la prise en compte de l'ensoleillement,
- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle et aménagements communs pour les eaux de ruissellement) et des eaux usées (raccordement au réseau vers la station du SITTEUR à Pont-Sainte-Maxence),
- Un traitement paysager prévoyant des espaces verts privatifs et collectifs

- Un réseau de cheminements doux en site propre ou des espaces partagés avec la voiture si nécessaire.

► Un maintien de mesures et zonages assurant la sauvegarde des espaces naturels sensibles sur la partie nord du territoire :

L'ensemble des zones naturelles couvrant les périmètres Natura 2000, la ZNIEFF, la ZICO et le corridor écologique sont inchangées.
Les incidences environnementales de ce projet urbain, notamment en matière de rejet des eaux pluviales et usées sont correctement prises en compte avec les mesures rappelées ci-dessus.

1.2- Analyse du projet d'OAP et des commentaires de BDM :

Le promoteur de l'opération immobilière sur le site de l'OPA ancien LECLERC (Construction d'une résidence pour seniors et de terrains à bâtir) a communiqué à la commune, en date du 20 décembre 2019, un certain nombre de commentaires et de propositions de modifications de la partie du PLU consacrée aux deux OAP.
Ces propositions, ajoutées au dossier d'enquête, ont été communiquées avant la période d'enquête et n'entrent donc pas dans les observations du public.

Néanmoins, lors de la réunion du 4 septembre avec la commune et le prestataire ALTEREO, le sujet avait été évoqué et l'OAP jointe aux pièces du dossier PLU. C'est pourquoi la commune a souhaité réintégrer ce document avec les remarques du public afin que le commissaire enquêteur donne son avis sur les différents points soumis par le promoteur.

La commune envisage ainsi d'intégrer les propositions retenues dans le PLU révisé, à l'issue de l'enquête et avant l'adoption du projet définitif par le Conseil municipal.
Ces commentaires sont présentés et résumés dans le tableau ci-dessous :

ANALYSE DE L'OAP ET DES COMMENTAIRES DU PROMOTEUR BDM				
REDACTION INITIALE - ELEMENTS DE L'OAP -		**NOUVELLE REDACTION DE BDM**	**CONTENU DES MODIFICATIONS BDM**	**OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**
	Pages			
PRINCIPES GENERAUX EDICTES PAR LE PADD				
Rendre le parc de logements accessible, écologique et diversifié				
Renforcer le cœur du village et améliorer l'accessibilité				
Favoriser la mixité du tissu urbain				
Conforter le tissu économique existant				
Schéma d'orientations et d'aménagement	6 et 8			
Principe de l'alignement à la parcelle		alignement obligatoire en retrait de 5m par rapport à la voie	Plus judicieux	
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT **Principes généraux applicables à l'ensemble des sites**				
Implantation des constructions-Ensoleillement				
Eaux pluviales	7			
L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements (gestion à l'échelle du site, espaces communs, raccordement au réseau pluvial)		l'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale et favoriser dans la mesure du possible l'infiltration avant rejet au réseau d'eaux pluviales existant	permet de ne pas prévoir de noues ou de bassin paysager	Facilité offerte au promoteur; voir les incidences d'un point de vue anvironnemental
Espaces libres et plantations	7			
plantations réalisées sur les pourtours des quartiers				
Cette lisière de plantations pourra être en partie composée des jardins privatifs.		Cette lisière de plantations pourra être composée des jardins privatifs	plus grande accessibilité des espaces verts rétrocédés à la commune	On ne voit pas bien l'articulation entre les jardins privatifs et les espaces verts rétrocédés. Cela semble réduire les engagements de VDM en matière d'espaces verts

