

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 Monsieur le Maire de

CHAMBLY

du 18 octobre 2019

CONCLUSIONS et AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La participation à cette enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chambly a été très importante en nombre d'observations.

Pour ma part, c'est de loin l'enquête qui aura amené le plus d'avis en un peu plus de 10 ans de commissaire enquêteur.

Toutefois, cette importante participation est à relativiser car presque un tiers des observations (69) ont été faites de façon anonyme. Il est impossible au simple commissaire enquêteur que je suis d'être sûr que ces observations anonymes n'émanent pas de deux ou trois personnes qui ont multiplié leurs observations afin d'impressionner le pétitionnaire et les différentes autorités. J'ai d'ailleurs remarqué qu'un certain nombre de ces observations sont des « copiés collés » à l'orthographe près.

Je pense d'ailleurs que l'on arrive là aux limites de l'intérêt du registre électronique qui permet malheureusement ce genre de dérive. On pourrait très bien imaginer une enquête où seulement quelques personnes « pourraient » le registre électronique en l'inondant de manière anonyme d'observations toutes quasiment identiques. Qu'elle serait alors la valeur de ses observations ?

Elle est également à relativiser du fait que seulement 52 observations émanent d'habitants de Chambly et 92 proviennent d'habitants de Chambly et des communes environnantes (Bornel, Belle Eglise, Le Mesnil en Thelle, Fosseuse, Puiseux le Hauberger, Ronquerolles)

Enfin, il faut replacer ce nombre important d'observations dans le contexte d'une ville de plus de 10 000 habitants. La participation réelle tourne en fait aux alentours de 1 % de la population, ce qui est somme toute assez faible.

Cette révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chambly est un projet qui s'est étalé sur plusieurs années et qui a été longuement et très correctement présenté à la population tout au long de l'élaboration de ce PLU.

La très longue réponse (15 pages) faite par le service de l'urbanisme à la synthèse des observations que je leur ai transmis prouve encore une fois tout le sérieux qui a été apporté à l'étude de ce dossier.

La révision proposée par la commune s'articule autour de 24 objectifs principaux que je ne vais pas détailler ici car je l'ai déjà fait dans mon rapport.

Plusieurs de ces objectifs n'ont pas amenés de remarques de la part des personnes qui ont émis un avis sur les différents registres.

Par contre, de nombreux autres points ont provoqué de nombreuses réactions de leur part.

Examinons les ici point par point :

- **Voie verte le long de l'Esche**

Ce projet d'aménagement d'une voie verte le long de l'Esches a beaucoup inquiété les riverains de l'Esches entre le centre-ville et la voie ferrée. J'ai moi-même été visiter les lieux et j'ai compris cette inquiétude, même si, en tant que randonneur j'apprécie de pouvoir marcher le long d'une rivière plutôt qu'au bord d'une route.

La commune a aussi compris cette inquiétude et a répondu favorablement, dans sa réponse à la synthèse des observations, à la demande des riverains en supprimant les emplacements réservés le long de l'Esches.

Sur ce point il n'y a donc plus aucune raison de s'opposer à cette révision du PLU.

- **Urbanisation du plan d'eau du Mesnil Saint Martin**

La réponse de la commune aux nombreuses observations faites sur ce sujet durant cette enquête publique est très claire et complète. En effet, la commune se propose de rendre accessible le plan d'eau du Mesnil Saint Martin à toutes les personnes désirant profiter de la nature et se promener tranquillement dans un espace calme et reposant.

La commune s'engage à compléter l'article 2 du règlement écrit de la zone NI en y ajoutant que « les installations, équipements et aménagements liés et nécessaires à la pratique sportive et à la découverte du site autorisés ne peuvent pas être des bâtiments » Ce classement en zone NI autorisera l'aménagement de cheminements doux (perméables) ou encore des installations, équipements et aménagements liés et nécessaires à la pratique sportive et à la découverte du site. Il permettra d'ouvrir à tous la zone du plan d'eau du Mesnil Saint Martin tout en le préservant.

Il ne faut pas oublier qu'au départ ce plan d'eau était une simple carrière artificielle créée pour les besoins de la construction de l'autoroute A 16. En essayant d'aménager en zone de loisir toute cette zone, la commune permet à tout un chacun de profiter de la nature en toute quiétude. Le fait que le règlement écrit de cette zone ne permet pas la construction de bâtiments devrait rassurer les citoyens.

