

Département de l'Oise

**COMMUNE de
CHAMBLY**

PROJET

de

REVISION

du

PLAN LOCAL d'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

CHAMBLY

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 20/11/2019 au 23/12/2019

Suivant arrêté de M. le Maire de CHAMBLY
du 18 octobre 2019

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES
OBSERVATIONS RECUEILLIES**

Établi en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement sur dix feuillets recto et adressé à Monsieur le Maire de la commune de Chambly.

Monsieur,

Je vous invite à me communiquer dans le délai de 15 jours votre mémoire en réponse aux observations suivantes formulées sur le registre d'enquête déposé en mairie de Chambly ainsi que sur le registre électronique mis à disposition du public.

J'ai reçu deux cent douze observations, courriers ou courriels, dont cent quatre-vingt-quinze sur le registre électronique.

Il est à noter que plusieurs personnes ont émis plus d'une observation, sur le registre papier et sur le registre électronique, certaines étant doublées entre le registre papier et le registre électronique. D'autre part, soixante-huit observations ont été faites sur le registre électronique par des anonymes.

Dans ma comptabilisation des observations, j'ai quand même comptabilisé chaque observation anonyme comme une observation à part entière. J'ai cependant un gros doute sur la réalité d'observations émanant de personnes différentes. En effet, plusieurs des observations anonymes sont strictement identiques, au mot et à l'orthographe prêt (copié collé)

De ce fait, le nombre réel d'intervenants est probablement de l'ordre d'environ cent cinquante, ce qui, au regard de la population de Chambly est relativement faible (environ 1.5%), d'autant plus que parmi les intervenants, un certain nombre ne sont pas des chamblysiens.

Vous trouverez ci-dessous la synthèse des différentes questions et observations formulées.

Inconvénients et contraintes de la création d'une voie verte le long de l'Esches entre le centre-ville et la voie de chemin de fer.

Cette observation est relayée par un assez grand nombre de personnes, alors qu'elle ne concerne directement que relativement peu de personnes. Elle fait donc quasiment l'unanimité contre ce projet de la part des personnes directement impactées.

Elle se traduit entre autre par une pétition signée par 35 personnes et plusieurs avis supplémentaires sur le registre.

Ces habitants ne comprennent pas l'intérêt de cet aménagement, ils informent les autorités que cela va amener beaucoup de contraintes et d'inconvénients par exemple

- Dévaloriser les habitations se situant au bord
- Créer de l'incivilité du fait de l'isolement (risque de cambriolages)
- Détruire de la végétation (arbres de plus de 40 ans) et perturber la faune (canards, poules d'eau, hérons, poissons etc.....)
- La rivière deviendra un dépotoir, aujourd'hui elle est entretenue par les propriétaires, ce qui ne pourra plus être le cas.
- Coût important de la construction de cet aménagement du fait de l'occupation actuelle par des bâtis dans la zone des 4 mètres et à proximité immédiate et par l'obligation de recréer des murs de soutènement et des clôtures.

Une proposition est faite par le Président de l'AAVE pour la création d'une voie douce parallèle à l'Esches mais passant par les rues actuelles.

Urbanisation du Plan d'eau du Mesnil Saint Martin et aménagement de la plaine des sports, protection de la zone humide

Cette observation a aussi été très fortement évoquée essentiellement sur le registre électronique, malheureusement assez souvent de façon anonyme.

Les citoyens manifestent leur profond désaccord au projet d'aménagement du plan d'eau du Mesnil Saint Martin, même après que la commune ait décidé de le classer en zone NI. Leur crainte est que ce site actuellement naturel soit « bétonné » ce qui nuirait à la biodiversité.

Le règlement de la zone NL semble permettre à leurs yeux des constructions en durs pour accueillir du tourisme et de l'hôtellerie, ce qu'ils ne sauraient accepter.

Le fait que l'OAP N° 7, où il est écrit que la vocation de cette zone est la création de logements et d'un ensemble de services d'hôtellerie et de réception, soit encore dans le dossier mis à l'enquête a semé le trouble dans les esprits et amené de nombreuses observations contre ce projet.

Ils souhaitent donc que cette zone soit classée en zone N et que le règlement de cette zone la rende totalement inconstructible.

Ils demandent une compensation des 3.5 hectares de zone humide transformés en parking par l'inscription de 10 hectares supplémentaires en zone naturelle N, plantés d'arbres.

Consommation excessive de terres agricoles avec le projet de zone logistique 1AUe OAP N° 18

Un nombre important de personnes (18) refuse que soient pris 40 hectares de terres agricoles pour faire une zone logistique qui n'amènera que quelques emplois peu qualifiés et peu stables.

