

**COMMUNE DE VERSIGNY**  
-  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
-

**Compte rendu de la réunion du 11 juillet 2019.**  
**(réunion après enquête publique)**

**I) ÉTAIENT PRÉSENTS**

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

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| - M. Guy-Pierre de KERSAINT        | Maire                  |
| - M <sup>me</sup> Martine THIBAUT  | Adjointe au Maire      |
| - M <sup>me</sup> Michelle MONTOUT | Adjointe au Maire      |
| - M. Pierre BACOT                  | Conseiller Municipal   |
| - M <sup>me</sup> Laurence BAILLAT | Conseillère Municipale |
| - M. Pierre-Joseph CHABEAU         | Conseiller Municipal   |
| - M <sup>me</sup> Catherine JOVER  | Conseillère Municipale |
| - M. Philippe MEULEY               | Conseiller Municipal   |
| - M. Guy SALAÜN                    | Conseiller Municipal   |

**B) Au titre de représentant des personnes publiques associées**

- |                      |  |
|----------------------|--|
| - M. Olivier DELORME | Chambre d'Agriculture de l'Oise (représentant local) |
|----------------------|--|

**C) Au titre de représentant d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale**

- |                  |  |
|------------------|--|
| - M. David VEDIE | Communauté de Communes du Pays de Valois |
|------------------|--|

**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
- Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de l'Automne

ooo

Ouverture de la séance à 09 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 novembre 2018 à début février 2019. 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).

Il est rappelé qu'une réunion avec les Personnes Publiques Associées s'est tenue le 04 mars 2019 suite aux avis défavorables émis sur le projet de PLU. Les points ayant motivé ces avis avaient ainsi été examinés à cette occasion, et les considérations apportées en réponse ont été exposées dans un compte rendu qui a été joint au dossier d'enquête publique.

### ➤ **SNCF** (avis n°1 dans le tableau)

La SNCF note que les éléments relatifs à la servitude « voie ferrée » (T1) sont annexés au PLU.

La SNCF observe par ailleurs que les emprises ferroviaires sont principalement classées en zone N, et souligne que le règlement du PLU ne doit pas faire obstacle à l'activité ferroviaire (exploitation, maintenance, entretien,...), en particulier s'agissant de la protection en « espaces boisés classés ».

↳ Le projet de règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'exploitation de la voie ferrée. S'agissant des « espaces boisés classés » (EBC) qui sont définis en bordure proche de l'emprise ferroviaire, seul un espace est concerné au lieu-dit « La Longue Garenne », au nord-est du hameau de Droizelles ; une marge de recul de 6 m sera prise en compte dans le respect de la servitude (réduction de la trame « EBC » sur une largeur de 6 m le long de l'emprise ferroviaire).

### ➤ **Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nonette** (avis n°2)

La Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Nonette a émis un **avis favorable** sur le projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des remarques.

L'avis souligne que les zones humides identifiées par le SAGE de la Nonette sont traduites de manière satisfaisante dans le PLU par la définition d'une zone Nh, mais indique que la nappe sub-affleurante aurait également pu être cartographiée sur le plan de zonage.

↳ D'un point de vue réglementaire, le projet de PLU prend d'ores-et-déjà en considération cet aléa de remontées de nappe, en interdisant la réalisation de sous-sols sur l'ensemble du village de Versigny et du hameau de Droizelles, et en y imposant que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des habitations nouvelles soit surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

En revanche, l'ajout sur le plan de zonage d'une trame « nappe sub-affleurante » poserait une difficulté majeure de définition du périmètre (les périmètres définis par le module Cartélie de la DDT de l'Oise d'une part, et par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) d'autre part, n'étant pas identiques). Un tel report poserait en outre un problème de légitimité juridique de l'information cartographiée (autorité compétente, portée administrative,...). Dans ce contexte, il est préférable de ne faire figurer la cartographie de l'aléa de remontées de nappe que dans le rapport de présentation (comme c'est le cas au chapitre 1.2.14.).

La Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Nonette souligne que la protection des berges de la rivière est bien assurée par la définition au PLU d'un recul minimal de 6 m, et demande que soit ajoutée une disposition interdisant toute imperméabilisation à moins de 5 m des berges.

