

ELABORATION DU PLU DE VARESNES

16/06/20

Analyse des remarques des personnes publiques associées et propositions de réponses

Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 28 juin 2019 a été transmis aux personnes publiques associées le 10 septembre 2019. Les partenaires ont eu un délais de trois mois pour émettre des avis sur le dossier de PLU en projet, soit jusqu'au 10 décembre 2019.

Ne figurent dans le tableau ci-dessous que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations à prendre en considération sur le dossier projet de PLU dans le délai imparti.

REMARQUES DES SERVICES	REPOSES PROPOSEES	REPOSES RETENUES
<p>ETAT : Avis favorable sous réserves portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la servitude d'utilité publique ASI relative au point de captage de l'eau potable doit être correctement annexée - le volet nuisances sonores doit être complété <p>1) Il conviendra de compléter l'annexe SUP de l'arrêté.</p> <p>2) Concernant le bruit routier, c'est l'arrêté préfectoral du 23/11/2016 qui s'applique. La commune est impactée par la D934 de catégorie 3. Cette information sera à prendre en compte dans le rapport de présentation.</p> <p>3) La commune est concernée par le SAGE Oise Moyenne qui est en phase d'instruction. Les pages 10 et 14 du rapport de présentation qui indiquent que le SAGE est en émergence seront à rectifier.</p> <p>4) Les trois secteurs en zone U sur les hameaux des fermes doivent être reclassés en zone A ou mentionnés comme étant des STECAL. De plus le plan écrit mentionne un zonage Uh tandis que le plan de zonage est en U sur les hameaux.</p>	<p>1) L'arrêté de DUP du 14 février 1989 sera transmis au bureau d'études par la commune et annexé au PLU avant son approbation.</p> <p>2) Le rapport de présentation sera complété de cette information mais surtout une annexe 8 dénommée nuisances acoustique sera ajoutée au dossier PLU avant son approbation.</p> <p>3) Les pages 10 et 14 du rapport de présentation seront modifiées de ces nouvelles informations.</p> <p>4) Le projet de PLU de Varesnes n'a pas nécessité de consultation de la CDPENAF dans la mesure où le territoire communal est couvert par un SCOT et où le règlement des zones agricoles et naturelles ne permet pas l'extension et les annexes aux constructions d'habitation existantes qui ne seraient pas nécessaires à l'activité agricole. L'identification de STECAL sur les hameaux nécessiterait un passage en CDPENAF modifiant ainsi la procédure et fragilisant la sécurité juridique du PLU. Les hameaux étant largement desservis par les réseaux, il ne s'agit pas de secteurs constructibles en zone naturelle ou agricole mais de véritables zones urbaines avec un règlement similaire à celui opposable sur le bourg. La zone agricole étant réservée aux agriculteurs, toute autorisation d'urbanisme implique le statut agricole. Elle ne permet pas de réglementer ces constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole. Le règlement graphique reprendra la dénomination Uh permettant la réalisation de sous sols puisque ces secteurs ne sont pas soumis à PPRI. Au regard des risques d'inondation et des sensibilités environnementales (Natura 2000) sur le bourg, il est paru important pour la commune de conserver des espaces constructibles sur les hameaux qui ne sont pas concernés par ces derniers.</p>	<p>1) La commune valide cette proposition.</p> <p>2) La commune valide cette proposition.</p> <p>3) La commune valide cette proposition.</p> <p>4) Sur les hameaux des fermes, seuls les deux secteurs nord seront maintenus en zone Uh, le troisième comptant notamment une construction à usage d'habitation isolée sera classé en zone agricole afin d'éviter un pastillage à la parcelle. L'administré concerné pourra s'exprimer lors de l'enquête publique. Le règlement graphique sera modifié dans ce sens.</p>

