

COMMUNE DE COURCELLES-LES-GISORS

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Compte rendu de la réunion du 22 janvier 2019.
(réunion après enquête publique)**

I) ÉTAIENT PRÉSENTS

A) Au titre de représentants de la Commission Municipale d'Urbanisme

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| - M. Alain FRIGIOTTI | Maire |
| - M ^{me} Nadège DUVAL | Adjointe au Maire |
| - M ^{me} Hélène AUBÉ | Conseillère Municipale |
| - M. Jacques BESSEAU | Conseiller Municipal |
| - M. Guillaume LEFEVRE | Conseiller Municipal |

Assistés de :

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| - M ^{me} Carole DEBURE | Secrétaire de mairie |
|---------------------------------|----------------------|

B) Au titre de représentant d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale

- | | |
|-----------------------|--|
| - M. Julien PREVISANI | Communauté de Communes du Vexin Thelle |
|-----------------------|--|

C) Au titre de représentante des services de l'Etat

- | | |
|----------------------------------|--|
| - M ^{me} Claude COMPANY | Direction Départementale des Territoires,
Service Aménagement Urbanisme Energie |
|----------------------------------|--|

D) Au titre de représentant du bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - M. Thibaut ROUGERON | URBA-SERVICES |
|-----------------------|---------------|

II) ÉTAIENT EXCUSES

- Conseil Départemental de l'Oise
- Chambre d'Agriculture de l'Oise
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise

ooo

Ouverture de la séance à 14 h 30.

La réunion avait pour ordre du jour l'examen des avis reçus dans le cadre de la Consultation, et l'analyse des observations recueillies pendant l'enquête publique.

A - AVIS RÉSULTANT DE LA CONSULTATION DES SERVICES

La Consultation des Services s'est déroulée de début avril à début juillet 2018. Les avis ont été examinés par le groupe de travail. Le contenu de chacun d'eux est synthétisé dans le tableau qui est joint au compte rendu (annexe n°1).

➤ **SA d'HLM de l'Oise** (avis n°1 dans le tableau)

Aucune remarque sur le projet de PLU.

➤ **Conseil Départemental de l'Eure** (avis n°2)

Aucune remarque sur le projet de PLU.

➤ **Conseil Départemental de l'Oise** (avis n°3)

Des observations ont été formulées :

- sur l'aménagement numérique :

Le Conseil Départemental note la bonne prise en compte de l'aménagement numérique dans le PLU.

- sur les routes départementales :

Le Conseil Départemental indique que le PLU pourra reprendre les comptages de trafic les plus récents, et note par ailleurs avec intérêt la volonté communale de privilégier un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré, en faveur de la lutte contre l'étalement urbain.

↳ Les données de trafic seront actualisées (derniers comptages effectués sur la commune en 2015 et 2016).

- sur les transports :

Le Conseil Départemental constate que le rapport de présentation reprend les données relatives aux transports collectifs, et rappelle les évolutions récentes concernant la répartition des compétences (loi NOTRe).

- sur les circulations douces :

Le Conseil Départemental souligne la volonté communale de développer le réseau de liaisons douces.

- sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Le Conseil Départemental note que la commune est concernée par un ENS (Espace Naturel Sensible), que le rapport de présentation en fait bien mention et qu'il rappelle les outils associés à cette classification (soutien technique et financier), et constate que le projet de PLU prévoit son classement en zone N contribuant pleinement à sa protection.

- sur l'eau potable :

Le Conseil Départemental note que le captage situé sur la commune n'est plus utilisé, mais rappelle que les périmètres de protection perdurent, tant qu'il n'est pas comblé.

- sur la rivière :

Comme suggéré par le Conseil Départemental, une bande d'inconstructibilité sera fixée par rapport à la rivière de l'Epte dans le règlement de la zone N (6 m).

➤ **Chambre d'Agriculture de l'Oise** (avis n°4)

La Chambre d'Agriculture de l'Oise a émis un avis réservé sur le projet de PLU.

La Chambre d'Agriculture demande que les zones A et N soient revues, en particulier dans la partie sud du territoire communal.

↳ Etant considéré en effet que la zone N apparaît surdimensionnée, une large part du versant agricole situé dans le tiers sud du territoire communal sera reclassée en zone A. Seule la frange la plus au sud, en limite du territoire de Boury-en-Vexin et à l'approche de la ZNIEFF de type 1 du « Massif boisé d'Hérouval », sera maintenue en zone N, de même que le hameau de Mauréaumont et son prolongement boisé.

La Chambre d'Agriculture demande par ailleurs qu'un secteur spécifique soit délimité pour l'exploitation « Lunel » afin d'y autoriser des structures agro-alimentaires.

↳ Dans la mesure où cette activité agro-alimentaire présente une dimension commerciale et pas seulement agricole, et dès lors que la vente ne correspond pas uniquement à la production locale de l'exploitation mais que cette vente concerne la production d'autres exploitants (ce qui est le cas ici), il apparaît qu'un classement en zone A dans le PLU ne suffit pas à autoriser ce type d'activités.

Par conséquent, comme suggéré par la Chambre d'Agriculture, il convient d'inscrire un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme. Ce secteur, nommé « Ac », reprendra un périmètre analogue à celui de la zone NAe de l'ancien POS.

En application de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU doit alors préciser *« les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »*. Ainsi, afin d'encadrer les droits à construire conformément à la définition d'un « STECAL », le règlement du secteur « Ac » autorisera la construction de 1 000 m² d'emprise nouvelle, ce qui équivaut environ au doublement de l'emprise du bâtiment principal existant.

Le règlement du secteur « Ac » autorisera *« les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées »*, ainsi que *« les constructions et installations à usage de commerce dès lors qu'elles présentent un lien direct avec l'activité agricole »* ; les autres règles seront quant à elles alignées sur celles de la zone A.

La Chambre d'Agriculture demande un ajustement de la limite entre la zone A et la zone UE au lieu-dit « Le Parc », en intégrant à la zone A le bâtiment situé sur les parcelles n°51 et 57.

↳ Ces deux parcelles, qui accueillent un bâtiment dont la vocation est agricole, seront reclassées en zone A.

➤ **Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise** (avis n°5)

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a émis un avis réservé sur le projet de PLU, en particulier s'agissant du classement en zone N du site d'activités « Bonatre ».

Des observations ont été formulées :

- sur la prise en compte des enjeux économiques :

Concernant la prise en compte des activités, la CCI suggère que les besoins et problématiques signalés par les activités économiques soient précisés.

↳ Toute information qui serait communiquée par la CCI ou l'un de ses ressortissants durant l'élaboration du PLU, quant aux besoins d'une activité économique, serait prise en considération, mais aucune ne l'a été dans le cas présent.

La CCI considère que le classement du site d'activités « Bonatre » en zone Nhi augmente le risque de voir apparaître une friche d'activité (car règlement restrictif), et que l'existence d'une « zone à dominante humide » ne correspond pas à une sensibilité reconnue justifiant une protection. La CCI demande en conséquence que le PLU y autorise les extensions et rénovations de bâtiments d'activités existants, la création ou le réaménagement de parkings, les changements de destination,..., afin que le PLU de Courcelles-lès-Gisors ne soit pas plus restrictif que le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de l'Epte côté normand (PPRI).

↳ Etant précisé qu'il s'agit d'un site actuellement en vente (l'activité ayant cessé), il apparaît qu'un classement en zone Nhi dans le PLU augmenterait en effet les risques de voir ce site durablement à l'abandon. Par conséquent, dans l'optique de favoriser une reprise d'activité, sans pour autant remettre en cause la nécessaire prise en compte de la sensibilité du fond de vallée, il sera inscrit un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme. Ce secteur, nommé « Na », sera circonscrit à l'espace occupé par l'activité passée (bâtiments et abords), sans s'étendre sur les espaces naturels du fond de vallée.