↳ Or, cette disposition est déjà fixée dans le règlement (cf. pages 22, 30, 56).

L'avis suggère que le règlement fixe une disposition imposant que la moitié des places de stationnement soient aménagées en surface perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la commune.

↳ Cet objectif de limitation de l'artificialisation des sols, qui est pleinement partagé, a fait l'objet d'une attention toute particulière dans l'écriture du règlement du PLU, et se traduit par la définition d'une règle fixant un pourcentage minimal de surfaces non imperméabilisées de pleine terre (50 % dans les zones UA et UB, pourcentage qui a été porté à 75 % dans le secteur Nb à l'occasion de la réunion du 04 mars 2019). Il en ressort que les dispositions prévues dans le projet de PLU garantissent une part très significative de surfaces non imperméabilisées, sans qu'il apparaisse nécessaire de cibler cette exigence spécifiquement sur les places de stationnement.

La Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Nonette demande que le règlement de la zone Nh interdise les « nouvelles opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, et de remblais », et qu'il n'autorise pas la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.

↳ Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE de la Nonette, il convient en effet d'ajouter au règlement de la zone Nh une interdiction relative aux « *nouvelles opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, et de remblais* ». De plus, le règlement de la zone Nh ne doit pas autoriser la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.

Il est demandé également que le règlement de la zone Nh n'autorise pas les extensions et annexes des constructions existantes.

↳ Cette demande sera tout autant satisfaite de manière à assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE de la Nonette. Toutefois, il convient conjointement de reconsidérer le classement de l'écart bâti « La Folie », qui avait été inclus au périmètre de la zone Nh (par souci de simplification du contour) alors même que les bâtiments existants ne sont pas couverts par la zone humide définie par le SAGE. Il ne serait donc pas justifié d'y interdire les extensions et annexes, une intégration en zone A sera par conséquent préférée (zone dont le règlement autorise les extensions et annexes).

### ➤ **Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Automne** (avis n°3)

La Commission Locale de l'Eau du SAGE de l'Automne a émis un **avis favorable** en soulignant que le projet de PLU est compatible avec le SAGE de l'Automne, et en invitant par ailleurs la Commune à prendre en compte les remarques formulées par le SAGE de la Nonette dans un objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau.

↳ Les remarques formulées par l'autre SAGE (celui de la Nonette) sont en effet prises en compte (cf. ci-avant).

➤ **Conseil Départemental de l'Oise** (avis n°4)

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 qu'une correction est à apporter sur le fond de plan (« route départementale 330a »), et que les comptages de trafic les plus récents sur les RD pourront être repris.

↳ L'indication « route départementale 330a » sera en effet rectifiée sur le fond de plan (le terme route « nationale » apparaissant parfois à tort). De plus, les données de trafic seront actualisées (derniers comptages effectués).

Le Conseil Départemental demande par ailleurs que le recul minimal par rapport à la RD 330a soit de 10 m conformément au règlement de la voirie départementale.

↳ Or, c'est d'ores-et-déjà ce recul qui est fixé dans le projet de PLU, puisque le règlement de la zone A prévoit un recul minimal de 10 m par rapport à toutes les emprises publiques.

- 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 plusieurs 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 leur classement en zone N contribuant pleinement à leur protection.

- sur la rivière :

Le Conseil Départemental rappelle le contexte institutionnel relatif à la gestion des cours d'eau.

- sur le ruissellement :

Le Conseil Départemental indique qu'une étude de maîtrise des ruissellements permettrait de conforter les potentialités foncières.

↳ Or, l'étude sur les eaux pluviales qui a été menée durant l'élaboration du PLU, et qui est reprise dans le dossier, comprend un volet sur les bassins versants.

Le Conseil Départemental souligne par ailleurs la volonté communale de privilégier un renouvellement urbain au sein du tissu existant et de favoriser le comblement des dents creuses, en faveur de la lutte contre l'étalement urbain.