REMARQUES DES SERVICES	REPOSES PROPOSEES	REPOSES RETENUES
<p>5) La bande constructible en zone U entre la rue du Moulin et le secteur IAU doit à minima être intégrée aux OAP.</p> <p>6) De nombreuses parcelles en fonds de jardin sont intégrées au zonage U. Leur surface est considérable et mériterait la mise en place d'une trame jardin.</p> <p>7) Il conviendra d'annexer l'ensemble des plans de réseau (électricité).</p> <p>8) Rapport de présentation P43 doit être modifié de l'arrêté préfectoral du 23/11/16 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transport routier.</p> <p>9) Le diagnostic agricole doit préciser les chemins et déplacements agricoles ainsi que les difficultés éventuelles de circulation dans le village.</p> <p>10) En page 61 du rapport de présentation une cartographie des dents creuses est discordante par rapport au texte dans la mesure où il y a 8 dents creuses non constructibles mais leur nombre est de 22 et non de 13.</p> <p>11) Des compléments d'information concernant la faune et la flore présentes sur le territoire communal sont retranscrits.</p>	<p>5) Les OAP sur le secteur IAU prendront en considération ce secteur U le long de la rue du Moulin.</p> <p>6) Ces fonds de jardins ne présentent pas d'intérêt environnemental nécessitant un classement en zone naturelle et ne sont pas des terres de culture emportant un classement en zone agricole. Ils sont rendus inconstructibles par le PPRI et la règle instituant une bande constructible depuis la voie publique. La trame jardin n'a pas été utilisée dans le document faisant qu'une utilisation partielle pourrait paraître discriminatoire. Les boisements nombreux sur le site peuvent être identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>7) Autant que faire se peut, les concessionnaires seront sollicités de manière à annexer le plan du réseau d'électricité au PLU.</p> <p>8) Le rapport de présentation sera modifié dans ce sens.</p> <p>9) Ces thèmes ont été abordés avec les agriculteurs lors de la réunion du 13 mars 2017 à 16h30. Aucune difficulté de circulation dans le village n'a été relevée. Le rapport de présentation sera complété de cette information.</p> <p>10) Il est justement précisé que sur les 22 dents creuses identifiées 8 étant rendues inconstructibles par le PPRI, il en reste 13 or ce chiffre est de 14 (22-8=14) ce sont donc 14 dents creuses qui ont été comptabilisées + 4 mutations divisions soit 18 logements -20% de coefficient de pondération faisant un potentiel de la trame urbaine de 14 logements. Le rapport de présentation sera corrigé de cette erreur tandis qu'après vérification, le PADD reprend bien le chiffre de 14 logements disponibles sur la commune.</p> <p>11) Ces informations sont très intéressantes mais le document a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale concernant ce thème.</p>	<p>5) Le secteur U le long de la rue du Moulin sera intégré au périmètre des OAP de la zone AU.</p> <p>6) Le risque d'ouverture à l'urbanisation de ces fonds de jardins est faible en raison du PLU et du PPRI. La commune souhaite conserver le zonage tel qu'il est actuellement et n'envisage pas d'identifier les arbres au titre du L.151-19 en raison de la piètre qualité des sapins présents sur le site.</p> <p>7) La réponse proposée est validée.</p> <p>8) La réponse proposée est validée.</p> <p>9) La réponse proposée est validée.</p> <p>10) La réponse proposée est validée.</p> <p>11) La réponse proposée est validée.</p>

REMARQUES DES SERVICES	REPONSES PROPOSEES	REPONSES RETENUES
<p>12) Selon le principe de précaution, le phénomène de retrait gonflement des argiles dont l'aléa est fort dans la partie sud du territoire. Des précautions techniques nécessaires sont à prendre en zone A et N et également dans la zone Uh.</p> <p>13) La version définitive du schéma de gestion des eaux pluviales devra, une fois approuvée, être annexée au document.</p> <p>14) Concernant la défense incendie, l'annexe devra reprendre les prescriptions du nouveau référentiel national de défense extérieur contre l'incendie, issu de l'arrêté du 15 décembre 2016. Le document pourra aussi être complété par le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie du SDIS60 et les données auraient pu être actualisées.</p>	<p>12) Le règlement des zones Uh, N et A sera complété de préperceptions techniques concernant les fondations des constructions de plus de 50 m2 d'emprise au sol.</p> <p>13) L'étude d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales fera l'objet d'une enquête publique conjointe à celle du PLU. La version après enquête publique de ce zonage sera donc annexée au PLU avant son approbation.</p> <p>14) Le RDDDECI du SDIS60 fait 126 pages. Un renvoie vers ce dernier sera fait afin de ne pas alourdir le PLU qui totalise déjà 335 pages.</p>	<p>12) La réponse proposée est validée.</p> <p>13) La réponse proposée est validée.</p> <p>14) La réponse proposée est validée. La commune transmet au bureau d'études les fiches techniques des poteaux incendie étudiées lors du dernier conseil municipal.</p>