En conséquence, je ne vois pas de raisons de m'opposer à ce projet d'aménagement de la zone du plan d'eau du Mesnil Saint Martin.

- **Zone logistique - OAP N° 18**

L'argumentation de la commune concernant le choix de cette zone est très cohérent car il s'appuie sur les choix faits dans le SCOT en cours et dans celui en cours de révision. La Communauté de Communes Thelloise promeut en effet l'aménagement d'une zone logistique à cheval sur les communes de Belle Eglise et de Chambly, à proximité du barreau routier récemment construit entre la RD 1001 et le plateau de Thelle.

Cette zone, déjà prévue dans le contenu modernisé du PLU, permettra d'accueillir de nouveaux emplois pour l'ensemble de la CCT. Certes la consommation de terres se concentre sur les communes de Chambly et de Belle Eglise, mais il faut le voir sur l'ensemble de la communauté de communes ce qui relativise cette consommation.

Par contre, on est en droit de se poser la question de l'utilité d'une zone logistique supplémentaire dans cette partie du sud de l'Oise et du nord du Val d'Oise, alors qu'il y a par ailleurs d'autres grandes zones qui viennent de s'ouvrir ou qui sont aussi en projet dans un rayon relativement proche (15 km). De plus, il est certain que l'arrivée de nombreux camions supplémentaires amènera encore plus de nuisances.

Pour ma part, je pense que si ce projet ne doit pas être abandonné totalement, il serait bien qu'il soit murement réfléchi et que des études complémentaires sur les réels besoins d'une nouvelle zone logistique dans cette partie du sud de l'Oise soit menées.

- **Mise en conformité du PLU avec l'avis de la MRAE**

La commune a répondu préalablement à l'enquête à l'avis de la MRAE en reclassant la zone 2AU du Mesnil Saint Martin en zone NI. De plus elle fait remarquer que les études faites n'ont pas mis en valeur dans la zone du plan d'eau du Mesnil Saint Martin de biodiversité particulière, ce qui n'est pas étonnant du fait que ce plan d'eau est tout à fait artificiel.

Il faut aussi noter que la MRAE n'émet pas d'avis sur un PLU mais remet des observations sur la qualité de l'évaluation environnementale intégrée au dossier du PLU, je ne vois donc pas comment la commune pourrait « mettre en conformité » le PLU avec l'avis de la MRAE.

- **Respect de la biodiversité**

La commune met en avant sa recherche de respect de la biodiversité à travers les grandes avancées réglementaires mises en place par la commune dans le sens de la nature en ville, avec notamment le Coefficient de Biotope par Surface qui est bien instauré dans son règlement et dont le coefficient choisi est exigeant. Cette réponse à certaines observations demandant le respect de la biodiversité me satisfait.

- **Densification importante du centre-ville et craintes sur la circulation**

La longue réponse des services de l'urbanisme de la commune sur ce sujet est très complète et bien argumentée.

Elle répond bien à l'évolution de la demande des habitants qui souhaitent avoir de plus petits terrains qu'il y a 30 à 50 ans, qui veulent également valoriser leur bien en vendant une partie de leur parcelle constructible poussés en cela par les vendeurs de biens immobiliers.

Elle répond également à la demande de l'état et des organismes en charge de la protection des zones agricoles et naturelles qui souhaitent que soient densifier les centres villes afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles.

Afin d'encadrer précisément cela, plusieurs OAP ont été mises en place dont la qualité a été reconnue par les services de l'état. Le règlement révisé fait en sorte que ce besoin de densification ne se fasse pas au détriment de la qualité de vie des habitants. L'obligation de traiter les eaux de pluie à la parcelle permet de limiter l'impact de nouvelles constructions. Le fait qu'il soit obligatoire d'avoir deux places de parking à l'intérieur de chaque parcelle limitera l'effet de stationnement sur la voirie.

De plus, la commune œuvre pour maintenir et créer des parcs et des infrastructures de loisirs accessibles à tous, même si cela peut prendre du temps comme pour l'opération du parc urbain du quartier du Moulin Neuf.

Pour toutes ces raisons, je trouve que la densification du centre-ville est bien pensée et répond parfaitement à la demande générale d'optimisation des espaces bâtis ce qui était la motivation première de la commune pour engager la présente révision du PLU.