➤ **Chambre d'Agriculture de l'Oise** (avis n°5)

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

La Chambre d'Agriculture fait état des perspectives de croissance de la commune et des capacités d'accueil en logements, et estime que le projet de zonage dans le hameau de Droizelles générerait une capacité d'accueil supérieure à celle annoncée. La Chambre d'Agriculture considère que le projet de zonage à Droizelles entraîne un étalement urbain, et demande ainsi que soit évitée l'urbanisation de certaines rives (rue du Moulin et rue du Presbytère), en particulier les parcelles qui sont à usage agricole. Elle estime que les droits à construire projetés à Droizelles sont excessifs par rapport la définition d'un STECAL (« secteur de taille et de capacité d'accueil limitées »), et demande ainsi que le découpage du secteur Nb soit redéfini afin de réduire la consommation d'espace, et de permettre un développement restreint.

↳ Il est rappelé qu'une réunion avec les Personnes Publiques Associées s'est tenue le 04 mars 2019 suite aux avis défavorables émis sur le projet de PLU. Les points ayant motivé ces avis avaient ainsi été examinés à cette occasion, et les considérations apportées en réponse ont été exposées dans un compte rendu joint au dossier d'enquête publique, en particulier le reclassement en zone A des espaces qui présentent aujourd'hui une vocation agricole dans le hameau de Droizelles (réduction du secteur Nb). Ces modifications sont reprises plus loin dans le détail en réponse à l'avis de la Préfecture.

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture fait observer que le PADD ne fait pas figurer dans sa cartographie le projet de carrière de sables.

↳ Il apparaît en effet que l'orientation relative à la valorisation des richesses naturelles du sous-sol, qui est explicitement énoncée dans la partie écrite du PADD, mérite d'être ajoutée sur la cartographie de synthèse (retrait de l'aplat jaune et ajout d'un figuré spécifique).

La Chambre d'Agriculture suggère que l'emprise au sol dans la zone 2 AUh soit revue à la hausse (et non pas « à la baisse » comme cela est indiqué par erreur dans l'avis), jugeant qu'une emprise de 30 % est trop faible.

↳ Cette suggestion sera suivie de manière à aligner l'emprise au sol sur celle fixée dans la zone UB voisine, soit 35 % plutôt que 30 %. Il est rappelé toutefois que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une procédure ultérieure, au cours de laquelle les dispositions réglementaires pourront être réexaminées autant que de besoin.

La Chambre d'Agriculture note avec intérêt que le projet communal s'est fixé comme objectif de « soutenir l'économie agricole et sylvicole ».

La Chambre d'Agriculture demande que la règle exigeant une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne s'applique pas aux constructions et installations agricoles dans les zones urbaines.

↳ Au vu des difficultés récurrentes de stationnement sur la commune, et estimant que les obligations de stationnement doivent s'imposer à tous types de constructions par souci d'équité, la Municipalité ne souhaite pas que les bâtiments agricoles soient dispensés de l'obligation de réaliser des places de stationnement. Néanmoins, consciente que les besoins en stationnement sont moindres pour l'activité agricole que pour d'autres activités économiques (car peu de présence humaine sur place), la Municipalité décide d'abaisser le ratio de stationnement exigé pour les constructions agricoles à 1 place par 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au lieu de 1 place par 100 m<sup>2</sup>.

La Chambre d'Agriculture demande que la hauteur maximale des bâtiments agricoles en zone A soit fixée à 15 m (au lieu de 12 m).

↳ La hauteur maximale des bâtiments agricoles sera en effet portée à 15 m en zone A. Elle sera en revanche maintenue à 12 m à l'intérieur des zones urbaines (village et hameau), dans le respect de la morphologie de la commune et de son caractère.

La Chambre d'Agriculture indique qu'il convient d'indiquer que la règle imposant un recul minimal par rapport à l'alignement, dans les zones A et N, ne s'applique pas aux locaux techniques de type forage pour irrigation, lagunage et réserve incendie.

↳ Les règles de retrait minimal par rapport à l'alignement ne s'appliquent qu'aux « constructions », elles ne s'appliquent donc pas aux installations citées.

La Chambre d'Agriculture demande que le règlement de la zone N autorise les abris pour animaux, ainsi que les locaux techniques liés au forage pour l'irrigation.