En application de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU doit alors préciser « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ». Ainsi, afin d'encadrer les droits à construire conformément à la définition d'un « STECAL », le règlement du secteur « Na » autorisera une augmentation de l'emprise au sol dans une limite de 20 % par rapport à l'emprise existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Concernant les destinations admises, le règlement du secteur « Na » autorisera l'industrie, l'entrepôt, l'artisanat, le bureau, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics. En revanche, les activités de commerce ne seront pas admises.

La hauteur des constructions sera quant à elle limitée à 10 m de manière à éviter des gabarits trop importants dans le fond de vallée.

La CCI indique que le PADD pourrait mentionner un objectif de développement de nouvelles activités (en parallèle des activités en place).

↳ Le PADD est d'ores-et-déjà explicite dans les intentions municipales : « favoriser la vitalité économique de la commune » ; il n'apparaît pas nécessaire de préciser d'autres mentions.

La CCI estime qu'il convient de favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et à urbaniser (a contrario du règlement des zones UD et 1 AUh qui limite les activités).

↳ Les zones UD et 1 AUh correspondent à des secteurs dont la vocation est résidentielle ; elles ne sont pas appelées à accueillir des activités susceptibles d'occasionner des nuisances, et dont l'exercice pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage.

La CCI attire l'attention sur un développement de l'habitat à proximité de sites d'activités (problématiques de voisinage,...).

↳ La Commune veille en effet à la gestion des interfaces entre activités économiques et espaces résidentiels, mais la présence d'activités économiques au sein du bourg constitue un héritage que le PLU ne peut pas remettre en cause.

- sur les prescriptions réglementaires :

La CCI demande que la hauteur maximale des constructions à usage d'activités soit fixée à 15 m.

↳ Le projet de règlement limite à 12 m les volumétries autorisées au sein du bourg par respect de sa morphologie urbaine, et ce dans une optique d'intégration harmonieuse des constructions.

La CCI considère que la rédaction relative aux activités « nuisantes » est difficile à interpréter.

↳ Cette rédaction constitue un garde-fou dans des secteurs à dominante résidentielle qui n'ont pas vocation à accueillir des activités susceptibles d'occasionner des nuisances, et dont l'exercice pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage.

La CCI considère que l'interdiction des constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt dans les zones urbaines est inappropriée, et attire l'attention sur la présence de ressortissants de la CCI dans la zone UB.

↳ La Municipalité ne remet pas en cause l'existence d'activités au sein du bourg, mais estime que les contraintes qui pèsent sur le village, en particulier en termes de circulation, n'invitent pas à y octroyer des droits nouveaux pour des activités qui sont susceptibles de générer des flux importants.

La CCI propose de remplacer le terme « identique » par « similaire » dans la règle relative aux modifications et extensions de constructions existantes.

↳ Cette proposition ne sera pas suivie considérant que son application serait plus subjective.

La CCI estime que la règle limitant la part des surfaces imperméabilisées peut s'avérer contraignante pour les constructions à usage d'activités.

↳ Cette disposition vise à limiter l'artificialisation des sols ; la part de surfaces non imperméabilisées doit ainsi permettre de conserver les facultés d'absorption du sol, et donc de limiter les désordres hydrauliques éventuels, et permet également d'assurer une présence minimale d'espaces en pleine terre. Cette règle doit par conséquent s'appliquer à toutes les occupations et activités, sans distinction.

La CCI attire l'attention sur la règle d'accès direct en zone UE, alors que celle située rue de la Tour est positionnée à l'arrière d'un espace classé en UB.

↳ Afin d'éviter toute difficulté d'application du droit des sols, la règle d'accès en zone UE sera réécrite de manière à y autoriser les passages aménagés sur fonds voisins.

La CCI recommande que l'emprise au sol maximale pour les constructions à usage d'activités soit de 60 ou 70 % dans l'ensemble des zones.

↳ L'emprise au sol maximale est d'ores-et-déjà fixée à 70 % pour les activités, dans les zones qui sont susceptibles d'en accueillir (UB et UE).

La CCI suggère que l'interdiction des constructions à usage d'activités dans la zone 1 AUh soit nuancée afin de permettre la mixité fonctionnelle.

↳ La zone 1 AUh correspond à un secteur dont la vocation est résidentielle ; elle n'est pas appelée à accueillir des activités susceptibles d'occasionner des nuisances, et dont l'exercice pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage.

La CCI demande que le zonage et le règlement tiennent compte de l'existence d'activités économiques dans les hameaux de Beausséré, Mauréaumont et Les Murs de Vaux.

↳ Etant noté que certaines des activités mentionnées par la CCI ont depuis quitté la commune ou cessé leur activité, la Municipalité ne remet nullement en cause la présence d'activités. Toutefois, il n'en demeure pas moins que les contraintes qui pèsent sur les hameaux ou écarts bâtis, en particulier en termes de desserte, n'invitent pas à y octroyer des droits nouveaux pour des activités.

La CCI souligne que l'emplacement réservé inscrit à l'angle de la rue d'Inval et de la route de Dangu ne devra pas impacter les capacités de stationnement disponibles pour les clients du bar-tabac-presse.

↳ Dans l'usage, une acquisition par la Commune ne changera rien puisque le stationnement restera ouvert au public (non fermé), et non réglementé.

La CCI note que l'activité située au lieu-dit « du Poirier Cadet » (« Lunel ») est classée en zone A du PLU alors qu'elle abrite une activité commerciale.

↳ Comme exposé précédemment en réponse à une observation de la Chambre d'Agriculture, un secteur « Ac » (STECAL) y sera délimité.

- remarques annexes :

La CCI rappelle que le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) a été annulé et qu'il n'est donc plus opposable, et rappelle qu'il convient de confirmer un corridor écologique potentiel avant de le prendre en compte.

↳ Ces considérations n'appellent pas de modifications dans le dossier de PLU.

➤ **Préfecture de l'Oise** (avis n°6)

Les services de l'Etat ont émis un avis favorable sur le projet de PLU.

La Préfecture note que le PADD respecte toutes les dispositions réglementaires (lois « Grenelle II » et « ALUR »).

La Préfecture rappelle l'obligation de réaliser un zonage d'assainissement pluvial, qui devra être annexé au PLU dès que possible.

↳ La Commune prend acte de l'obligation de réaliser un zonage d'assainissement pluvial, et de l'annexer au PLU lorsqu'il sera établi. La réalisation de ce document devra toutefois tenir compte d'un contexte évolutif s'agissant de la répartition des compétences entre la commune et l'intercommunalité.

Il est rappelé par ailleurs que les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales en exigeant un recours systématique à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités rejetées.

De plus, dans le cadre de la « GEMAPI » (gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations), la création d'un Syndicat est à l'étude sur l'ensemble du bassin de l'Epte (de Forges-les-Eaux jusqu'au Vexin).

La Préfecture rappelle dans son avis le contexte géographique et intercommunal. Il est précisé que le contentieux relatif à l'appartenance intercommunale reste à ce jour pendant, et ce dans l'attente de la décision du Conseil d'Etat (maintien dans la Communauté de Communes du Vexin Thelle, ou transfert à la Communauté de Communes du Vexin Normand). Aujourd'hui, en l'état actuel de l'instruction de la procédure d'appel, Courcelles-lès-Gisors appartient administrativement à la CCVT ; la commune sera donc couverte par le SCOT du Vexin-Thelle au moment de l'approbation du PLU.