De plus ils rejoignent les avis de la Direction Départemental des Territoires, de la Chambre d'Agriculture, du ROSO et de la MRAE qui trouvent que la consommation de terres agricoles engendrée par ce PLU est vraiment trop importante.

Demande de mise en conformité du PLU avec l'avis émis par la MRAE

Ce thème se retrouve sous différentes formes dans un nombre important d'avis sur le registre électronique (39). Il est également développé dans une longue pièce jointe émanant de l'Association d'Aménagement de la Vallée de l'Esche.

D'autres personnes qui souhaitent que la biodiversité soit protégée évoquent cette demande de mise en conformité. Ceci permettrait d'après eux de revoir les nombreuses espèces d'oiseaux qui nichaient au plan d'eau du Mesnil Saint Martin par le passé.

Respect de la biodiversité.

Ce thème se retrouve dans beaucoup d'observations (21), souvent mêlé à d'autres thèmes comme la protection du plan d'eau du Mesnil Saint Martin, la demande de création de zone de nature en ville et autour de la ville ou la demande de mise en conformité du PLU avec l'avis de la MRAE.

Densification trop importante du centre-ville

Quelques personnes (six) trouvent que le fait de vouloir densifier le centre-ville en occupant les fonds de terrain n'est pas une bonne idée car elle amènera d'avantage de voitures, de nuisances et des difficultés de circulation plus importante. De plus cette densification viendrait, selon certaines observations, en contradiction avec le PADD qui affirme la volonté de limiter la densification et consommer le moins de terres agricoles possible.

Certains regrettent qu'il ne soit pas prévu dans le centre-ville un parc et un espace de jeux pour les enfants.

Craintes sur le devenir de l'approvisionnement en eau de la ville de Chambly

Cette observation se retrouve dans quelques avis qui pensent que la qualité de l'eau potable à Chambly n'est pas garantie dans le cas d'une augmentation importante de la population de la ville et que l'artificialisation des terres amplifiera ce problème.

Craintes sur l'augmentation des embouteillages sur la D 1001 lié à l'augmentation de la population de Chambly

Un certain nombre de personnes redoutent que les embouteillages déjà très prégnants sur la D 1001 soient encore plus importants avec l'arrivée de nouvelles entreprises et de nouveaux habitants entraînant d'avantage de camion et de voitures sur cet axe important.

Disparition de l'EBC sur la parcelle AR 2

Le président de l'AAEV est surpris que cet Emplacement Boisé Classé est disparu dans le projet de révision du PLU. Il demande qu'il soit restauré. Il n'est d'ailleurs pas le seul. Il affirme que la coupe rase qui a été faite est illégale.

Demande de plus de transparence concernant l'OAP N° 12 La Sente de l'Hôtel Dieu

Cette OAP inquiète notamment M. et Mme Robineau et M. et Mme Zammit Chatti habitants de l'ancienne route de Champagne. Ils demandent à être informés sans équivoques sur l'avancée du projet d'aménagement de cette zone 1 AUe. Par ailleurs, plusieurs personnes sont venues se renseigner au cours de mes permanences concernant ce projet qui ne leur paraissait pas suffisamment clair et développé.

Observation concernant l'OAP N° 10 « Le Fond de Saint Ladre »

Observations émanant de certains propriétaires (M. Bertheuil, Deleruelle, Boulet) des parcelles concernées et de la société Guisset.

Nicolas GUISSSET intervient en tant que promoteur et aménageur local, titulaire depuis 2011 de promesses de vente concernant les parcelles cadastrées AK 15, AK 37, ZH 37, ZH 43 et ZH 45, propriété des familles Dufour, Deleruelle, De Smet, Bertheuil et Boulet, objets de l'OAP n° 10 dite du Fond de Saint Ladre.

Il porte à l'attention de la commune leur forte opposition à la position qui semble avoir été adoptée par la commune dans le cadre de sa réponse à l'avis de la MRAE sur cette OAP.

Pour lui, il semble être envisagé la création d'une ZAC aux fins d'assurer une maîtrise d'ensemble du projet de développement ainsi que la maîtrise des éventuelles spéculations financières sur lesdits terrains.

Il semble avoir été décidé que cette ZAC serait réservée à l'OPAC de l'Oise chargée de son développement.