REDACTION INITIALE - ELEMENTS DE L'OAP -		NOUVELLE REDACTION DE BDM	CONTENU DES MODIFICATIONS BDM	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT **Principes généraux applicables à l'ensemble des sites**				
Voiries et liaisons douces	7			
Les voiries qui desserviront les sites devront, si elles ne prévoient pas de cheminement doux en site propre, être réalisées de manière à ce que l'espace soit partagé entre voiture, piétons et cycles		les voiries qui desserviront les sites devront , si elles ne prévoient pas de cheminement doux en site propre , être réalisées de manière à ce que la circulation soit ralentie , en vue de sécuriser cet espace partagé		La formulation de VDM change le sens de la rédaction initale et limite les engagements de VDM (Formulation plus vague et imprécise)
L'ANCIEN LECLERC ET SON PROLONGEMENT		**Schéma de l'ancien LECLERC et de son prolongement**		
Organisation de la zone	9			
création d'une véritable rue de centre Bourg				
Traitement de la rue comme une voie structurante : double sens de circulation, aménagements piétonniers et cycles, mobiliers urbains qualitatif		Traitement de la rue comme une voie structurante : double sens de circulation, aménagements piétonniers et mobiliers urbains qualitatif	création de chicanes de façon à limiter la vitesse et à sécuriser cet espace partagé	Les cycles se retrouveront pénalisés
L'ensemble du site devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné et un espace vert commun et de qualité, type parc urbain, devra être aménagé. Il constituera un espace de rencontre et de convivialité, pour les habitants mais aussi pour les actifs qui travailleront sur le site.	9	l'ensemble du site devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné avec des espaces verts communs de qualité favorisant les rencontres	suppression de la création d'un espace vert commun et de qualité de type urbain, proprement dit. Engagement sur les espaces verts en retrait, pour conserver un nombre de logements plus important.	La formulation est plus imprécise; cela diminue les engagements du promoteur au détriment de la qualité du projet
Cependant, afin d'inviter à entrer dans le quartier, une percée visuelle devra être crée vers un élément structurant	9	La liaison prévue avec le quartier créera une percée visuelle invitant à rentrer dans celui-ci	Impossibilité de créer un élément structurant proprement dit, en raison de l'accès direct sur la RD 1017.	Diminution de l'engagement du promoteur, avec un engagement beaucoup moins fort et précis au détriment de la qualité du projet.
Programme de construction	9			
Les formes urbaines mises en oeuvre devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces verts communs excluant l'automobile.		Les formes urbaines mises en oeuvre devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces verts communs.	intégration des espaces de stationnement végétalisés aux espaces verts.	Place plus importante accordée à l'automobile ; Rédaction alternative : "Les formes urbaines mises en oeuvre devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces verts communs
Un habitat intermédiaire limitant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront privilégiés sur une majorité du futur quartier	9	Suppression de l'habitat intermédiaire et donc, de ce paragraphe.	Aucun habitat intermédiaire n'est actuellement prévu et si maintien, obligation d'habitats en bande	Réduction de la diversité des types de logments proposés et donc, de la qualité du projet. Préciser ce qui est entendu par "Habitat intermédiaire" ? Et quelles catégories de logements du projet est impactée ?
Implantation et aspect des constructions	9			
Les constructions à vocation de service ne devront pas dépasser 100 m² (par activité). Au total, un maximum de 850 m² de services pourra être implanté dans le secteur d'OAP		Les constructions à vocation de service ne devront pas dépasser 100m2 **(par local)**	Seules des activtés paramédicale	A priori, simple précision, sans incidence sur la qualité du projet.
Voirie et liaisons douces				
Espaces libres et plantations	10			
Les places de stationnement visiteurs devront être végétalisées (type écovégétal, evergreen…).		« les places de stationnement visiteurs **pourront** être végétalisées (type éco végétal , evergreen…)"	Dans l'hypothèse de chicane avec des places crées au niveau de la chaussée, celles -ci seront réalisées en enrobé	Nuance défavorable à la qualité du projet apportée au niveau des places de stationnement végétalisées qui ne deviennent plus obligatoires. Si surfaces

Schématiquement, les demandes de modifications proposées par le promoteur BDM se répartissent entre les 6 éléments suivants :

- Réduction des espaces verts (lisières intégrant les jardins privatifs, intégration des stationnements végétalisés comme espaces verts, places de stationnement visiteurs végétalisés de façon facultative),
- Réduction des cheminements doux (notamment pour cyclistes),

- Moindre engagement dans le traitement des eaux pluviales à la parcelle et augmentation des superficies imperméabilisées, avec conséquences sur les volumes d'eaux pluviales rejetées,
- Suppression de l'espace vert commun, remplacé par « des espaces verts communs » moins structurants et un engagement moins précis,
- Suppression de l'élément structurant marquant l'entrée dans le site, dans la perspective de la percée visuelle,
- Suppression de l'habitat intermédiaire.