La Préfecture fait par ailleurs état de la croissance démographique envisagée, du nombre de logements attendu, et de l'inscription d'une zone 1 AUh sur un espace situé en dent creuse. La Préfecture considère ainsi que le projet communal s'inscrit positivement dans une démarche respectant les politiques publiques, et limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La Préfecture considère que le règlement prend en compte la thématique des risques naturels, et notamment les risques de remontées de nappe et de retrait-gonflement des argiles.

La Préfecture rappelle que l'Autorité Environnementale a conclu que le PLU ne nécessitait pas la production d'une Evaluation Environnementale Stratégique.

La Préfecture regrette que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone 1 AUh ne soit pas davantage aboutie, notamment par une réflexion sur l'intégration paysagère et sur l'intégration dans l'enveloppe bâtie existante, et souligne par ailleurs qu'une trame « OAP » devrait apparaître sur le règlement graphique.

↳ Il est rappelé que l'Autorité Environnementale avait demandé, dans le cadre de l'examen dit « au cas par cas », que soient complétées les données sur la biodiversité concernant la parcelle zonée 1 AUh, du fait de la proximité de 3 sites Natura 2000 dont l'un au moins accueille des chiroptères. Bien qu'étant principalement herbeux, l'îlot classé en zone 1 AUh est en effet occupé par des arbres de haute tige en lisière de la zone (en lisière Est de la parcelle n°257, et en lisière sud de la parcelle n°258). Considérant que ces arbres présentent potentiellement un intérêt pour les chiroptères (cavités pour leur reproduction et l'hibernation), il avait été convenu d'identifier les secteurs arborés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et d'en exiger la conservation. C'est en ce sens que les OAP énoncent ce principe, qui répond conjointement aux préoccupations d'intégration paysagère.

Par ailleurs, comme suggéré par la Préfecture, une trame « OAP » sera ajoutée sur le règlement graphique au sein du périmètre de la zone 1 AUh.

La Préfecture note que le document a opté pour la version « recodifiée » du Code de l'Urbanisme et pour la nouvelle présentation du règlement, mais regrette que ce nouveau règlement ne corresponde qu'à un réagencement des anciens articles.

↳ Le bureau d'études fait observer que le règlement du PLU, même dans sa mouture modernisée, doit veiller à la sécurité juridique des dispositions retenues. Il est par conséquent légitime d'y retrouver des rédactions et des usages qui ont « fait leur preuve » dans l'application du droit des sols.

La Préfecture attire l'attention sur l'obligation de publier le PLU sur le Géoportail de l'urbanisme, et ce avant le 1^{er} janvier 2020 pour qu'il soit opposable (numérisation du PLU selon le standard du CNIG).

↳ Le bureau d'études pourra faire une proposition en ce sens afin d'assister la Commune dans cette démarche, toutefois la CCVT est en mesure de procéder à cette numérisation.

Par ailleurs, la Préfecture a ajouté, en annexe de l'avis, des remarques et commentaires sur les points devant faire l'objet de précisions dans le dossier de PLU :

- sur le rapport de présentation :

↳ Les informations relatives aux installations classées, telles qu'elles figurent dans le rapport de présentation du PLU, sont issues de la base nationale de l'inspection des installations classées. Celle-ci ne fait état que de l'établissement « Dubois » dont l'activité a cessé (explications données dans le rapport de présentation).

Par ailleurs, l'activité d'élevage de chiens dans le hameau des Murs de Vaux a quitté la commune, tandis que l'établissement « des Deux Tourelles » ne stocke plus de produits dangereux à ce jour.

↳ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est déjà mentionné dans le rapport de présentation (page 92), étant rappelé toutefois que la commune ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI).

↳ L'analyse des dents creuses apparaît sur une cartographie au chapitre 1.2.15. du rapport de présentation, chapitre où sont abordés également le potentiel mutable et la densification possible dans la trame urbaine existante (potentiels qui sont faibles sur la commune).

↳ Les thématiques suivantes : transport à la demande, covoiturage, stationnement dédié aux véhicules hybrides ou électriques / thématique énergétique dans sa globalité (solaire, éolien, géothermie,...) / thématique des risques naturels mineurs à l'échelle du secteur (sismique,...), sont d'ores-et-déjà abordées pour l'essentiel. Concernant la thématique énergétique, la commune n'est pas concernée à ce jour par des projets particuliers.

↳ Les indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont exposés au chapitre 2.2.8. du rapport de présentation, où il est rappelé que le Conseil Municipal devra, a minima, procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au plus tard 9 ans après son approbation (conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme). Le rapport indique aussi que les indicateurs de suivi pourront être renseignés et complétés à fréquence régulière, et précisera « *préférentiellement annuellement* ».

En outre, comme suggéré par les services de l'Etat, les indicateurs de suivi seront complétés d'un paragraphe dédié aux zones agricole et naturelle (puisque la constructibilité, certes limitée, n'y est pas nulle).

↳ Le classement en zone urbaine de la dent creuse située entre les parcelles n°108 et 191, à l'angle de la rue de la Ferme et de la sente du Moulin d'Inval, n'a pas d'impact sur l'accès aux parcelles agricoles situées à l'arrière, dans la mesure où l'accès peut se faire librement depuis la rue de la Ferme.

↳ Concernant la gestion des eaux pluviales, la Commune a pris acte de l'obligation de réaliser un zonage d'assainissement pluvial, et de l'annexer au PLU lorsqu'il sera établi. La réalisation de ce document devra toutefois tenir compte d'un contexte évolutif s'agissant de la répartition des compétences entre la commune et l'intercommunalité.

Il est rappelé par ailleurs que les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales en exigeant un recours systématique à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités rejetées.

De plus, dans le cadre de la « GEMAPI » (gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations), la création d'un Syndicat est à l'étude sur l'ensemble du bassin de l'Epte (de Forges-les-Eaux jusqu'au Vexin).

- sur le PADD :

↳ Le PADD intègre d'ores-et-déjà une traduction graphique de certaines orientations, lorsque celles-ci méritent d'être spatialisées.

↳ Le PADD ne doit pas nécessairement citer tous les inventaires existants, mais prend soin néanmoins de mentionner le site inscrit du Vexin.

- sur les OAP :

↳ L'avis de la Préfecture rappelle le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais sans demander de compléments ou de modifications.

- sur le zonage :

↳ Une bande inconstructible de 6 m le long des cours d'eau sera ajoutée dans le règlement de la zone N.

En revanche, la Municipalité n'est pas favorable à la suggestion visant à définir une bande inconstructible de 30 m en lisière des boisements, étant précisé qu'il n'est pas relevé d'enjeux spécifiques de constructibilité à proximité des lisières de bois, et que les espaces les plus sensibles font l'objet d'une protection par leur classement en zone N.

↳ La Commune rejoint l'avis de la Préfecture selon qui la zone 1 AUh, qui est située à l'intérieur des périmètres de protection autour de l'église et de l'ancien château, devra être étudiée avec soin (l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera quoi qu'il en soit requis).

- sur le règlement écrit :

↳ Le règlement de la zone 1 AUh est volontairement analogue à celui de la zone UD. En effet, le caractère résidentiel souhaité, et l'image urbaine attendue, sont davantage comparables à l'image urbaine de la zone UD qu'à celle de la zone UB qui correspond à des espaces mixtes.

↳ La référence à la charte architecturale du Vexin-Thelle est en cohérence avec le contexte intercommunal.

↳ Concernant la notion de diversification de l'activité agricole au sein de la zone A (gîte rural, vente à la ferme,...), la Préfecture suggère de définir des secteurs spécifiques à l'intérieur desquels cette diversification serait possible (plutôt que de l'autoriser sur l'ensemble de la zone A).