↳ Le règlement de la zone N autorisera en effet les abris pour animaux, à condition qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum (au moins 1 côté ouvert) et que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

Concernant les locaux techniques liés au forage pour l'irrigation, il n'est pas estimé pertinent de les autoriser en zone N dans la mesure où les espaces agricoles sont pour l'essentiel classés en zone A.

#### ➤ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (avis n°6)

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a donné un avis :

- **favorable** 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),

- **défavorable** concernant le STECAL « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme) correspondant au secteur Nb dans le hameau de Droizelles, au motif d'une surface excessive.

↳ Il est rappelé qu'une réunion avec les Personnes Publiques Associées s'est tenue le 04 mars 2019 suite aux avis défavorables, réunion au cours de laquelle les points ayant motivé ces avis ont été examinés. Les considérations apportées en réponse ont été exposées dans un compte rendu joint au dossier d'enquête publique, en particulier le reclassement en zone A des espaces qui présentent aujourd'hui une vocation agricole dans le hameau de Droizelles (réduction du secteur Nb). Ces modifications sont reprises ci-après dans le détail en réponse à l'avis de la Préfecture.

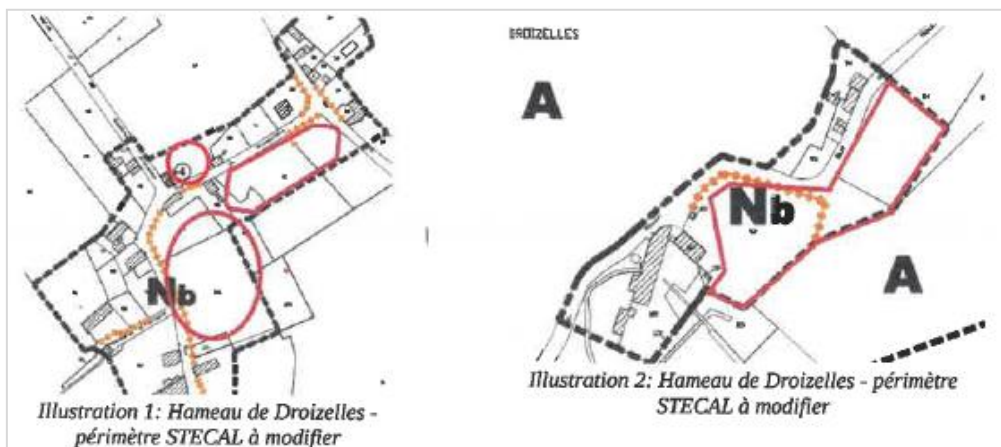
#### ➤ Préfecture de l'Oise (avis n°7)

Les services de l'Etat ont émis un **avis défavorable** sur le projet de PLU, au motif que le document doit « revoir à la baisse le périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nb. Le périmètre concerné, formant un hameau (Droizelles), n'a pas vocation à être développé. Or, le zonage figurant dans le document permet un développement prononcé du secteur ».

↳ Une réunion avec les Personnes Publiques Associées s'est tenue le 04 mars 2019 suite à cet avis défavorable émis par la Préfecture de l'Oise. Les points ayant motivé cet avis avaient ainsi été examinés à cette occasion, et les considérations apportées en réponse ont été exposées dans un compte rendu qui a été joint au dossier d'enquête publique, et dont les éléments sont repris ici.

Les extraits ci-dessous, issus de l'avis défavorable de la Préfecture, en détaillent le motif :