Ce dernier point demande à être précisé pour indiquer l'impact sur le programme de logements et sur les catégories de logements concernées. Le programme ne mentionne pas spécifiquement des habitats intermédiaires qui devraient correspondre à des logements locatifs avec des montants de loyers réduits.

Cela laisserait entendre que les montants des loyers seront, de façon globale et en moyenne, supérieurs. Cela irait à l'opposé d'un habitat mixte et diversifié qui constitue un point fort de cette opération.

1.3- Analyse des avis des personnes publiques associées :

9 Personnes Publiques Associées ont émis un avis à la suite de la consultation lancée par la commune de LES AGEUX.

Compte tenu du nombre importants d'avis émis (98), celles-ci ont été réparties en deux catégories pour en faciliter l'analyse :

- Les demandes de mise à jour des documents
- Les propositions de modifications du contenu du PLU.

La majorité des « mises à jour » concernent le Diagnostic (RP1) et la justification des choix (RP2) et émanent principalement de la DDT de l'Oise, de la MRAE et du Département de l'Oise.
La majorité des propositions de « modifications » portent sur les OAP et sur le règlement écrit. Elles ont été émises pour l'essentiel par la chambre d'agriculture, la CCI et la DDT de l'Oise.

Bon nombre des demandes de mises à jour relatives au diagnostic s'expliquent par un document reposant sur le diagnostic élaboré lors de la préparation du PLU de 2014, sans avoir été toujours actualisé.

Seules les 39 demandes de modifications ayant un impact sur le contenu du PLU ont fait l'objet d'une analyse approfondie.

	REPARTITION MISES A JOUR/ MODIFICATIONS ET THEMATIQUES TRAITEES													
	Agriculture	Economie	environnement	Equipements publiques	Foncier zonage	Gestion des eaux	Habitat	Infrastructures	Références juridiques	Servitudes	Sols	Territoires voisins	Transports	Total général
Maj	3	5	16	2	3	3	7	5	1	2	1	1	1	50
Modif	1	19	5		2	1	11							39
Total général	**4**	**24**	**21**	**2**	**5**	**4**	**18**	**5**	**1**	**2**	**1**	**1**	**1**	**89**

L'analyse des propositions de modifications a été effectuée autour des 4 thématiques suivantes :

► **Economie** :

La majorité de ces propositions émanant de la Chambre de commerce et d'industrie, visent, d'une part, à maîtriser le développement des surfaces commerciales en zones mixtes, et d'autre part, à faciliter le développement et la création d'activités industrielles et d'entrepôts en Zones UA, UI et UC.

La Chambre d'agriculture propose de son côté, l'assouplissement des autorisations, des règles et prescriptions pour les aménagements et extensions des activités existantes, en Zones AI, A et Ace pour faciliter le développement et le maintien des exploitations agricoles existantes.

► **Environnement** :

Les observations dans le domaine environnemental émanent majoritairement de la DDT de l'Oise. Elles concernent notamment

- le renforcement des mesures visant le respect des continuités écologiques,
- les incidences des constructions dans les zones UC, UCc et UCch,
- des protections supplémentaires des zones agricoles, avec notamment, augmentation des EBC (espaces boisées classées),

► **Foncier- suivi des impacts environnementaux** :

Les 3 observations sont les suivantes :

- La matérialisation de la zone 2AUI semble prématurée, en raison d'une maturité insuffisante du projet (MRAE et DDT Oise),
- Demande d'une meilleure évaluation d'objectifs relatifs à la consommation d 'espaces (Zone 2AUI/ MRAE),
- Demande d'une meilleure prise en compte de la problématique des ruissellements par rapport aux clôtures.