Dans la mesure où le règlement de la zone A prend soin de spécifier que les activités de diversification ne seront admises que si elles constituent le prolongement de l'activité agricole, il est convenu de ne pas modifier le zonage et le règlement du PLU.

↳ Le chapitre « desserte par les réseaux » sera complété par un alinéa relatif à l'assainissement individuel : *« A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Afin de permettre la mise en place de l'assainissement individuel, il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel ».*

De plus, les alinéas faisant référence aux périmètres de protection du point de captage seront supprimés.

↳ Les préconisations mentionnées dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France) ne seront pas systématiquement reprises. En effet, si le règlement du PLU venait à les imposer sur l'ensemble d'une zone urbaine, sans distinction, cela reviendrait à les généraliser sans tenir compte de la spécificité de chaque terrain (dispositions qui s'appliqueraient même en l'absence de covisibilité). Il est par conséquent convenu de maintenir leur applicabilité au cas par cas, selon les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des projets.

Toutefois, pour la bonne information des pétitionnaires, le règlement du PLU précise, en en-tête de la sous-section relative à la qualité urbaine et architecturale, que des prescriptions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est noté en outre sur ce point que le commissaire-enquêteur, dans ses conclusions, recommande à la Commune de conserver l'essentiel du document en l'état.

- sur les annexes :

Néant.

➤ **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** (avis n°7)

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a donné un avis favorable au projet de PLU, concernant les zones A et N dont le règlement autorise l'extension des habitations existantes et leurs annexes (article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme),

➤ **Communauté de Communes du Vexin-Thelle** (avis n°8, reçu hors-délai)

La Communauté de Communes du Vexin-Thelle a émis un avis favorable au projet de PLU, qui est compatible avec les objectifs du SCOT.

Des observations ont été formulées :

- sur le projet de PLU et sa compatibilité avec le SCOT :

La Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT) note que le règlement graphique du PLU prévoit près de 14 ha de zones urbaines en moins par rapport à l'ancien POS (soit une réduction de la consommation foncière), souligne que le PADD du PLU présente la volonté de diversifier l'offre en logements en promouvant la mixité sociale et générationnelle, et que cet objectif est repris dans les OAP de l'îlot situé au sein du village, observe que la commune se donne pour objectifs de soutenir les activités et l'activité agricole, indique que la part de nouveaux logements telle qu'envisagée par la commune ne dépasse pas ce qui peut lui être attribué, que le PLU respecte l'objectif du SCOT selon lequel l'accueil de nouvelles activités dans les communes rurales doit se faire au sein de la trame déjà urbanisée, observe que le PADD n'a pas repris d'orientation précise concernant la valorisation des entrées du territoire mais que ceci n'est pas imposé par le SCOT, souligne que les risques et contraintes sont traités dans le PLU, qu'aucune zone urbaine ne se trouve dans le lit de l'Epte, et que le PLU préserve les espaces naturels en les classant en N ou Nhi.

- sur le règlement écrit (remarques du service instructeur) :

La CCVT demande des précisions quant à l'application des règles relatives à la profondeur constructible, à la pente de toitures, et aux matériaux de couverture, en particulier s'agissant de leur applicabilité aux annexes de moins de 20 m².

↳ Il apparaît que le remplacement de la notion de « surface de plancher » par celle d'« emprise au sol » viendra clarifier l'application de ces dispositions.

La CCVT note que la terminologie « en harmonie » est peu précise s'agissant des murs et murets.

↳ La Municipalité souhaite néanmoins maintenir cette règle, comme garde-fou à d'éventuels projets incongrus.

La CCVT demande combien de places de stationnement sont à dédier aux camions ou véhicules utilitaires et aux visiteurs.

↳ La mention « en rapport avec l'activité » sera ajoutée, étant rappelé toutefois que ceci ne vient que s'additionner au nombre de places requis selon la nature de l'établissement et sa surface.

La CCVT demande des précisions quant à l'application de la règle d'accès direct et ses dérogations.

↳ Il sera explicité que la dérogation à cette règle (pour les extensions, restaurations,...) concerne également les « changements de destination ».

La CCVT demande la définition de « parements extérieurs ».

↳ Il s'agit de l'ensemble des façades qui présentent un contact avec l'extérieur, par opposition aux murs « intérieurs ».

La CCVT attire l'attention sur le fait que les grillages ne sont pas toujours franchissables par les animaux (règle en zone N).

↳ Considérant que cette règle est inappropriée, elle sera en effet supprimée.

➤ **Avis réputés favorables par défaut de réponse :**

- Conseil Régional des Hauts-de-France
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Oise
- Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise
- Syndicat Mixte du Pays du Vexin Normand
- Communauté de Communes du Vexin Normand
- Syndicat intercommunal et interdépartemental de la vallée de l'Epte
- Syndicat de Gestion des Ordures Ménagères de l'est et du nord du département de l'Eure
- Syndicat d'Energie de l'Oise
- Communes limitrophes : Boury-en-Vexin, Dangu, Gisors, Neaufles-Saint-Martin

➤ **Avis résultant de la consultation au titre de l'article R. 153-6 du Code de l'Urbanisme :**

- Centre Régional de la Propriété Forestière : avis favorable.

B - OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est tenue en mairie du 22 septembre au 23 octobre 2018. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur, M. Alexis LUROIS, a émis un avis favorable au projet de PLU, assorti de réserves et recommandations ; celles-ci sont rappelées à la fin du présent compte rendu.

Les observations ont été examinées par le groupe de travail. Leur contenu, ainsi que l'avis du commissaire-enquêteur, sont synthétisés dans le tableau qui est joint au compte rendu (annexe n°2).

➤ **M. et M^{me} JONES** (observation n°1 dans le tableau)

M. et M^{me} JONES s'interrogent sur les occupations admises dans le hameau de Beausséré dans sa partie classée en zone A.

↳ Le règlement de la zone A autorise l'extension des habitations existantes à condition qu'elle n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.

Le règlement de la zone A autorise également les annexes en lien avec une habitation existante à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire, dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.

Il autorise en outre les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à l'inverse de la zone Nhi qui est située à l'approche de la rivière de l'Epte et où la sensibilité hydraulique et la prévention des risques ne permettent pas d'y autoriser de nouveaux bâtiments.

Le règlement de la zone A autorise par ailleurs la vente de produits locaux, dès lors qu'il s'agit de la production de l'exploitation (pépinières en l'occurrence). Par conséquent, il n'est pas nécessaire d'ajouter une autre disposition pour que cette vente soit admise. Ce cas est différent de celui des établissements « Lunel » où la Chambre d'Agriculture a demandé que soit défini un secteur particulier afin d'y autoriser des structures agro-alimentaires (dimension commerciale et pas seulement agricole).

M. et M^{me} JONES s'interrogent sur la nature d'une réserve d'eau.

↳ Une réserve d'eau pour la défense incendie n'est pas à considérer comme une « construction ».

M. et M^{me} JONES s'interrogent sur les éléments « à protéger ».

↳ La propriété de M. et M^{me} JONES n'est pas identifiée dans le PLU comme « élément remarquable » ou « à protéger ». Lorsque tel est le cas, c'est le règlement du PLU qui définit les prescriptions applicables à la construction identifiée.

M. et M^{me} JONES s'interrogent sur la plaquette « arbres et usages ».

↳ Le règlement du PLU comprend dans ses annexes une plaquette « Arbres et usages », dont la lecture est difficile sur un tirage papier, mais dont les informations sont bien lisibles sur la version numérique du dossier.