REMARQUES DES SERVICES	REPOSES PROPOSEES	REPOSES RETENUES
<p>Chambre d'Agriculture de l'Oise : Avis très réservé</p> <p>1) La zone Uh délimitée sur le secteur des fermes n'a pas de réelle utilité dans la mesure où un classement en zone agricole aurait suffi. Le règlement écrit de la zone A peut permettre l'extension des constructions à usage d'habitation (sous certaines conditions d'emprise), ainsi que les annexes (sous certaines conditions de distance et de dimensions). La zone Uh est d'autant plus contestable que le règlement ne mentionne ce secteur que dans l'introduction du chapitre, sans décliner de prescription particulières. Le secteur Uh situé le plus au sud est constitué de terrains valorisés à des fins agricoles (C 177 et C293). Nous demandons le retrait des secteurs Uh au profit d'un classement en zone A ainsi que l'ajustement réglementaire de la zone A pour permettre les extensions et annexes aux constructions d'habitations situées dans la zone.</p> <p>2) Dans un courrier adressé en décembre 2017, nous réagissons au projet communal de création d'un secteur mixte principalement voué à l'habitat, soumis à OAP, à proximité immédiate d'un élevage ICPE. La commune a procédé au retrait des OAP mais le secteur reste intégré dans la trame urbaine et un ER matérialise le principe de desserte. Nous réitérons notre crainte exprimée en 2017 de l'émergence de conflits de voisinage.</p>	<p>1) La zone agricole concerne exclusivement l'activité agricole. Le statut d'agriculteur est requis pour toute demande d'autorisation d'urbanisme en zone agricole. Des constructions à usage d'habitation détenues par des personnes qui ne sont pas agriculteurs sont présentes sur les hameaux des fermes. De plus le règlement de la zone agricole n'autorise pas les constructions à usage d'habitation autre que celles strictement nécessaires à l'activité agricole. Ouvrir cette brèche sur l'ensemble de la zone agricole est plus risquée pour le devenir de l'activité agricole que de délimiter strictement des zones urbaines sur les secteurs concernés. La délimitation de zones urbaines de taille restreinte se limitant à l'existant a été privilégiée dans la mesure aussi où il s'agit du seul secteur urbanisé de la commune à ne pas être concerné par le risque d'inondation qui est fort sur le bourg (les sous-sols sont autorisés). Sans prévoir de développement sur ces hameaux à court ou moyen terme, il est important pour la commune de ne pas les bloquer à long terme dans la mesure où ils sont les seuls secteurs déjà urbanisés à ne pas être concernés par le risque naturel d'inondation et les sensibilités environnementales. Il est toutefois souhaitable que le secteur Uh le plus au sud soit retiré au profit d'un classement en zone A dans la mesure où l'actualisation de l'usage qui en est fait relève des terres de culture.</p> <p>2) Les parcelles 173 et 831 représentant 1/3 de l'emprise sont en cours d'urbanisation pour la réalisation d'une construction individuelle en dehors de tout cadre réglementaire puisque la commune est retombée sous le régime du RNU. Nous sommes donc loin des 20 logements ambitionnés et la chambre d'agriculture aura à se positionner sur les futures demande d'urbanisation au sein du périmètre d'élevage. La liaison entre la rue St Géry et la rue de l'Eglise est d'utilité publique pour faciliter les circulations sur le village et plus particulièrement la collecte des déchets et l'exercice de la sécurité civile.</p>	<p>1) Sur les hameaux des fermes, seuls les deux secteurs nord seront maintenus en zone Uh, le troisième comptant notamment une construction à usage d'habitation isolée sera classé en zone agricole afin d'éviter un pastillage à la parcelle. L'administré concerné pourra s'exprimer lors de l'enquête publique. Le règlement graphique sera modifié dans ce sens.</p> <p>2) Le classement en zone U est maintenu. La chambre d'agriculture se positionnera sur les permis de construire déposés au sein du périmètre d'élevage qui affecte principalement le projet en cours de réalisation.</p>