► **Habitat** :

La majorité des observations en matière d'habitat émane de la CC du Pays d'Oise et Halatte et de la DDT de l'Oise et concerne l'OAP sur le site de l'ancien LECLERC :

- Part des collectifs et de l'habitat individuel groupé plus importante à prévoir, *
- Etayer davantage le règlement des OAP,
- Obligation de places de stationnement pour les nouvelles constructions,
- Privilégier une approche d'opération d'ensemble.
- Intégrer l'accessibilité des PMR.

La chambre d'agriculture intervient à propos du règlement écrit de la zone UA, pour demander un assouplissement des règles pour les nouvelles constructions.

Enfin, la Chambre de commerce suggère de Limiter de développement de l'habitat en zone UB, à proximité de la zone UI (zone d'activités), en raison des nuisances potentielles.

1.4- Analyse des observations du public

4 visites, 9 observations écrites et 3 observations orales ont été enregistrées à l'issue des 3 permanences en Mairie de LES AGEUX, se répartissant de la façon suivante selon une analyse thématique.

ANALYSE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS

NUMERO	THEMES	NOMBRE VISITES	NOMBRE OBSERVATIONS	PERMANENCES
1	Caractéristiques zone UI/ Nuisances / compatibilité avec vocation zones UA et UB	3	7	3/10 et 14/10
2	Demande révision classement parcelles "patrimoine paysager - jardins" pour réintégration en zone UB	2	3	3/10
3	Zones UL et 2AUi destinées à des équipements sportifs (répartition équipements et superficies actuels et futurs)	1	2	3/10
	TOTAL (1)	6	12	

(1) Deux mêmes visites sont enregistrées sur 2 thèmes simultanément

a) – **Caractéristiques de la zone UI et compatibilité avec zones UA et UB :**

Les questions posées :

- Mesures envisageables pour réduire les nuisances sonores et de l'air (poussières), causées par les deux entreprises présentes sur la zone d'activité,
- Demandes de supprimer la possibilité d'implantation d'activité potentiellement nuisantes et incompatibles avec la vocation mixte des zones UA et UB,
- Mise en conformité de l'entreprise « POISSON TERASSEMENT » en matière d'enregistrement des « Installations classées pour l'environnement » (ICPE).

Observations du commissaire enquêteur :

- Les deux entreprises implantées sur la zone d'activité économique de la commune relèvent d'implantations historiques de plusieurs dizaines d'années, antérieures au développement de la zone UB et l'implantation d'habitations à proximité. Leur retrait relève de décisions des entreprises concernées.
- L'implantation de nouvelles entreprises est impossible sur ce secteur, dans la mesure où la zone UI ne dispose d'aucune disponibilité foncière.
- La demande d'enregistrement au titre des ICPE fait l'objet d'un nouvel examen en cours par les services de l'Etat. La commune est invitée est suivre cette demande et à tenir informés les habitants du résultat de cette démarche.
- Des mesures complémentaires de réduction des nuisances sonores, telles que des ralentisseurs routiers, figurent parmi les recommandations en conclusion.
- Il est, enfin, suggéré à la commune de limiter au maximum, l'implantation de nouvelles habitations dans la zone UB proche.

En définitive et de façon générale, la commune gagnerait à affirmer plus clairement dans son PLU, la distinction entre la présence d'activités industrielles relevant d'un héritage du passé et son orientation future vers l'accueil de nouvelles activités priorisée dans le secteur tertiaire du commerce et des services à la personne.

b) - Révision du classement des parcelles en zone « patrimoine paysager- jardin »

Les questions posées :

- Demande de reclassement en zone UB d'un certain nombre de parcelles classées en zonage « patrimoine paysager- jardins » inconstructibles dans le projet de PLU.