En réponse à ces positionnements surprenants, il tient à préciser que :

Si une ZAC était créée (alors que la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains de l'OAP n°10 est déjà assurée par ses soins), sa société pourrait parfaitement être retenue pour assurer son développement en tant qu'aménageur de cette nouvelle zone dans le cadre d'une convention de ZAC alors qu'il apparaît comme particulièrement illégal de réserver à l'avance le développement d'une ZAC à un opérateur donné et ce sans mise en concurrence préalable.

Sa société, Guisset Conseil, a une importante expérience de la construction de logements sociaux en ce qu'elle a déjà construit 71 logements au sein de la commune de Chambly, dans le cadre de deux opérations immobilières distinctes (entre 2013 et 2017), aussi bien pour le compte de l'OPAC de l'Oise (10 logements) que pour Val d'Oise Habitat (61 logements).

Le site de l'OAP n°10 est un site qui a été particulièrement étudié par sa société qui a déjà présenté aux élus de la commune différents projets mixtes prévoyant le développement d'une opération combinant des logements sociaux, à des logements individuels collectifs et des terrains à bâtir pour maisons individuelles.

Enfin, sa société est tout à fait à même, du fait de son expérience et de sa compétence, de mener à bien, dans le cadre d'une ZAC où hors du cadre d'une ZAC, une opération de l'envergure de celle qui est présentée dans cette OAP.

L'Association pour l'Aménagement de la Vallée de l'Esches

Reprend la plupart des observations faites plus haut par plusieurs personnes.

De plus, elle demande :

- La suppression de l'espace réservé N° 6, la construction d'une route à proximité d'un espace naturel est impossible selon elle. Idem pour l'espace réservé N° 7.
- La suppression de l'OAP du Fond Saint Ladre du fait de sa trop grande consommation de terres agricoles.
- Le » maintien en zone A des 10 hectares de l'OAP « La Sente de l'Hôtel Dieu »
- La restauration et la protection de toutes les zones humides et plus généralement de tout le lit majeur de la rivière l'Esches.

Elle trouve très insuffisante le traitement de la gestion des ressources en eau au travers de ce projet de PLU

Elle regrette l'absence de tout projet de développement d'une agriculture moderne.

M. Franck LOT de la Ste ALSEI

Demande une modification du terme « espace agricole » figurant en page 58 du document relatif aux OAP en « ancien espace agricole » de façon à être cohérent avec la page 189 du rapport de présentation.

Constat d'un manque d'information du public sur ce projet de révision du PLU

M. Lambert indique que l'information sur cette révision du PLU de la commune a été très insuffisante et de plus mal faite. « La communication a été très partielle et de ce fait partielle » selon lui.

Avis favorables sur ce projet de Plan Local d'Urbanisme

Trente-neuf personnes (dont deux sur le registre papier) se sont prononcées clairement en faveur du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chambly tel qu'il leur a été présenté lors des réunions de concertation ou lors des diverses expositions de ce PLU. Ils reprennent les arguments mis en avant par la commune pour promouvoir cette révision du Plan Local d'Urbanisme.

Demande diverses et personnelles concernant le règlement du PLU

M. PAULELLO

- Avec le PLU actuel, je pouvais construire un pavillon en lot arrière sur mon terrain (parcelle 85 zone UA), qui pouvait n'être implanté que sur une seule limite séparative (page 7 du PLU modification 1 approuvé le 25/09/09 concernant les dispositions particulières pour les constructions en retrait d'alignement).

Pourquoi suis-je maintenant obligé d'être aligné sur les deux limites séparatives ?

- Dans la zone UA, pourquoi limiter les constructions dans une bande de 35 m par rapport à l'alignement ?

S'il n'y avait pas cette limitation, les maisons en second rang pourraient être plus espacées de celles en premier rang. Cela faciliterait la densification tout en évitant les problèmes de voisinage.

M. Alain VAN DE KERCKHOVE

Fait remarquer que :

- Il n'est pas envisageable de voir les parcelles 154-155-156-157-158-96 actuellement cultivées coupées en deux par une nouvelle voirie (emplacement réservé N°11)
- Il est très important de permettre l'évolution et le changement de destination des anciens bâtiments agricoles. Certains anciens bâtiments agricoles ne sont plus fonctionnels pour une exploitation d'aujourd'hui (réduction de l'élevage, taille des bâtiments inadaptée à la dimension des matériels d'aujourd'hui ...). Ne pas permettre l'évolution et le changement de destination de ces bâtiments conduiraient simplement à leur abandon. Cela concerne notamment notre corps de ferme situé sur le hameau d'Amblaincourt

M. KEZZA KHELLAF Impasse du Clos Monet

Demande que sa parcelle 148 soit constructible, compte tenu de sa proximité de la gare (250 m)

Mme MOUSSETTE

Souhaite que sa parcelle N° 296 reste en zone Nj

M. & Mme CASTRO Paulo 28 rue des Tilleuls

Souhaitent avoir la confirmation de la suppression définitive de l'emplacement réservé concernant leur parcelle, en vue de la prolongation de la rue des Tilleuls vers le chemin des Ateliers.