M. et M^{me} JONES s'interrogent sur la situation administrative de la commune.

↳ Le contentieux relatif à l'appartenance intercommunale reste à ce jour pendant, et ce dans l'attente de la décision du Conseil d'Etat (maintien dans la Communauté de Communes du Vexin Thelle, ou transfert à la Communauté de Communes du Vexin Normand). Aujourd'hui, en l'état actuel de l'instruction de la procédure d'appel, Courcelles-lès-Gisors appartient administrativement à la CCVT ; la commune sera donc couverte par le SCOT du Vexin-Thelle au moment de l'approbation du PLU.

➤ M. LETERME (observation n°2)

M. LETERME conteste l'inconstructibilité des parcelles n°312, 315, 318 situées rue de la Tour.

↳ Considérant d'une part que les éléments apportés par M. LETERME (étude géotechnique réalisée en 2017 et étude d'hydromorphie réalisée en 2018) montrent que le terrain concerné n'est pas inapte à l'accueil d'éventuelles constructions, compte tenu d'autre part de l'antériorité des droits à construire qui avaient été octroyés par une procédure de révision simplifiée du POS approuvée le 10 avril 2009, et considérant par ailleurs que l'argument qui visait à préserver le caractère agricole de ce terrain n'est plus valable aujourd'hui dans la mesure où le Registre Parcellaire Graphique de 2016 atteste que ce terrain n'est plus déclaré à la Politique Agricole Commune (alors que le RPG de 2015 l'indiquait encore comme agricole), il apparaît qu'une constructibilité peut être reconnue sur les parcelles n°312 et 315.

Ceci a été confirmé à la lumière des conclusions du commissaire-enquêteur, qui a jugé « heureux » qu'une constructibilité partielle puisse être envisagée.

Ces deux parcelles (à l'exclusion de la partie arrière de la parcelle n°312 qui est située en arrière-plan) seront ainsi intégrées à la zone UB. En revanche, la parcelle n°318 qui est située à l'arrière des deux autres, et qui n'est pas bordée par la voie et les réseaux, ne peut pas prétendre à un classement en zone urbaine.

Le classement en zone urbaine sera accompagné d'une trame spécifique édictée au titre de l'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme (« constructions soumises à des conditions spéciales »). Le règlement du PLU y interdira ainsi les sous-sols, et exigera que le premier niveau de plancher soit surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel ; le règlement attirera également l'attention des pétitionnaires sur la nature du sol.

➤ M. BROBALD (observation n°3)

M. BROBALD demande que la parcelle n°257 située au lieu-dit « Les Moulins d'Inval » puisse être aménagée en terrain de loisir.

↳ La parcelle n°257 située au lieu-dit « Les Moulins d'Inval » correspond à une parcelle initialement boisée, et qui est située sur un coteau. Le classement de ce terrain en zone N vise à assurer la protection de cet espace, qui joue un rôle non seulement dans le paysage, mais aussi dans la lutte contre les ruissellements et l'érosion des sols.

De plus, ce terrain a fait l'objet d'un contentieux suite à un déboisement illégal. A l'issue d'un recours engagé par la Commune, les deux jugements prononcés ont reconnu ce caractère illégal (l'un en première instance, le second en appel) ; ces deux jugements ont ainsi été défavorables au propriétaire.

Dans ce contexte, aucune remise en cause du caractère naturel du terrain ne peut être admise, conformément à l'avis du commissaire-enquêteur qui juge inconcevable d'autoriser un quelconque aménagement qui cautionnerait les agissements passés.

➤ M^{me} DUJARDIN (observation n°4)

M^{me} DUJARDIN demande que la parcelle n°256 située au lieu-dit « Les Moulins d'Inval » puisse être aménagée en terrain de loisir.

↳ La parcelle n°256 située au lieu-dit « Les Moulins d'Inval » correspond à une parcelle initialement boisée, et qui est située sur un coteau. Le classement de ce terrain en zone N vise à assurer la protection de cet espace, qui joue un rôle non seulement dans le paysage, mais aussi dans la lutte contre les ruissellements et l'érosion des sols.

De plus, ce terrain a fait l'objet d'un contentieux suite à un déboisement illégal. A l'issue d'un recours engagé par la Commune, les deux jugements prononcés ont reconnu ce caractère illégal (l'un en première instance, le second en appel) ; ces deux jugements ont ainsi été défavorables au propriétaire.

Dans ce contexte, aucune remise en cause du caractère naturel du terrain ne peut être admise, conformément à l'avis du commissaire-enquêteur qui juge inconcevable d'autoriser un quelconque aménagement qui cautionnerait les agissements passés.

➤ M. RIAULT (EARL des Deux Tourelles) (observation n°5)

M. RIAULT demande que la limite entre la zone A et la zone UE soit revue au lieu-dit « Le Parc » (parcelles n°51 et 57).

↳ Ces deux parcelles, qui accueillent un bâtiment dont la vocation est agricole, seront reclassées en zone A.

M. RIAULT demande que des parcelles situées dans la partie sud du territoire communal soient classées en zone A plutôt qu'en zone N.

↳ Conformément à une demande similaire formulée par la Chambre d'Agriculture, une large part du versant agricole situé dans le tiers sud du territoire communal sera reclassée en zone A. Seule la frange la plus au sud, en limite du territoire de Boury-en-Vexin et à l'approche de la ZNIEFF de type 1 du « Massif boisé d'Hérouval », sera maintenue en zone N, de même que le hameau de Mauréaumont et son prolongement boisé.

M. RIAULT souhaite créer une sortie sur la RD 181 via le chemin rural n°6 dit « Sente sous le Parc ».

↳ L'aménagement d'une sortie sur la route départementale n'est pas du ressort du document d'urbanisme (mais le PLU ne s'y oppose pas). En tout état de cause, la création d'un tel accès nécessitera l'accord du Conseil Départemental de l'Oise.

➤ M. et M^{me} DE SMEDT (observation n°6)

M. et M^{me} DE SMEDT demandent que la limite entre la zone A et la zone UE soit revue au lieu-dit « Le Parc » (parcelles n°51 et 57).

↳ Ces deux parcelles, qui accueillent un bâtiment dont la vocation est agricole, seront reclassées en zone A.

M. et M^{me} DE SMEDT demandent que la limite entre la zone UE et la zone UB soit revue au sein du corps de bâtiments.

↳ Cette limite sera réajustée de manière à correspondre plus exactement aux habitations existantes (et aux limites de propriété).

M. et M^{me} DE SMEDT souhaitent que soit créée une sortie sur la RD 181 via le chemin rural n°6 dit « Sente sous le Parc ».

↳ L'aménagement d'une sortie sur la route départementale n'est pas du ressort du document d'urbanisme (mais le PLU ne s'y oppose pas). En tout état de cause, la création d'un tel accès nécessitera l'accord du Conseil Départemental de l'Oise.

M. et M^{me} DE SMEDT demandent que des parcelles situées dans la partie sud du territoire communal soient classées en zone A plutôt qu'en zone N.

↳ Conformément à une demande similaire formulée par la Chambre d'Agriculture, une large part du versant agricole situé dans le tiers sud du territoire communal sera reclassée en zone A. Seule la frange la plus au sud, en limite du territoire de Boury-en-Vexin et à l'approche de la ZNIEFF de type 1 du « Massif boisé d'Hérouval », sera maintenue en zone N, de même que le hameau de Mauréaumont et son prolongement boisé.

M. et M^{me} DE SMEDT souhaitent que la parcelle située à l'extrémité de l'allée des Vignes soit remise en état de culture.