- **Approvisionnement en eau de la commune**

Aux quelques avis qui font part de leur craintes concernant la fiabilité et la qualité de l'approvisionnement en eau de la commune, celle-ci répond qu'il n'y a aucune crainte à avoir, tant pour la quantité et la qualité de l'eau que pour la qualité de l'assainissement.

Un second forage a été effectué pour sécuriser l'approvisionnement en eau de la commune et une inter connexion entre les réseaux du SIEPT et du Val d'Oise a été mise en place en complément. L'augmentation prévue de 1 % par an de la population sera sans problèmes intégrée dans les réseaux.

Pour moi, il n'y a donc aucunes craintes à avoir de ce côté-là.

- **Craintes sur l'augmentation des embouteillages sur la D 1001**

La commune est consciente de l'importance de la création d'un accès à l'A 16 en direction de Paris.

Elle œuvre en ce sens avec l'aide la commune de Persan. Une avancée importante sur ce dossier a eu lieu récemment avec l'accord du ministère pour l'engagement d'une étude par la SANEF de la faisabilité de cette bretelle.

Ceci, lié par ailleurs à la mise en place d'un circuit de bus régulier sur la commune de Chambly, devrait permettre d'améliorer la fluidité des déplacements dans la commune.

Enfin, le futur parking multimodal prévu dans le PLU facilitera fortement le recours à l'utilisation du train et répond aux enjeux de déplacements actuels et futurs.

Le PLU révisé répond à mon avis ainsi à la crainte des habitants de l'augmentation des embouteillages.

- **Disparition d'un EBC sur la parcelle AR 2**

Du fait de l'évolution de la gestion des arbres et en particulier des peupliers, espèce plutôt fragile, il est tout à fait cohérent que cette Espace Boisé Classé ait été supprimé lors de la révision du PLU.

Cette évolution du classement sera ajoutée au Rapport de Présentation.

Je ne vois rien à redire à cette disparition qui ne fait que constater un état de fait.

- **OAP N° 12 La Sente de l'Hôtel Dieu**

Cette OAP est en fait l'extension de la ZAC des Portes de l'Oise. Elle répond à une demande d'agrandissement de certaines entreprises de la ZAC.

La commune ne souhaite pas mettre en cause le petit hameau situé au bout de l'impasse de Champagne.

La commune prévoit d'ajuster l'OAP en y précisant le maintien des bâtiments existants avec la possibilité pour le seul propriétaire de ne pas appliquer cette règle.

De plus il sera ajouté un cône de distance et hauteur permettant d'éviter un passage brusque d'un bâtiment de grande hauteur à une maison plus modeste.

Enfin, pour ce qui est des suites prévues sur ce projet, ce n'est pas le PLU seul qui peut les confirmer ni les planifier, car c'est la CCT qui est seule compétente pour réaliser une zone d'activités économiques sur son territoire.

Un comité de pilotage constitué de la CCT, la Commune et l'OPAC a été créé pour suivre cette phase d'étude puis de réalisation de ZAC, qui fera elle-même l'objet d'une concertation publique.

Tous ces éléments devraient permettre de rassurer les riverains de cette OAP.

- **OAP N° 10 Le Fond Saint Ladre**

La commune, suite aux observations de la DDT, a décidé de déclasser toute la zone de l'OAP N° 10 en zone 2 AU afin de respecter, sur ce secteur du fond de Saint Ladre, l'avis des services de l'état émis par la DDT, qui souhaite que le phasage des extensions sur le fond Saint Ladre d'une part et sur la fosse au Bailly d'autre part soient revus, pour une plus forte synchronisation des deux secteurs et en priorisant le secteur de la fosse au Bailly.

De ce fait, l'OAP N° 10 sera supprimée du dossier de PLU pour approbation.

Une nouvelle phase de concertation aura lieu lors de l'évolution de ces deux zones de la Fosse au Bailly et du Fond Saint Ladre.

Dont acte.

- **OAP N° 2 La Gendarmerie**

La commune est sensible à l'observation de M. Nicolas Guisset et propose la mise en place du R.151.21 du code de l'urbanisme sur les secteurs soumis à OAP et de revoir certains éléments de réglementation afin d'aligner l'OAP et la règle.

Ceci devrait permettre de donner satisfaction à l'observation portant sur cette OAP N° 2.