REMARQUES DES SERVICES	REPOSES PROPOSEES	REPOSES RETENUES
<p>3) Pour assurer le développement futur des exploitations pratiquant l'élevage, il faudrait décaler la limite zone A/ zone N vers l'ouest afin d'offrir davantage de possibilités de constructions agricoles à l'arrière des exploitations citées et reclasser en zone A et non U les parcelles A 954 et A 1053. Il en est de même des parcelles A 908, 935, 947, 959 et 1014.</p> <p>4) Si la présence d'un site NATURA 2000 peut justifier un classement en zone A, ce n'est pas nécessairement le cas d'une ZNIEFF. De même, le périmètre éloigné du point de captage de l'eau potable peut être classé en zone A.</p> <p>5) U2 : Autoriser en plus de l'aménagement et de l'extension des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, la construction de bâtiments agricoles, dans la mesure où l'une des exploitations est en zone U (rue des Hurteaux).</p> <p>6) U3, U4 et U5 : adapter la rédaction des articles pour que les prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations agricoles.</p> <p>7) A4, A5 et A6 : ajouter pour chacun des articles que dans les corps de ferme présents à l'approbation du PLU, les dispositions édictées ne s'appliquent pas.</p> <p>8) Erreur p 61 du rapport de présentation 12500m2 au lieu de 1 250 m2.</p>	<p>3) Il est proposé d'accéder aux demandes de la chambre d'agriculture de l'Oise en décalant la limite ouest de la zone agricole et en réintégrant à celle ci les parcelles A954 et A 1053 jouxtant les corps de ferme en exploitation.</p> <p>4) La commune tranchera sur ce point mais si aucun projet agricole n'est prévu, la préservation de la ressource en eau est à faire valoir sur la commune. Les récents événements de sécheresse l'ont d'ailleurs rappelé.</p> <p>5) La construction de nouveaux bâtiments agricoles sera ajoutée.</p> <p>6) Il semble important de favoriser la réalisation de constructions agricoles en zone A d'autant que toutes les exploitations en place disposent de foncier en zone agricole. Les articles U3, U4 et U5 visent à gérer les conflits d'usage entre l'activité et les secteurs d'habitat. Les articles pour lesquels les constructions agricoles peuvent être exclues seront modifiés en conséquence.</p> <p>7) Les articles pour lesquels les exploitations agricoles existantes peuvent être soustraites seront modifiés en conséquence. Uniquement pour les extensions de bâtiments existants.</p> <p>8) Le rapport de présentation sera corrigé.</p>	<p>3) La réponse proposée est validée. Concernant les parcelles A908, 935, 947, 959 et 1014 il a été jugé préférable de les maintenir en zone urbaine car les agriculteurs n'ont pas fait part de besoins spécifiques concernant ces pâtures inconstructibles en raison du PPRI.</p> <p>4) La commune valide cette proposition en ne revenant pas sur le règlement graphique concernant ces protections.</p> <p>5) La réponse est validée.</p> <p>6) La réponse est validée.</p> <p>7) La réponse est validée.</p> <p>8) La réponse est validée.</p>

REMARQUES DES SERVICES	REPOSES PROPOSEES	REPOSES RETENUES
<p>CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) Hauts de France Avis favorable</p> <p>CCPN (Communauté de Communes du Pays Noyonnais) Avis favorable</p> <p>1) SCOT : La commune de Varesnes se situe dans le bassin de vie de la Vallée de l'Oise regroupant 6 communes) ayant comme objectif de développement la création de 624 logements sur 20 ans et une superficie de 37 ha. Sur la commune le SCOT permet la réalisation de 44 logements soit un taux de croissance annuel moyen de 0,7 % avec une densité de 13 logements/ ha. Les objectifs de Varesnes avec 34 nouveaux logements et 0,63% sont compatibles avec le SCOT.</p> <p>2) PLH : Le programme de 20 logements devra comprendre 1 logement locatif aidé, 1 logements en accession abordable, 2 logements locatifs privés et 16 lots libres de construction. Le programme est compatible avec le PLH.</p>		