↳ L'emplacement réservé n°2 inscrit à l'extrémité de l'allée des Vignes paraît en effet surdimensionné par rapport à la placette de retournement existante. L'intention municipale n'étant pas d'étendre cet aménagement, mais uniquement de régulariser la situation foncière, l'emplacement réservé sera réduit de manière à correspondre plus strictement à l'occupation actuelle du terrain, c'est-à-dire à la partie actuellement bitumée (étant rappelé que la placette de retournement est nécessaire pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères notamment). Par ailleurs, la haie identifiée au plan dans ce secteur (talus végétalisé) sera repositionnée en conséquence.

➤ M. LUNEL (SCEA LUNEL) (observation n°7)

M. LUNEL demande la mise en place d'une disposition spécifique permettant l'implantation de structures agro-alimentaires.

↳ Dans la mesure où cette activité agro-alimentaire présente une dimension commerciale et pas seulement agricole, et dès lors que la vente ne correspond pas uniquement à la production locale de l'exploitation mais que cette vente concerne la production d'autres exploitants (ce qui est le cas ici), il apparaît qu'un classement en zone A dans le PLU ne suffit pas à autoriser ce type d'activités.

Par conséquent, comme demandé par la Chambre d'Agriculture, il convient d'inscrire un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme. Ce secteur, nommé « Ac », reprendra un périmètre analogue à celui de la zone NAe de l'ancien POS.

En application de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU doit alors préciser *« les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »*. Ainsi, afin d'encadrer les droits à construire conformément à la définition d'un « STECAL », le règlement du secteur « Ac » autorisera la construction de 1 000 m² d'emprise nouvelle, ce qui équivaut environ au doublement de l'emprise du bâtiment principal existant.

Le règlement du secteur « Ac » autorisera *« les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées »*, ainsi que *« les constructions et installations à usage de commerce dès lors qu'elles présentent un lien direct avec l'activité agricole »* ; les autres règles seront quant à elles alignées sur celles de la zone A.

M. LUNEL demande que des parcelles situées dans la partie sud du territoire communal soient classées en zone A plutôt qu'en zone N.

↳ Conformément à une demande similaire formulée par la Chambre d'Agriculture, une large part du versant agricole situé dans le tiers sud du territoire communal sera reclassée en zone A. Seule la frange la plus au sud, en limite du territoire de Boury-en-Vexin et à l'approche de la ZNIEFF de type 1 du « Massif boisé d'Hérouval », sera maintenue en zone N, de même que le hameau de Mauréaumont et son prolongement boisé.

➤ M. et M^{me} CAVÉ (observation n°8)

M. et M^{me} CAVÉ demandent que les parcelles n°202 et 75 soient classées en zone constructible.

↳ Les parcelles n°202 et 75 sont situées « en double rideau » à l'arrière de constructions existantes, et ne sont pas directement bordées par une voie carrossable et par les réseaux publics. Dans ce contexte, ces parcelles ne peuvent pas prétendre à un classement en zone urbaine, comme le confirme le commissaire-enquêteur (avis défavorable car parcelles non viabilisées).

Néanmoins, il est rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique une perspective de développement ultérieur dans ce secteur du bourg ; il n'est donc pas exclu que la constructibilité de ce terrain puisse être reconsidérée à l'occasion d'une future révision du PLU.

➤ Ainsi, dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur avait assorti son avis favorable de deux réserves et d'une recommandation :

- réserve 1 : qu'il soit donné une suite favorable à la demande de M. RIAULT et de M. et M^{me} DE SMEDT concernant la création d'une sortie de leur exploitation agricole sur la RD 181.

↳ L'aménagement d'une sortie sur la route départementale n'est pas du ressort du document d'urbanisme (mais le PLU ne s'y oppose pas). En tout état de cause, la création d'un tel accès nécessitera l'accord du Conseil Départemental de l'Oise.

- réserve 2 : que le problème soulevé par M. et M^{me} DE SMEDT au niveau de l'emplacement réservé n°2 soit traité sérieusement en tenant compte des circonstances d'appropriation du terrain.

↳ L'emplacement réservé n°2 inscrit à l'extrémité de l'allée des Vignes paraît en effet surdimensionné par rapport à la placette de retournement existante. L'intention municipale n'étant pas d'étendre cet aménagement, mais uniquement de régulariser la situation foncière, l'emplacement réservé sera réduit de manière à correspondre plus strictement à l'occupation actuelle du terrain, c'est-à-dire à la partie actuellement bitumée (étant rappelé que la placette de retournement est nécessaire pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères notamment).

- recommandation 1 : que les modifications demandées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine soient jugées avec pertinence, eu égard à l'intérêt de la population avant toute modification du document ; recommande ainsi à la Municipalité de faire preuve de réalisme, et de conserver l'essentiel du document en l'état.

↳ Les préconisations mentionnées dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France) ne seront pas systématiquement reprises. En effet, si le règlement du PLU venait à les imposer sur l'ensemble d'une zone urbaine, sans distinction, cela reviendrait à les généraliser sans tenir compte de la spécificité de chaque terrain (dispositions qui s'appliqueraient même en l'absence de covisibilité). Il est par conséquent convenu de maintenir leur applicabilité au cas par cas, selon les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des projets. Toutefois, pour la bonne information des pétitionnaires, le règlement du PLU précise, en tête de la sous-section relative à la qualité urbaine et architecturale, que des prescriptions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

ooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17 h 30.

ooo

Le tableau de synthèse des avis reçus dans le cadre de la Consultation (annexe n°1), et le tableau de synthèse des observations formulées pendant l'enquête publique (annexe n°2) sont joints au présent compte rendu.

**Synthèse des avis reçus à l'issue de la Consultation organisée de début avril à début juillet 2018
(en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme)**

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
1	12/04/2018	SA d'HLM de l'Oise	➤ Aucune remarque sur le projet de PLU
2	17/05/2018	Conseil Départemental de l'Eure	➤ Aucune remarque sur le projet de PLU
3	27/06/2018	Conseil Départemental de l'Oise	➤ Fait des observations : . <u>sur l'aménagement numérique</u> : note la bonne prise en compte de l'aménagement numérique dans le PLU . <u>sur les routes départementales</u> : indique que le PLU pourra reprendre les comptages de trafic les plus récents, et note par ailleurs avec intérêt la volonté communale de privilégier un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré (en faveur de la lutte contre l'étalement urbain) . <u>sur les transports</u> : le rapport de présentation reprend les données relatives aux transports collectifs, et l'avis rappelle les évolutions récentes concernant la répartition des compétences (loi NOTRe) . <u>sur les circulations douces</u> : l'avis souligne la volonté communale de développer le réseau des liaisons douces

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
3	27/06/2018	Conseil Départemental de l'Oise (suite)	. <u>sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS)</u> : note que la commune est concernée par un ENS (Espace Naturel Sensible), souligne que le rapport de présentation en fait bien mention et qu'il rappelle les outils associés à cette classification (soutien technique et financier), et constate que le projet de PLU prévoit son classement en zone N contribuant pleinement à sa protection . <u>sur l'eau potable</u> : note que le captage situé sur la commune n'est plus utilisé, mais rappelle que tant qu'il n'est pas comblé les périmètres de protection perdurent . <u>sur la rivière</u> : indique qu'une bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau pourrait être fixée en zone N
4	19/06/2018	Chambre d'Agriculture de l'Oise	➤ Demande que les zones A et N soient revues, en particulier dans la partie sud du territoire communal (zone N surdimensionnée) ➤ Demande qu'un secteur spécifique soit délimité pour l'exploitation « Lunel » afin d'y autoriser des structures agro-alimentaires : définition d'un « <i>secteur de taille et de capacité d'accueil limitées</i> » (STECAL) ➤ Demande un ajustement de la limite entre la zone A et la zone UE au lieu-dit « Le Parc », en intégrant à la zone A le bâtiment situé sur les parcelles n°51 et 57 ➤ Emet un avis réservé sur le projet de PLU