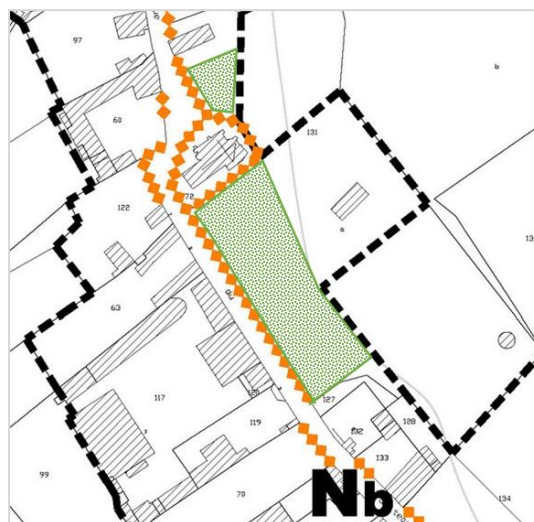
Cependant, la maîtrise de l'étalement urbain sur le secteur « Nb » n'est pas respectée. Effectivement, concernant l'identification de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) définie en application de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insister sur le caractère exceptionnel d'utilisation des STECAL en zones naturelles et agricoles pour lesquels la constructibilité doit rester très limitée. En effet, comme indiqué page 160 du rapport de présentation, les services de l'État ont indiqué lors des réunions de l'élaboration de votre document qu'il pouvait être pertinent de classer le hameau de Droizelles en STECAL. Toutefois, il avait bien été précisé que celui-ci ne devait prendre en compte qu'un périmètre limité des parcelles déjà construites. Le périmètre de votre zonage « Nb » est bien plus élargi (9,85 ha) et il convient de le réduire.



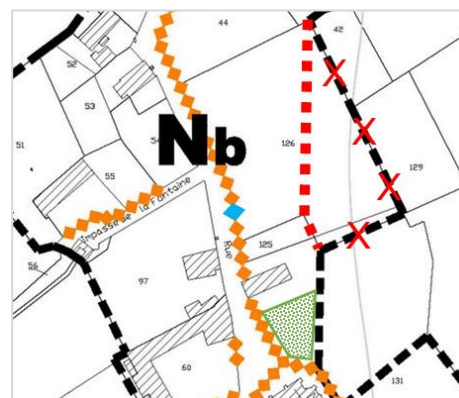
Ce STECAL ne répond pas à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme où il est indiqué : « Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ». Le maintien du caractère agricole du secteur n'est pas assuré.

Dès lors, en réponse à cet avis défavorable motivé par une constructibilité trop importante dans le hameau de Droizelles, les modifications suivantes ont été actées :

↳ Ajout d'une trame de protection sur les espaces arborés situés en rive Est de la rue du Château, au voisinage de l'église : une trame « îlot arboré à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme » serait ainsi ajoutée en façade de la parcelle n°131, de part et d'autre de l'église (trame reportée en vert sur l'extrait de zonage ci-après) ; le règlement y interdirait toute construction ; cette disposition de protection s'inscrirait pleinement dans la volonté municipale de préserver le caractère du hameau telle qu'énoncée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



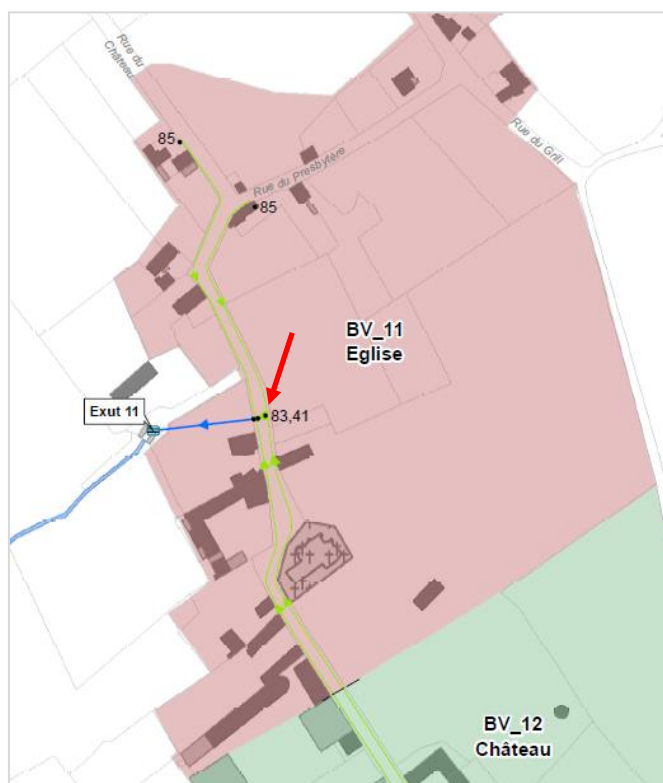
↳ Repositionnement de la limite arrière de la zone Nb sur la parcelle n°126 : la limite arrière de la zone Nb sera réduite en profondeur sur la parcelle n°126 (**modification en rouge sur l'extrait de zonage ci-dessous**), considérant que la limite initiale prévoyait une surface excessive peu compatible avec l'exigence d'une capacité d'accueil « limitée » (conformément à la définition d'un STECAL) ; cette modification s'ajoute à la détermination d'une règle de profondeur constructible (exposée ultérieurement).



