

Dominique LAMI
Commissaire Enquêteur
6, rue des Cyclamens
60000 BEAUVAIS
Tél. : 03 44 48 68 66
Mob. : 06 22 40 49 41
Mail : lami.dominique@wanadoo.fr

Dossier n° E15000135 / 80

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme et révision du zonage d'assainissement de la commune de PASSEL (Oise)

RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ouverte du 28 septembre au 29 octobre 2015

L'ensemble du dossier comprend :

- Le présent **rapport d'enquête** (8 pages numérotées de 1/9 à 9/9)
- Une copie du PV de synthèse des observations du public
- Une copie de l'**arrêté municipal 29/2015 daté du 7 septembre 2015** prescrivant l'enquête publique.
- Le **registre d'enquête publique**
- Les justificatifs de **publicité dans la presse**, paraphés par mes soins
- Un sous-dossier « **pièces administratives** »
- Les « **orientations d'aménagement et de programmation** » (document de 3 pages A3 y compris la page de garde paraphée par mes soins)
- Le **règlement écrit du PLU** (document agrafé de 64 pages numérotées de 1 à 64, paraphé par mes soins en page de couverture)
- Le **rapport de présentation du PLU de PASSEL** (document de 283 pages numérotées de 1 à 283, présenté en 2 volumes reliés, chacun paraphé par mes soins en page de couverture)
- Un sous-dossier « **Plans de zonage** » (Orientations d'Aménagement et de Programmation + 2 plans appelés « plan local d'urbanisme » 1/1000 et 1/3000, paraphés par mes soins)
- Un sous-dossier « **Proposition de zonage : principales modifications qui seront apportées après l'enquête publique** » comprenant un plan de zonage du PLU à l'échelle 1/3000, paraphé par mes soins
- Une **annexe sanitaire** (1notice + 1 plan zonage d'assainissement échelle 1/3500 + 1 plan des servitudes échelle 1/3500 + 1 plan des informations et obligations diverses échelle 1/3500, paraphés par mes soins)
- Un sous-dossier « **Avis des PPA** » (DDT Oise, DREALE, Chambre d'agriculture, CDCEA, Conseil Général de l'Oise)
- Un dossier « **Zonage route de ville** ».

Je soussigné Dominique LAMI, Commissaire Enquêteur, ai été désigné par décision n°15000135 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 14 août 2015 pour conduire l'enquête publique en objet.

A la suite de cette enquête j'ai rédigé ce rapport.

OBJET DE L'ENQUÊTE :

Il s'agit d'une enquête publique conjointe, relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à la révision du zonage d'assainissement de la commune de PASSEL. Par son arrêté municipal 29/2015 daté du 7 septembre 2015, le maire a décidé de soumettre ces projets à une enquête publique conjointe.

INFORMATION DU PUBLIC :

- **AFFICHAGE** : J'ai constaté, lors de ma première permanence, l'affichage effectif de l'arrêté d'enquête sur le tableau d'affichage situé à l'extérieur de la mairie, bien visible depuis la rue principale. Une note écrite a de plus été distribuée dans les boîtes à lettres de chaque foyer de PASSEL pour informer les habitants de l'enquête et des dates et horaires des permanences. Le journal communal « Passel info », distribué aux administrés de la commune, a également permis de réaliser une publicité supplémentaire (en première page !) pour la tenue de cette enquête.
- **PUBICITE** : Monsieur le Maire de PASSEL a fait procéder à l'insertion de l'avis d'enquête publique dans deux journaux régionaux :
LE PARISIEN, éditions des 10 et 30 septembre 2015,
OISE HEBDO, éditions des 9 et 30 septembre 2015.

PERMANENCES :

Quatre permanences ont été tenues en mairie de PASSEL :

- **Le lundi 29 septembre 2015 de 16h30 à 18h30** : Aucune personne ne s'est présentée pendant cette première permanence.
- **Le lundi 12 octobre 2015 de 16h30 à 18h30** : J'ai reçu une personne lors de cette seconde permanence, qui a laissé une observation sur le registre.
- **Le samedi 24 octobre 2015 de 9h30 à 11h30** : Aucune personne ne s'est présentée lors de cette permanence.
- **Le jeudi 29 octobre 2015 de 16h30 à 18h30** : Une personne est venue consulter le dossier d'enquête lors de cette dernière permanence ; j'ai noté sur le registre les observations qu'il désirait y porter. J'ai par ailleurs reçu un courrier électronique de la personne qui était venue lors de la permanence du 12 octobre : une copie papier de ce courrier a été jointe au registre d'enquête.