- Classement modifié sans concertation avec les habitants concernés, alors que certaines de ces parcelles avaient fait l'objet d'un accord de permis de construire par la municipalité précédente.

Observations du commissaire enquêteur :

- Ces demandes sont d'ores et déjà prises en compte par la municipalité pour les parcelles 821, 814, 798, 763, 802, 801, 730 et 238. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.
- A contrario les parcelles 886, 2019, 1253, 1961, 1948, 1936,1925, et 1901, non clairement identifiées sur le plan, seront reclassées en zone « patrimoine paysager et jardins » en cohérence avec le projet de dorsale et de création de voies piétonnes et cyclables pour le développement des modes doux de déplacement.

c) - Zones UL et 2AUi destinées à des équipements sportifs

Les questions posées :

- Demande d'une meilleure connaissance des délimitations actuelles des zones UL (équipements sportifs existants) et 2 AUI (équipements sportifs futurs)

Observations du commissaire enquêteur :

- Aucun projet de nouvel équipement sportif n'est formalisé par la commune dans l'immédiat sur la zone 2AUI.
- La commune s'est engagée à communiquer les délimitations précises de ces deux zones aux riverains concernés.

2 SYNTHESE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 – La conduite et le déroulement de l'enquête

Les trois distorsions suivantes dans le déroulement de l'enquête ont été relevées par le commissaire enquêteur :

- Quelques défauts d'affichage en mairie sur le format des affiches, rectifiés par la commune dès leur signalement,
- L'absence des avis des personnes publiques associées et des réponses de la commune sur le site dématérialisé de la commune, également rectifiée dès leur signalement,
- La réception de l'avis de la MRAE le 22 septembre, après le début de l'enquête. Cet avis a été intégré au dossier d'enquête (papier et dématérialisé) dès sa réception.

Ces quelques dysfonctionnements ne semblent pas avoir perturbés la participation du public qui est intervenu sur des sujets différents de ceux abordés par les PPA et par la MRAE.

2.2 – Les projets d'OAP et les commentaires du promoteur BDM :

Les commentaires et propositions du promoteur BDM adressées à la commune en date du 20 décembre 2020, avant la période d'enquête ont été intégrées au dossier d'enquête mis à la disposition du public.

Communiqués avant le début de l'enquête, ces commentaires n'entrent pas dans les observations du public mais y ont été adjoints à la demande de la mairie et de BDM qui souhaitait avoir l'avis du commissaire enquêteur.

De façon générale, ces modifications dénaturent en partie les objectifs de l'OAP et vont à l'encontre de la qualité du projet, dans le but d'augmenter le nombre de logements et de simplifier l'opération pour le promoteur.

En conclusion, une recommandation portant sur le projet d'OAP de l'ancien LECLERC est formulée sur les deux points suivants :

- Envisager, dans la mesure du possible, avant l'adoption du projet de PLU par la collectivité, une renégociation avec le promoteur au sujet de ces modifications portant, notamment sur les 3 éléments suivants :
  - Maintien d'un espace vert commun et unique, compte tenu de son caractère structurant,
  - Maintien d'un élément structurant à l'entrée du site, dans la perspective de la percée visuelle ; le motif avancé par le promoteur de la sortie sur la RD 1017 ne semble pas pertinent,
  - Revoir les conditions et impacts de la suppression des habitats intermédiaires et un éventuel maintien d'une partie d'habitats intermédiaires.

    D'autres propositions du promoteur pourront également être ré examinés à cette occasion pour se rapprocher du projet initial.

- A l'occasion des étapes ultérieures de mise en œuvre de ce projet immobilier (lords du dépôt du permis de construire notamment), la commune est invitée à être vigilante, pour éviter des dégradations de la qualité du projet.

2.3 – Les observations du public :

Les observations les plus nombreuses ont porté sur le sujet des nuisances de la zone d'activité actuelle par rapport aux habitations voisines. Il s'agit d'un sujet en marge de la révision du PLU. Ces observations ne donneront pas lieu à une modification du projet de PLU.
Une recommandation relative au traitement de ce point sera néanmoins formulée en conclusion.