- **Information insuffisante sur la mise en place de la révision du PLU**

Comme je l'ai indiqué plus haut et ainsi que dans mon rapport, je trouve pour ma part que l'information a été très correctement faite tout au long de la phase d'étude de cette révision et également en amont de l'enquête publique.

En effet, cette information a été faite via la presse locale, la presse municipale, une réunion d'information, une exposition publique et, point tout à fait novateur, via un jeu pédagogique organisé conjointement par la municipalité et le ROSO (Rassemblement des Organisations de Sauvegarde de l'Oise).

L'information sur l'enquête elle-même a été faite dans les règles.

Certes la participation à cette enquête publique n'a pas été très importante, ainsi que je l'ai évoqué plus haut, mais compte tenu de la taille de la commune, elle peut quand même être considérée comme bonne. Ce qui prouve que l'on ne peut pas reprocher à la commune un défaut d'information.

- **Evolution et changement de destination des anciens bâtiments agricoles**

Compte tenu des avis divergents de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF sur ce sujet, il est difficile pour la mairie de changer de position pour le moment.

Par contre la commune est sensible aux arguments de M. Alain VAN DE KERCKHOVE et indique que même si cette demande ne sera pas retenue pour le dossier de PLU soumis à l'approbation, par contre elle pourra être instruite ultérieurement selon le positionnement plus général et conjoint des acteurs Chambre d'Agriculture et CDPENAF. La porte est donc ouverte à une étude ultérieure de cette demande.

- **STECAL Ae - Nae - Nj - NI**

Suite à la commission de la CDPENAF dédiée aux STECAL qui a eu lieu le 4 octobre 2019 en présence du maire adjoint chargé de l'urbanisme et de la responsable du service urbanisme de la commune, il a été établi de manière concertée les recommandations suivantes :

- Le STECAL Ae devra être réduit au bâti existant et le reste de la zone devra être reclassé en A
- Le STECAL Nae devra être réduit au bâti existant en tenant compte de l'emprise du(ou des) futurs(s) projet(s).
- Les STECAL Nj devront être réduits afin de ne pas consommer de terres agricoles
- Le STECAL NI devra être reclassé en N. il faut préciser, concernant ce dernier point que les évolutions apportées au règlement pour la zone NI garantissent le caractère inconstructible recherché par la CDPENAF et répondent ainsi à l'esprit de ce quatrième point même si le zonage restera NI.

La commune fait ici preuve de sa volonté à maintenir constamment le dialogue pour s'adapter à l'évolution des choses et des demandes des citoyens et des administrations.

- **ER N° 11**

Concernant cet ER, la vue sur plan ne permet pas de voir que le relief en bordure de terrain rend difficile une meilleure implantation.

La commune propose d'étendre l'ER vers les limites de parcelle pour s'engager à optimiser son utilisation lorsque ce projet deviendra réalisable puis libérer tout le foncier réservé en excédent une fois réalisé. Ceci ne bloque en rien la continuité d'exploitation de ces parcelles.

Cette réponse de la commune devrait donner satisfaction aux demandeurs (Chambre d'Agriculture et M. Van De Kerckhove).

- **Points évoqués par la Chambre d'Agriculture**

- *Extension de la zone Nb*

La commune ne souhaite pas entraver l'accès à la parcelle de l'agriculteur et étudiera en concertation avec celui-ci le meilleur moyen pour y parvenir.

- *Localisation du secteur Nv*

Cette localisation ne dépend pas de la commune et elle figure dans le PLU actuel. Il s'agit d'un emplacement validé dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, puis par la CCT qui a repris cette compétence (cf. loi NOTRe) et qui travaille actuellement sur sa réalisation.

Par conséquent il n'est pas possible pour la commune de répondre favorablement à cette demande.

- *Références au SRCE*

Les références au SRCE seront retirées du PLU. Cette demande est également faite par la CCI

Dont acte

- *Modifications au règlement du PLU*

La commune souhaite se laisser le temps de la réflexion quant aux propositions réalisées par la Chambre d'Agriculture sur le règlement écrit.

En effet, aucun changement de destination n'a été recensé, et la zone Ae fait par ailleurs l'objet d'une demande de réduction par la CDPENAF pour reclassement en A.

Pour autant une nouvelle lecture en sera réalisée.