Céline PLUS

Habitant au 15 rue Mendès France souhaiterait pouvoir disposer d'une clôture d'une hauteur de 1m80 sur la partie de son jardin qui donne sur les parties communes.

M. Nicolas GUISSSET

Attire l'attention de la municipalité sur les incohérences de l'OAP N° 2 « La Gendarmerie ». En effet, il ne lui semble pas possible de construire 53 logements sur ce site tel qu'il est zoné sur le projet de PLU.

L'OAP n°2 est située à cheval sur 2 zonages différents (zone UDc pour le terrain de l'actuelle gendarmerie + zone Uda pour les jardins de la maison Bahuon)

Cette double réglementation pour un seul et même bâtiment rend impossible sa construction en raison de règles de prospects différentes selon les zones :

* Implantation et volumétrie : UDa - entre 2m et 25m vs. UDc - entre 6m et 30m / Le bâtiment ne peut pas être implanté au même endroit selon la zone de PLU où il se trouve.

* Implantation par rapport aux limites séparatives : UDa - façade inférieure à 16m vs. UDc - façade inférieure à 12m / Le bâtiment ne peut pas être implanté au même endroit selon la zone de PLU où il se trouve.

* Emprise au sol des constructions : UDa - 50% vs. UDc : 40% (auxquelles il faut combiner le CBS de 0,5 et de 0,7 pour un terrain supérieur à 2000 m², ce qui implique une emprise maximum de 30% en réalité) / cf. §3. Ci-dessous.

* Hauteurs : UDa - 9m max. dont 4,5m à l'égout du toit vs. UDc - 12m max. dont 9m à l'égout du toit / Il sera donc impossible d'avoir un bâtiment d'une même hauteur sur l'OAP et de respecter la densité souhaitée.

* Contraintes de toitures : pentes comprises entre 40° et 65°. Une pente minimale de 40° ne permet pas de respecter un gabarit d'immeuble collectif d'une hauteur inférieure à 9m en UDa ou 12m en UDc / Une simple application mathématique de ce degré de toiture permet de comprendre que la trame du bâtiment sera trop étroite pour envisager un bâtiment collectif tel que celui envisagé.

Le CBS (coefficient de biotope par surface) applicable sur ledit terrain d'assiette de l'OAP n°2 est de 0,7, correspondant à 70% de l'espace du terrain. Une fois déduits les stationnements aériens, la voirie, la maison actuellement présente et la construction future et son infrastructure, il sera tout simplement impossible de réaliser la densité voulue par l'OAP (ni la forme du bâtiment, ni la densité de logements souhaités).

Dans l'hypothèse où la commune souhaiterait effectivement voir se réaliser l'OAP n°2, il conviendra donc de modifier les règles de construction applicables sur ces terrains. Cependant, à ce sujet, il apparaît délicat et compliqué de modifier l'ensemble des règles soit de la zone UDa soit de la zone UDc pour les adapter à l'OAP. En revanche, deux approches différentes alternatives seraient envisageables :

* Une réglementation spécifique réservée pour l'OAP n°2 prévoyant les règles de prospects appropriées à l'opération envisagée ;

* L'inclusion de l'ensemble de l'OAP n°2 dans la zone UDC en apportant cependant des exceptions à l'application de certaines dispositions du règlement UDC sur les sujets suivants : CBS (le porter à 0,5 maximum), la pente minimum de toit (l'ABF de l'Oise impose en zone pavillonnaire dans les zones ABF une pente minimum de 35°, ceci pourrait convenir ici également), la question des implantations des constructions par rapport aux voiries publiques et privées est également à étudier pour permettre la construction dans une limite raisonnable de 2m (comme en zone UDa).

Son objectif aussi bien en tant que propriétaire du terrain qu'en tant que promoteur est de veiller à ce que les objectifs assignés par la commune soient respectés et atteints.

Un anonyme

Ne comprend pas l'OAP N° 3 et demande des explications qu'il sera difficile de lui donner puisqu'il ne communique pas ces coordonnées.