REUNION DE TRAVAIL :

La présentation des projets de Plan Local d'Urbanisme et de révision du zonage d'assainissement de la commune de PASSEL a fait l'objet d'une réunion préalable entre Monsieur GRIOCHE, maire de PASSEL, Monsieur TEMPELAERE de VERDI-ENVIRONNEMENT qui a réalisé l'étude du projet pour le compte de la mairie, Monsieur Patrice LAINE, commissaire enquêteur suppléant, et moi-même. Cette réunion s'est tenue le mercredi 2 septembre 2015 en mairie de PASSEL, de 9h30 à 10h30. A la suite de cette réunion, j'ai réalisé une visite des lieux.

REGISTRE D'ENQUETE :

Le registre d'enquête a été coté et paraphé par mes soins juste avant la première permanence, le 28 septembre 2015 ; J'ai clôturé le registre à l'expiration de l'enquête, le 29 octobre 2015, après la fermeture de la mairie.

ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES :

Pendant cette enquête publique conjointe portant sur le Plan local d'Urbanisme et la révision du zonage d'assainissement, seules deux personnes ont laissé des observations qui concernent uniquement le projet de PLU (aucune remarque n'a été émise au sujet de la révision du zonage d'assainissement), et, à ma connaissance, le dossier n'a pas été consulté en dehors des heures de permanence :

- **Mme Marie-Laure PARMENTIER émet l'observation suivante :** « Concernent les parcelles AD n°1,94 et 97 sises rue des Filins dont je suis propriétaire, j'ai pu noter que la parcelle n°97 a été incluse dans la zone UA et que les parcelles n°1 et 94 restent en revanche inchangées.

En l'état actuel, il m'est donc impossible d'envisager un projet de construction alors qu'inclure l'intégralité des parcelles n° 1 et 94 ou au moins une partie de la parcelle n°1 dans la zone UA et ce dans la continuité de la parcelle 97 qui est inexploitable en l'état me permettrait de pouvoir faire construire.

A l'appui de cette observation, j'attire votre attention sur le fait que le terrain est entièrement clos de murs, qu'il est grillagé et fermé par un portail en bordure d'une route praticable menant au cimetière de la commune, qu'il est entretenu tout au long de l'année par nos soins comme il l'a toujours été et qu'il ne s'agit pas de terres cultivées. En outre, la situation du terrain n'a jamais constitué une gêne à l'exploitation des terres agricoles voisines. Le terrain n'est pas isolé puisque d'un côté il y a un corps de ferme habité et de l'autre donc des terres agricoles exploitées et cultivées. Compte tenu de la configuration du terrain et de sa situation géographique au sein du village à quelques pas de la mairie et de l'école, rendre les parcelles de ce terrain constructibles ne constituerait pas, à mon sens, un étalement urbain, mais une continuité logique à l'urbanisation de la rue des Filins, puisqu'au bout de la rue se situe le cimetière, qui, lui, se trouve en limite de village. A noter qu'il y a également un projet de parking envisagé à côté du cimetière . Enfin un point non négligeable, les parcelles 94 et 97 se situent d'ores et déjà dans la zone d'assainissement collectif.

En conclusion, je demande à ce que les parcelles n°1 et 94, ou au moins une partie de la parcelle n°1, soient incluses dans la zone UA, en cohérence avec l'intégration de la parcelle n° 97 présentée au projet ».

Réponse de Monsieur le Maire :

Le classement des parcelles n°1 et 94 proposé dans le projet de PLU correspond au classement actuel du POS (Plan d'Occupation des Sols) de la commune de PASSEL en terme de constructibilité. On peut éventuellement argumenter du classement en collectif du terrain concerné par les parcelles n°1, 94 et 97, mais les parcelles n°1 et 97 évoquées dans la remarque sont quant à elles non desservies par les réseaux, et une extension de leur classement en zone U obligerait donc la commune à les desservir si le pétitionnaire en sollicitait la demande. Cette extension de la zone AU aux parcelles n°1 et 97 sera toutefois étudiée avant l'approbation du PLU définitif, pour définir si tout ou partie de celles-ci seront classées en zone urbanisable.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

C'est le choix de la commune de décider quelles parcelles doivent faire partie de la zone à urbaniser, choix qui doit toutefois être en harmonie avec les objectifs du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). Même si le terrain est proche de la mairie et de l'école, il se trouve en sortie de ville, après la dernière habitation lorsqu'on quitte le village en direction du cimetière. Alors que le SCOT préconise de densifier la zone urbanisée existante, de combler les dents creuses avant de repousser les limites extérieures de la zone bâtie, de manière à limiter l'extension des réseaux et à ainsi limiter les dépenses d'équipement. Rendre ce terrain constructible repousserait les limites de la zone urbanisée actuelle et nécessiterait une extension des réseaux pour être desservi, ce qui peut empêcher la commune de répondre favorablement à la demande formulée dans cette remarque.