Là encore la commune fait preuve d'une grande ouverture d'esprit et accepte par avance le dialogue.

• **Points évoqués par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine**

L'abandon du zonage 2 AU, transformé en zone NI sur le site du Mesnil Saint Martin, l'ajout dans le récapitulatif des SUP de l'immeuble 3 rue de la Chevalerie, et l'acceptation d'ajouts et de précisions dans le règlement devraient satisfaire l'UDAP.

• **Points évoqués par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise**

La commune indique qu'il y a eu une erreur matérielle au sein du règlement écrit concernant l'OAP N° 10. Cette OAP ne pourra pas recevoir de commerces. Cette erreur matérielle sera rectifiée car elle va à l'encontre des volontés de la commune et des outils développés au sein du présent projet de PLU.

Dont acte.

Par ailleurs, dans sa réponse à la synthèse des observations, la commune de Chambly a accédé aux demandes de M. PAULELLO, Mme MOUSSETTE, M. & Mme CASTRO, l'anonyme évoquant l'OAP N° 3, l'anonyme évoquant l'OAP N° 1 et l'anonyme évoquant l'OAP N° 4. Je considère donc que comme la commune a accédé à leurs demandes, il n'y a pas lieu de s'opposer sur ces points précis au projet de révision du PLU.

Concernant la demande particulière de M. KEZZA KHELLAF, la commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande. Ceci me paraît tout à fait logique car elle vient en contradiction avec les nombreux avis estimant qu'il y a une trop forte consommation de terres agricoles.

Pour ce qui concerne la demande de Mme Céline PLUS, la commune souhaite prendre le temps d'étudier plus complètement l'impact de ce souhait sur l'ensemble du secteur concerné. Elle réserve donc son avis et statuera dans le dossier qui sera soumis pour approbation du PLU.

Pour ma part cette réponse me satisfait.

La commune a d'autre part été très transparente sur ce projet de révision du PLU. En effet, bien que la CCI, la Chambre d'Agriculture et la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers aient envoyés un avis hors délai, la commune a quand même joint leur avis dans le dossier mis à l'enquête. Elle a même suivi la majorité de leurs recommandations et a répondu positivement dans son mémoire en réponse à la synthèse des observations sur plusieurs points évoqués dans les avis de ces PPA.

Comme on peut le voir tout au long de cet avis et conclusion, la commune a répondu en profondeur et positivement à quasiment toutes les observations faites lors de cette enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chambly.

Par ailleurs, je trouve que la commune de Chambly est une ville particulièrement dynamique, vivante et qui cherche à aller de l'avant.

Sa promotion du sport en général et de plusieurs sports en particulier, sa mise en place d'une offre de spectacles et d'animations pour tous prouve son dynamisme.

Avec l'appui total de la Communauté de Communes Thelloise, elle cherche à augmenter l'attractivité de la ville de Chambly et aussi de la communauté de communes, afin d'accueillir dans les meilleures conditions possibles de nouveaux emplois et de nouveaux habitants.

Cela ne peut pas se faire sans mécontenter quelques personnes qui n'aiment pas le changement, mais une ville comme Chambly ne peut pas ne pas évoluer.

J'ai vraiment l'impression qu'il doit faire bon vivre à Chambly et je pense que cette révision du PLU va tout à fait dans ce sens.

En conséquence, il me paraît opportun de donner un

AVIS FAVORABLE

au Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMBLY.

J'émettrai toutefois la réserve suivante :

Il serait bien de vérifier, avec une étude de marché très approfondie, la pertinence de la mise en place, maintenant, d'une zone logistique d'une aussi grande taille sur la zone de l'OAP N°18 « Dame de Paris ».

En effet, il existe dans les environs immédiats de nombreuses autres zones logistiques qui ne semblent pas toutes remplies. Il serait dommage que de belles terres agricoles soient prématurément déclassées pour faire d'immenses bâtiments qui ne serviraient à rien ou à presque rien.

Je n'ai pas eu au cours de cette enquête la confirmation que les bâtiments projetés avaient déjà trouvés leurs occupants.

Je n'écris pas qu'il ne faudra jamais faire de zone logistique à cet emplacement là, mais je confirme qu'il me paraît nécessaire de prendre le temps de bien vérifier l'utilité immédiate de cette zone.

Fait à Beauvais le 22 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

Jacques NICOLAS