Un autre anonyme

Suggère d'imposer dans l'OAP N° 1 un accès piéton / vélo vers la rue Aristide Briand.

Un troisième anonyme

Est inquiet par la création d'un débouché de l'OAP N° 2 « La gendarmerie » dans l'impasse Frantz Liszt. Elle amènera beaucoup de nuisances dans une impasse jusqu'ici très calme.

Un quatrième anonyme

S'interroge sur les accès de l'OAP N° 4 « Les Bords de l'Esche » vers la rue Lavoisier et l'Allée des Fauvettes

Avis des personnes publiques associées

Un bilan des avis des personnes publiques associées a été établi dans le courant du mois d'octobre et il a été joint au dossier d'enquête publique.

Ces différents avis émanaient de :

- Direction Départementale des Territoires de l'Oise (avis défavorable)
- Communauté de communes Thelloise (avis favorable)
- Le Conseil Départemental de l'Oise
- La Chambre d'Agriculture (avis défavorable)
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (avis défavorable)
- Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise (avis défavorable)
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (avis défavorable)
- La commune de Bernes sur Oise (Avis favorable)
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale

- La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
- La SNCF Direction Territoriale Nord

Vous avez déjà répondu aux observations faites par la **MRAE** et par la **DDT**. Ces réponses ont été jointes au dossier d'enquête, il n'est donc pas utile que vous y répondiez de nouveau.

La Communauté de communes Thelloise vous donne un avis favorable et vous donne des arguments pour défendre votre PLU auprès de la DDT et de la MRAE, vous n'avez donc pas de réponses à leur apporter.

La Direction Départementale des Territoires de l'Oise donne un avis défavorable concernant les STECAL :

1. Le STECAL Ae devra être réduit au bâti existant et le reste de la zone devra être reclassé en A
2. Le STECAL Nae devra être réduit au bâti existant en tenant compte de l'emprise du(ou des) futurs(s) projet(s).
3. Les STECAL Nj devront être réduits afin de ne pas consommer de terres agricoles
4. Le STECAL Ni devra être reclassé en N

Le Conseil Départemental de l'Oise

1. Vous demande d'indiquer dans le rapport de présentation les données relatives aux routes départementales
2. Souhaite connaître l'évolution démographique des différentes communes raccordées sur l'unité intercommunale de traitement des eaux usées.
3. Souhaite que la gestion différenciée des eaux pluviales soit imposée.
4. Recommande de réaliser une étude pluviale qui peut être financée par l'Agence de l'Eau Seine Normandie et le Département

La Chambre d'Agriculture de l'Oise

1. Regrette que la consommation de terres agricoles soit en nette augmentation.
2. Demande que les terres cultivées en zone NJ soient reclassées en zone A
3. Souhaite que soit revu le positionnement de l'emplacement réservé N° 11 afin d'éviter le morcellement des parcelles agricoles
4. Souhaite que l'accès aux parcelles ZB14 et 324a soit maintenu depuis la RD 49
5. Souhaite qu'il soit examiné la possibilité de changement de localisation du secteur Nv.
6. Veut que soit retiré les extraits et références du SRCE Picardie qui n'a pas été adopté par le Conseil Régional.
7. Aimerais que soit soulignée la présence de cinq sièges d'exploitations agricoles au sein de la commune de Chambly.
8. Voudrait que soient apportées un certain nombre de modifications au règlement du PLU en particulier concernant les occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

1. Demande que le zonage N du PLU actuel soit maintenu sur le site du Marais du Mesnil Saint Martin
2. Demande différents ajouts et précisions dans le règlement.
3. Demande que soit ajouté dans le récapitulatif des SUP en page 4 l'immeuble 3 rue de la Chevalerie, cave.

Le Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise

1. Trouve qu'il n'est pas opportun de développer le site N° 18 des OAP
2. Demande que soit maintenu inconstructible la zone du Marais du Mesnil Saint Martin

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

1. Réclame impérativement le retrait des éléments issus du projet abandonné de SRCE de Picardie dans le rapport de présentation du PLU arrêté.
2. Souhaite que soit pris d'avantage en compte l'impact du développement commercial périphérique sur le tissu commercial du centre-ville.

La commune de Bernes sur Oise et la SNCF donnent un avis favorable à votre projet de révision du PLU de la commune.

La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a fait parvenir son avis hors délais.

Il est bien de l'avoir intégré au dossier d'enquête, mais vous n'avez pas l'obligation de répondre à leurs remarques.

Fait à Beauvais le 26 décembre 2019

Le commissaire enquêteur

Jacques NICOLAS