Les autres observations du public ont d'ores et déjà été prises en compte par la commune.

2.4- Le dossier d'enquête publique et les avis des PPA:

Ce dossier est très complet et argumenté sur le sujet essentiel de cette révision constitué par la création de deux OAP.

Plusieurs mises à jour et ajustements seront nécessaires sur la base des observations des PPA qui devront se faire sur la base des réponses apportées par la commune.

Bon nombre des demandes de mises à jour relatives au diagnostic s'expliquent par un document reposant sur le diagnostic élaboré lors de la préparation du PLU de 2014, sans avoir été toujours actualisé.

Les propositions de modifications concernent pour leur grande majorité (en dehors de celles relatives à l'OAP sur le site de l'ancien LECLERC), des dispositions du PLU déjà présentes dans la version du PLU initial de 2014.
Ces propositions ne concernent donc pas directement les modifications apportées par la révision du PLU.

Le fait que ces propositions interviennent à l'occasion de cette révision, peut s'expliquer de plusieurs façons :

- Des propositions ou demandes déjà exprimées lors de l'élaboration du PLU de 2014 et non prises en compte à l'époque (la chambre d'agriculture exprime directement cet état de fait) ;
- Un examen plus approfondi du projet de PLU révisé de la part des PPA ;
- Des exigences environnementales plus fortes.

Ces propositions ont ainsi eu pour effet positif, d'engager des réflexions plus approfondies par la commune à propos des orientations de certains aspects de leur PLU. Un travail exhaustif a déjà été mené par la commune sur ces différents points.

Une réserve sera formulée à propos de la complète transcription des réponses de la commune aux avis des PPA dans le projet de PLU.

3 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La présente enquête publique porte sur la révision du PLU de la commune de LES AGEUX, provoquée essentiellement par l'introduction de deux OAP et par la révision de l'objectif démographique à l'horizon 2037, induite par la principale OAP sur le site de l'ancien LECLERC.

Au terme d'une enquête de 31 jours et après analyse de l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision du PLU,

Considérant :

► Eléments en rapport avec les objectifs et le contenu de la révision :

- Le principal objet de cette révision du PLU constitué par l'intégration d'un ensemble immobilier dans une nouvelle OAP,
- L'intérêt de ce projet immobilier pour relancer la croissance démographique de la commune et lutter contre son vieillissement,
- La localisation de ce projet sur un site particulièrement stratégique permettant une densification urbaine et favorisant l'utilisation des transports collectifs,
- Le contenu du projet d'ensemble immobilier basé sur une mixité sociale,
- La prise en compte des aspects environnementaux et paysagers, dans cette nouvelle OAP,
- Le maintien des zonages de protection des espaces naturels et notamment du périmètre Natura 2000 et du corridor écologique,
- Le constat de l'absence d'opposition au projet de la part des habitants de LES AGEUX.

► Eléments en rapport avec l'organisation et le déroulement de l'enquête :

- La réalisation de la publicité par affichage dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.
- Les publications dans les journaux ; effectuées au moins 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.
- Le dossier d'enquête publique mis à disposition du public en mairie de LES AGEUX, pendant toute la durée de l'enquête.

- L'application et le respect des mesures sanitaires liées au COVID 19 prévues dans l'arrêté de mise à l'enquête publique,
- Le registre d'enquête publique mis à disposition du public en mairie de LES AGEUX, pendant toute la durée de l'enquête.
- La possibilité de messages électroniques mis en place par la mairie pendant toute la durée de l'enquête.
- Les 4 visites et les 12 observations constatées pendant les 3 permanences physiques en mairie de LES AGEUX et les 89 observations formulées par les personnes publiques associées et par la MRAE,
- L'absence de remise en cause du projet, constatée dans les registres d'observations formulées pendant l'enquête.