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
5	25/06/2018	Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise	➤ Fait des observations : • <u>sur la prise en compte des enjeux économiques</u> : - suggère que les besoins et problématiques des activités économiques soient précisés - considère que le classement du site d'activités « Bonatre » en zone Nhi augmente le risque de voir apparaître une friche d'activité (car règlement restrictif), et que l'existence d'une « zone à dominante humide » ne correspond pas à une sensibilité reconnue justifiant une protection ; demande en conséquence que le PLU y autorise les extensions et rénovations de bâtiments d'activités existants, la création ou le réaménagement de parkings, les changements de destination,... (afin que le PLU de Courcelles-lès-Gisors ne soit pas plus restrictif que le PPRI de l'Epte côté normand) - indique que le PADD pourrait mentionner un objectif de développement de nouvelles activités (en parallèle des activités en place) - estime qu'il convient de favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et à urbaniser (a contrario du règlement des zones UD et 1 AUh qui limite les activités) - attire l'attention sur un développement de l'habitat à proximité de sites d'activités (problématiques de voisinage,...) • <u>sur les prescriptions réglementaires</u> : - suggère que la hauteur maximale des constructions à usage d'activités soit portée à 15 m - considère que la rédaction relative aux activités « nuisantes » est difficile à interpréter - considère que l'interdiction des industries et entrepôts dans les zones urbaines est inadaptée, et attire l'attention sur la présence de ressortissants de la CCI dans la zone UB

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
5	25/06/2018	Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise (suite)	- suggère que le terme « identique » soit remplacé par « similaire » dans la règle relative aux modifications et extensions de constructions existantes - estime que la règle limitant la part des surfaces imperméabilisées peut s'avérer contraignante pour les constructions à usage d'activités - attire l'attention sur la règle d'accès direct en zone UE, alors que la zone UE située rue de la Tour est située à l'arrière d'un espace classé en UB - recommande que l'emprise au sol maximale soit de 60 ou 70 % pour les constructions à usage d'activités dans l'ensemble des zones - suggère que l'interdiction des constructions à usage d'activités dans la zone 1 AUh soit nuancée afin de permettre la mixité fonctionnelle - demande que le zonage et le règlement tiennent compte de l'existence d'activités économiques dans les hameaux de Beausséré, Mauréaumont et Les Murs de Vaux - souligne que l'emplacement réservé inscrit à l'angle de la rue d'Inval et de la route de Dangu ne devra pas impacter les capacités de stationnement disponibles pour les clients du bar-tabac-presse - note que l'activité située au lieu-dit « du Poirier Cadet » est classée en zone A du PLU alors qu'elle abrite une activité commerciale . <u>remarques annexes</u> : - rappelle que le SRCAE a été annulé et qu'il n'est donc plus opposable, et qu'il convient de confirmer un corridor écologique potentiel avant de le prendre en compte ➤ Emet un avis réservé sur le projet de PLU, en particulier s'agissant du classement en zone N du site d'activités « Bonatre »

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
6	15/06/2018	Préfecture de l'Oise Direction Départementale des Territoires	➤ Emet un avis favorable ➤ Note que le PADD respecte toutes les dispositions réglementaires (lois « Grenelle II » et « ALUR ») ➤ Rappelle l'obligation de réaliser un zonage d'assainissement pluvial, qui devra être annexé au PLU dès que possible ➤ Rappelle le contexte géographique et intercommunal ➤ Fait état de la croissance démographique envisagée, du nombre de logements attendu, et de l'inscription d'une zone 1 AUh sur un espace situé en dent creuse : considère ainsi que le projet communal s'inscrit positivement dans une démarche respectant les politiques publiques, et limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels ➤ Considère que le règlement prend en compte la thématique des risques naturels, et notamment les risques de remontées de nappe et de retrait-gonflement des argiles ➤ Rappelle que l'Autorité Environnementale a conclu que le PLU ne nécessitait pas la production d'une Evaluation Environnementale Stratégique ➤ Regrette que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone 1 AUh ne soit pas davantage aboutie, notamment par une réflexion sur l'intégration paysagère et sur l'intégration dans l'enveloppe bâtie existante, et souligne par ailleurs qu'une trame « OAP » devrait apparaître sur le règlement graphique ➤ Note que le document a opté pour la version « recodifiée » du Code de l'urbanisme et pour la nouvelle présentation du règlement (mais regrette que ce nouveau règlement ne corresponde qu'à un réagencement des anciens articles)

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
6	15/06/2018	Préfecture de l'Oise Direction Départementale des Territoires (suite)	➤ Attire l'attention sur l'obligation de publier le PLU sur le Géoportail de l'urbanisme, et ce avant le 1^{er} janvier 2020 pour qu'il soit opposable (numérisation du PLU selon le standard du CNIG) ➤ Par ailleurs, en annexe de l'avis, ont été ajoutés des remarques et commentaires sur les points devant faire l'objet de précisions dans le dossier de PLU : <u>sur le rapport de présentation :</u> - les informations relatives aux installations classées doivent être complétées - il convient de faire état du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) dans l'Oise - l'analyse des dents creuses apparaît sur une cartographie, mais le potentiel mutable et la densification offerte par la trame urbaine existante pourraient être localisés - les thématiques suivantes doivent être abordées : transport à la demande, covoiturage, stationnement dédié aux véhicules hybrides ou électriques / thématique énergétique dans sa globalité (solaire, éolien, géothermie,...) / thématique des risques naturels mineurs à l'échelle du secteur (sismique,...) - le document n'indique pas la périodicité des indicateurs de suivi, et le suivi de la consommation d'espace des zones agricole et naturelle - souligne que la consommation d'espace agricole est quasi nulle, mais note qu'il convient de s'assurer que le classement en zone urbaine de la dent creuse située entre les parcelles n°108 et 191, à l'angle de la rue de la Ferme et de la sente du Moulin d'Inval, n'ait pas d'impact sur l'accès aux parcelles agricoles situées à l'arrière - note que la commune n'est dotée d'aucun réseau d'assainissement des eaux pluviales, et qu'il n'est pas proposé d'actions spécifiques

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
6	15/06/2018	Préfecture de l'Oise Direction Départementale des Territoires (suite)	<u>sur le PADD</u> : - le PADD n'intègre pas la traduction graphique des orientations - le PADD prend en compte la protection des coteaux boisés sans mentionner les inventaires ni la protection en site inscrit <u>sur les OAP</u> : - l'avis rappelle le contenu de l'OAP, sans demander de compléments ou de modifications <u>sur le zonage</u> : - le document doit prévoir une bande inconstructible de 6 m le long des cours d'eau, et de 30 m en lisière des boisements - la zone 1 AUh étant située à l'intérieur des périmètres de protection autour de l'église et de l'ancien château, elle devra être étudiée avec soin pour ne pas altérer les cônes de vue <u>sur le règlement écrit</u> : - la zone 1 AUh présente un règlement analogue à celui de la zone UD alors qu'elle se situe au sein d'une zone UB, il convient de le justifier - la référence à une charte architecturale dans le règlement doit être en cohérence avec le contexte intercommunal - concernant la notion de diversification de l'activité agricole au sein de la zone A (gîte rural, vente à la ferme,...), il conviendrait de définir des secteurs spécifiques à l'intérieur desquels cette diversification serait possible (plutôt que de l'autoriser sur l'ensemble de la zone A), ou de compléter le règlement pour limiter ces installations sur des catégories de secteurs bien ciblés