- **M. Philippe BUKWA** demande s'il est possible, dans les zones Nhzh, Nh, Ah et Azh, de changer l'usage des bâtiments initialement prévus pour l'agriculture et d'y créer des logements à usage d'habitation dans le cas où l'exploitation initiale a cessé ?

Réponse de Monsieur le Maire :

Au regard de l'avis formulé par les services de l'état, il est proposé les évolutions suivantes :

Suppression du secteur Azh au profit d'un classement A

Suppression du secteur Nhzh au profit d'un classement Nh

Concernant les constructions agricoles, le changement n'est pas autorisé en zone A, sauf si le bâti est identifié au zonage (un bâti identifié est actuellement celui du Mont-Renaud). Cette identification doit reposer sur une qualité patrimoniale du bâti. En zones Ah et Nh, le changement de destination est autorisé, il sera explicitement précisé dans le règlement.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Dans le secteur A, conformément à l'article R123-12 du code de l'urbanisme, seuls les bâtiments présentant un intérêt architectural et un caractère traditionnel permettent un changement de destination, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole : sont notamment exclus les bâtiments

sommaires, en parpaings et tôles métalliques du genre hangar. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux publics tant pour ce qui concerne la voirie que la défense incendie. La nouvelle destination peut être à vocation d'habitation (dans la limite de une par bâtiment et de deux par exploitation), ou à vocation d'activités compatibles avec l'agriculture telles que l'activité touristique par exemple (gîte rural, chambres d'hôte dans la limite de cinq chambres,...)

Pour ce qui concerne les secteurs Ah et Nh, le règlement devra clairement préciser les conditions retenues en cas de changement de destination du bâti : il devrait, à mon avis, suivre une règle au moins aussi contraignante qu'en zone A.

CONCLUSIONS

I. Plan Local d'Urbanisme :

Après examen du SCOT du Pays Noyonnais et de son PADD, compte tenu de mon analyse des éléments du dossier et des différentes remarques ou observations recueillies lors de l'enquête, mes conclusions sont les suivantes :

- L'enquête s'est correctement déroulée, sans incident, conforme à la procédure
- Le dossier comprend bien les avis des PPA (Personnes Publiques Associées) et les réponses apportées aux PPA
- Pour ce qui concerne le terrain formé par les parcelles n°1, 94 et 97, je considère que la logique aurait voulu que l'ensemble du terrain soit classé dans la même zone : en effet, le projet présente la parcelle 97 en zone AU et les deux autres en zone A, alors que ce terrain forme un ensemble homogène entièrement clos. La commune doit à mon avis trancher entre mettre la totalité du terrain en zone urbanisable ou la mettre en zone agricole, ce second choix me paraissant assez mal approprié étant donné que les parcelles ne sont pas cultivées et ne font l'objet d'aucune reconnaissance environnementale (la zone passage des grands faunes n'empiète pas sur ce terrain et il va de soi que la clôture existante interdit de toute façon ce passage).

Mettre l'ensemble du terrain en zone urbanisable, permettrait de répondre à l'objectif de développement résidentiel du SCOT et à l'orientation du Plan Départemental Habitat (PDH), qui préconise la stimulation de production de logements). Cela permettrait de plus une urbanisation intéressante pour la commune, puisque les réseaux d'assainissement se situent déjà à proximité immédiate (la parcelle 97 se situe dans la zone d'assainissement collectif, de même que la parcelle 95, adjacente à ce terrain, et le réseau d'eau de ville passe dans la rue des Filins qui longe la façade du terrain).

La situation de ces parcelles dans la commune, près de l'école et de la mairie, présente par ailleurs l'intérêt de limiter les déplacements, notamment ceux des écoliers qui fréquentent l'école.

Mettre ce terrain en zone urbanisable ne consommerait pas de terres agricoles cultivées, alors que le laisser en zone agricole sous-entend qu'il peut être cultivé : la clôture qui l'entoure actuellement serait donc une entrave à sa valorisation agricole.