Je considère que les avantages que présente ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LES AGEUX l'emporte sur les inconvénients qu'il génère et je donne, en conséquence, un avis favorable à la mise en œuvre de cette révision du PLU de LES AGEUX, assorti de la réserve et des quatre recommandations suivantes :

RESERVE relative à l'adoption du projet de révision du PLU de LES AGEUX :
S'assurer de la correcte et complète transcription des réponses de la commune aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans la version finale du document du PLU avant son adoption par le responsable du projet.

RECOMMANDATION N°1 :
Anticiper le besoin d'une classe supplémentaire liées au nouvel ensemble immobilier.

Les projections de croissance de population induite par le nouvel ensemble immobilier sur le site de l'ancien LECLERC font apparaitre une augmentation des effectifs scolaires de l'ordre de 37 élèves supplémentaires en faisant passer les effectifs scolaires totaux de 115 à 152. Pour maintenir un effectif moyen par classe proche de celui actuel de 23 élèves, une classe supplémentaire sera vraisemblablement nécessaire.

Compte tenu des délais nécessaires à l'ouverture d'une classe supplémentaire, il semble nécessaire d'anticiper ce besoin dès à présent.

RECOMMANDATION N°2 :
Re examiner les propositions de modifications de l'OAP ancien LECLERC avec le promoteur BDM et exercer une vigilance dans la mise en œuvre de ce programme immobilier

Cette recommandation portant sur le projet d'OAP de l'ancien LECLERC est formulée sur les deux points suivants :

- Envisager, dans la mesure du possible, avant l'adoption du projet de PLU par la collectivité, une renégociation avec le promoteur au sujet de ces modifications portant, notamment sur les 3 éléments suivants :
    - Maintien d'un espace vert commun et unique, compte tenu de son caractère structurant,

- Maintien d'un élément structurant à l'entrée du site, dans la perspective de la percée visuelle ; le motif avancé par le promoteur de la sortie sur la RD 1017 ne semble pas pertinent,
- Revoir les conditions et impacts de la suppression des habitats intermédiaires et un éventuel maintien d'une partie d'habitats intermédiaires.
  Ce dernier point demande à être précisé pour indiquer l'impact sur le programme de logements et sur les catégories de logements concernées. Le programme ne mentionne pas spécifiquement des habitats intermédiaires qui devraient correspondre à des logements locatifs avec des montants de loyers réduits.

D'autres propositions du promoteur pourront également être ré examinés à cette occasion pour se rapprocher du projet initial.

- A l'occasion des étapes ultérieures de mise en œuvre de ce projet immobilier (lords du dépôt du permis de construire notamment) la commune est invitée à être vigilante, pour éviter des dégradations de la qualité du projet.

Les recommandations 3 et 4 traitent de sujets non directement liés à l'enquête et pourront contribuer aux réflexions futures de la commune.

RECOMMANDATION N°3 :
Maîtrise des nuisances occasionnées par les entreprises implantées sur la zone UI :

Sans remettre en cause la présence historique des deux entreprises actuelles sur la zone d'activité (POISSON TERRASSEMENT et Menuiserie FRANCRU, il s'agit de mettre en œuvre les mesures susceptibles de limiter les nuisances générées et d'en informer la population.

Il pourra s'agir, notamment des mesures suivantes :

- Suivre la procédure d'enregistrement de l'entreprise POISSON TERASSEMENT, en tant que « Installation Classée pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) et en informer la population.
- Etudier et mettre en œuvre les mesures possibles de réduction des nuisances sonores (ralentisseurs sur les voies d'accès, par exemple).
- Limiter au maximum la création de nouveaux logements à proximité de la zone UI (divisions de parcelles notamment).

RECOMMANDATION N°4 :
Affirmation de l'orientation du développement économique dans les domaines du tertiaire et des services à la personne.

Réaffirmer plus clairement dans le projet de PLU l'orientation du développement économique dans les domaines du tertiaire et des services à la personne, sans remise en cause de la zone d'activité actuelle occupée par des activités industrielles de façon historique.
Cette zone d'activité ne semble toutefois, pas appelée à se développer au-delà des entreprises présentes.

Le commissaire enquêteur
Augustin FERTE

Vendredi 13 novembre 2020