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
6	15/06/2018	Préfecture de l'Oise Direction Départementale des Territoires (suite)	- le chapitre « desserte par les réseaux » doit être complété par un alinéa relatif à l'assainissement individuel (surface libre d'un seul tenant,...), et le troisième paragraphe devra être supprimé dans les zones UB, UD, A et N - il convient de reprendre dans le règlement les prescriptions mentionnées dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (ABF) <u>sur les annexes :</u> - néant
7	27/06/2018	Préfecture de l'Oise Direction Départementale des Territoires - CDPENAF -	➤ La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) donne un avis favorable au projet de PLU, concernant les zones A et N dont le règlement autorise l'extension des habitations existantes et leurs annexes (article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme)

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
8	18/10/2018 <u>Avis reçu hors-délai</u>	Communauté de Communes du Vexin Thelle	➤ Emet un avis favorable au projet de PLU, qui est compatible avec les objectifs du SCOT du Vexin-Thelle ➤ Fait des observations : . <u>sur le projet de PLU et sa compatibilité avec le SCOT</u> : note que le règlement graphique du PLU prévoit près de 14 ha de zones urbaines en moins par rapport à l'ancien POS, soit une réduction de la consommation foncière, souligne que le PADD du PLU présente la volonté de diversifier l'offre en logements en promouvant la mixité sociale et générationnelle, et que cet objectif est repris dans les OAP de l'îlot situé au sein du village, observe que la commune se donne pour objectifs de soutenir les activités et l'activité agricole, indique que la part de nouveaux logements telle qu'envisagée par la commune ne dépasse pas ce qui peut lui être attribué, que le PLU respecte l'objectif du SCOT selon lequel l'accueil de nouvelles activités dans les communes rurales doit se faire au sein de la trame déjà urbanisée, observe que le PADD n'a pas repris d'orientation précise concernant la valorisation des entrées du territoire mais que ceci n'est pas imposé par le SCOT, souligne que les risques et contraintes sont traités dans le PLU, qu'aucune zone urbaine ne se trouve dans le lit de l'Epte, et que le PLU préserve les espaces naturels en les classant en N ou Nhi . <u>sur le règlement écrit (remarques du service instructeur)</u> : demande des précisions quant à l'application des règles relatives à la profondeur constructible, à la pente de toitures, aux matériaux de couverture, note que la terminologie « en harmonie » est peu précise s'agissant des murs et murets, demande combien de places de stationnement sont à dédier aux camions ou véhicules utilitaires et aux visiteurs, demande des précisions quant à l'application de la règle d'accès direct et ses dérogations (changement de destination ?), demande la définition de « parements extérieurs », attire l'attention sur le fait que les grillages ne sont pas toujours franchissables par les animaux (règle en zone N)

Avis réputés favorables par défaut de réponse :

- Conseil Régional des Hauts-de-France
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Oise
- Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise
- Syndicat Mixte du Pays du Vexin Normand
- Communauté de Communes du Vexin Normand
- Syndicat intercommunal et interdépartemental de la vallée de l'Epte
- Syndicat de Gestion des Ordures Ménagères de l'est et du nord du département de l'Eure
- Syndicat d'Energie de l'Oise
- Communes limitrophes : Boury-en-Vexin, Dangu, Gisors, Neaufles-Saint-Martin

Avis résultant de la consultation au titre de l'article R. 153-6 du Code de l'Urbanisme :

- Centre Régional de la Propriété Forestière : avis favorable en date du 16/04/2018

**Synthèse des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique tenue en mairie du 22 septembre au 23 octobre 2018
(en application de l'article L. 153-19 du Code de l'Urbanisme)**

N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
1	M. et M ^{me} JONES	- S'interrogent sur les occupations admises dans le hameau de Beausséré dans sa partie classée en zone A, sur la nature d'une réserve d'eau, sur les éléments « à protéger », sur la plaquette « arbres et usages », sur la situation administrative de la commune (quelle Communauté de Communes ?)	Prend note des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse, la Municipalité répond clairement à l'ensemble des interrogations
2	M. LETERME	- Conteste l'inconstructibilité des parcelles n°312, 315, 318 situées rue de la Tour	Estime que la réaction de M. LETERME est compréhensible ; prend note des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse, et juge « heureux » qu'une constructibilité partielle puisse être envisagée
3	M. BROBALD	- Demande que la parcelle n°257 située au lieu-dit « Les Moulins d'Inval » puisse être aménagée en terrain de loisir	Il est inconcevable d'autoriser un quelconque aménagement qui cautionnerait les agissements passés (un contentieux ayant reconnu le caractère illégal du déboisement), et il s'agit par ailleurs d'une zone sensible

N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
4	M ^{me} DUJARDIN	- Demande que la parcelle n°256 située au lieu-dit « Les Moulins d'Inval » puisse être aménagée en terrain de loisir	Il est inconcevable d'autoriser un quelconque aménagement qui cautionnerait les agissements passés (un contentieux ayant reconnu le caractère illégal du déboisement), et il s'agit par ailleurs d'une zone sensible
5	M. RIAULT (EARL des deux Tourelles)	- Demande que la limite entre la zone A et la zone UE soit revue au lieu-dit « Le Parc » (parcelles n°51 et 57) - Demande que des parcelles situées dans la partie sud du territoire communal soient classées en zone A plutôt qu'en zone N - Souhaite créer une sortie sur la RD 181 via le chemin rural n°6 dit « Sente sous le Parc »	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse Cette demande est justifiée, une suite favorable doit lui être donnée
6	M. et M ^{me} DE SMEDT	- Demandent que la limite entre la zone A et la zone UE soit revue au lieu-dit « Le Parc » (parcelles n°51 et 57) - Demandent que la limite entre la zone UE et la zone UB soit revue au sein du corps de bâtiments	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse

N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
6	M. et M ^{me} DE SMEDT (suite)	- Souhaitent que soit créée une sortie sur la RD 181 via le chemin rural n°6 dit « Sente sous le Parc » - Demandent que des parcelles situées dans la partie sud du territoire communal soient classées en zone A plutôt qu'en zone N - Souhaitent que la parcelle située à l'extrémité de l'allée des Vignes soit remise en état de culture	Cette demande est justifiée, une suite favorable doit lui être donnée Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse Invite les deux partis à ouvrir le dialogue (contour de l'emplacement réservé n°2 à revoir)
7	M. LUNEL (SCEA LUNEL)	- Demande la mise en place d'une disposition spécifique permettant l'implantation de structures agro-alimentaires - Demande que des parcelles situées dans la partie sud du territoire communal soient classées en zone A plutôt qu'en zone N	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse
8	M. et M ^{me} CAVÉ	- Demandent que les parcelles n°202 et 75 soient classées en zone constructible	Avis défavorable à cette demande (parcelles non viabilisées)

NB : Les terrains concernés par les différentes observations sont localisés sur le plan ci-après.

Conclusions du commissaire-enquêteur (M. Alexis LUROIS) :

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME, assorti de deux réserves et d'une recommandation :

- réserves :

- qu'il soit donné une suite favorable à la demande de M. RIAULT et de M. et M^{me} DE SMEDT concernant la création d'une sortie de leur exploitation agricole sur la RD 181 ;

- que le problème soulevé par M. et M^{me} DE SMEDT au niveau de l'emplacement réservé n°2 soit traité sérieusement en tenant compte des circonstances d'appropriation du terrain.

- recommandation :

- que les modifications demandées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine soient jugées avec pertinence, eu égard à l'intérêt de la population avant toute modification du document ; recommande ainsi à la Municipalité de faire preuve de réalisme, et de conserver l'essentiel du document en l'état.

NB : La numérotation renvoie
aux observations figurant
dans le tableau ci-avant