- Concernant le devenir des bâtiments agricoles dans les zones A et Nh en cas d'arrêt de l'exploitation agricole de ces bâtis, la règle concernant le devenir de ces constructions est clairement explicitée dans le code de l'urbanisme et correctement retranscrite dans le règlement écrit du projet de PLU de PASSEL. S'agissant de la zone Nh, les choses sont plus floues : il semblerait logique que des dispositions réglementaires au moins aussi contraignantes s'appliquassent

pour la zone Nh puisque le règlement de la zone Nh est plus contraignant que celui de la zone A.

- Compte tenu des aléas de remontée de nappe sur l'ensemble de la commune, il m'apparaît nécessaire qu'au minimum le règlement du PLU prévienne de ce risque à défaut d'interdire les sous-sols dans les lieux les plus exposés.
- L'un des plans de zonage n'est pas à la bonne échelle (le règlement graphique en question est à l'échelle 1/1000 alors que le cartouche indique 1/2000)
- Dans l'objectif de réaliser des places de parking près du cimetière, la commune a créé 2 espaces réservés ER1 et ER2 se situant de part et d'autre de la rue des Filins menant au cimetière. Il serait à mon avis plus judicieux de ne conserver que l'ER1 adjacent au cimetière, quitte à augmenter sa largeur de quelques mètres pour permettre d'y garer 2 fois plus de voitures : une telle solution permettrait à la fois de réduire substantiellement le coût du parking et de diminuer la consommation d'espace agricole.
- Il existe une différence importante entre le volume d'eau potable consommé et le volume prélevé, traduisant une efficacité hydraulique (efficacité = rapport « volume consommé »/ « volume prélevé ») du réseau intercommunal Passel/Chiry de l'ordre de 22% en 2010, passé à 30% en 2013, certes en amélioration mais toujours médiocre, alors que les économies d'eau font partie des priorités environnementales importantes d'aujourd'hui. Vu ce constat, « Améliorer le rendement du réseau d'eau potable » aurait peut-être pu faire partie des orientations d'aménagement et de programmation, au même titre que les économies d'énergie qui y sont inscrites.

Compte tenu de observations précédentes, J'émet un **avis favorable pour le projet de Plan Local d'Urbanisme de PASSEL, avec recommandations** :

1. de revoir le plan de zonage pour y apporter davantage de cohérence, en particulier le classement des parcelles n°1, 94 et 97, et éventuellement de la parcelle 95,
2. de préciser quelques points du règlement écrit (notamment le règlement en zone Nh en cas de changement de destination des bâtis agricoles qui y sont situés, ainsi que les risques affaissant aux aléas de remontée de nappe pouvant nécessiter l'interdiction des sous-sols),
3. de corriger l'erreur d'échelle sur le plan du règlement graphique de zonage.
4. de revoir le choix des espaces réservés ER1 et ER2, en ôtant si possible l'ER2
5. de voir (avec le concours éventuel du syndicat des eaux de ville PASSEL & CHIRY) s'il est possible d'inscrire les économies d'eau potable dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

II. Révision du zonage d'assainissement :

Après examen du dossier, compte tenu de mon analyse des éléments qu'il comporte et vu l'absence de remarque ou observation lors de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision du zonage d'assainissement, mes conclusions sont les suivantes :

- L'enquête s'est correctement déroulée, sans incident, conforme à la procédure
- Les choix retenus pour un assainissement collectif en priorité, ne laissant en assainissement individuel qu'un seul groupe de constructions isolées au Nord du village, devraient permettre une meilleure assurance contre les risques de pollution par les eaux usées
- La capacité de traitement de la station d'épuration de PASSEL est de 400 équivalents-habitants alors que la population était de 299 habitants en 2009, population qui devrait passer à 350 habitants à l'horizon 2030 suivant les données du SCOT : cette situation permet de penser que la station d'épuration de PASSEL est suffisamment capacitaire jusqu'à l'horizon 2030.
- Selon le mémoire explicatif joint au dossier d'enquête publique, « Il est prévu à terme que le réseau d'assainissement de PASSEL soit raccordé à la station d'épuration de NOYON » : cela permettrait effectivement une mutualisation à plus grande échelle des dépenses d'assainissement et donc vraisemblablement une réduction desdites dépenses.

Compte tenu des observations qui précèdent, J'émet un **avis favorable** pour le projet de **Révision du zonage d'assainissement de PASSEL**

Beauvais, le 27 novembre 2015



Dominique LAMI