↳ Ajout d'une disposition de protection d'un exutoire pluvial situé rue du Château : l'exutoire pluvial existant dans la rue du Château en façade de la parcelle n°126, exutoire qui correspond à un axe d'écoulement acheminant les eaux vers le ruisseau de la Fontaine, sera identifié sur le règlement graphique du PLU en vertu de l'article R. 151-49(2°) du Code de l'Urbanisme (**voir figuré en bleu sur l'extrait de zonage ci-avant**).

Cet exutoire recueille les eaux pluviales du bassin versant situé dans la moitié nord du hameau de Droizelles (voir cartographie ci-après extraite de l'étude sur les eaux pluviales du cabinet IXSANE) ; l'identification de cet exutoire dans le PLU permettra de renforcer les outils de protection des ouvrages de gestion des eaux pluviales, et de s'assurer qu'aucune construction ne viendra à l'avenir compromettre la fonctionnalité de cet axe d'écoulement.

C'est dans cette optique que le règlement du PLU fixera un retrait minimal de 5 m par rapport à cet exutoire, qui est situé à l'aplomb du mur en pierre bordant la parcelle n°126 (voir photo ci-après).



Source : étude sur les eaux pluviales, cabinet IXSANE.



Exutoire pluvial en façade de la parcelle n°126 (trouée existante au pied du mur en pierre)



Prolongement de l'exutoire en face (parcelle n°97)

↳ Reclassement en zone A des espaces à vocation agricole : le secteur Nb avait intégré dans son périmètre initial des terrains dont la vocation est agricole, vocation qui est reconnue au Registre Parcellaire Graphique (base de données faisant référence aux terrains déclarés à la Politique Agricole Commune). Or, à la lecture des avis émis sur le projet de PLU, l'octroi d'une constructibilité sur des terrains agricoles (cultivés ou pâturés) est à proscrire s'agissant du hameau de Droizelles, et ce quel que soit le classement retenu (STECAL ou zone urbaine). Il convient par conséquent de retirer du secteur Nb les terrains qui présentent un caractère agricole et qui sont référencés à la PAC.

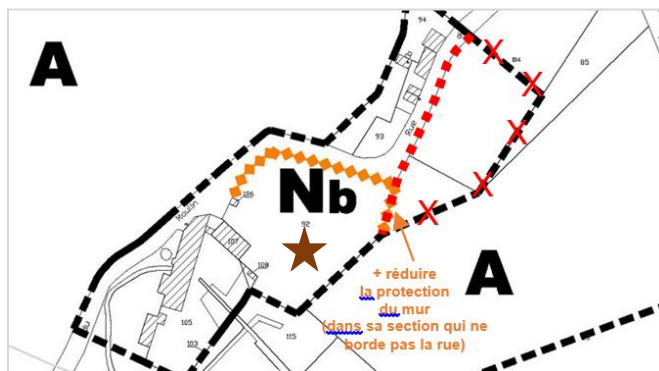
C'est ainsi que, dans la rue du Presbytère, les façades des parcelles n°27 et 41 seront retirées du secteur Nb au profit d'un reclassement en zone A (modifications en rouge sur l'extrait de zonage ci-dessous). En revanche, la partie de la parcelle n°40 située à l'angle de la rue du Presbytère et de la rue du Grill (voir étoile marron) – parcelle qui avait été reconnue comme faisant physiquement partie de la silhouette bâtie du hameau, et qui n'est pas à vocation agricole – pourra être maintenue dans le secteur Nb.



Source : Géoportail / Registre Parcellaire Graphique / Déclarations à la Politique Agricole Commune (les terrains couverts d'une couleur, quelle qu'elle soit, sont à vocation agricole)

De la même manière, dans la rue du Moulin, les parties des parcelles n°84 et 86 seront retirées du secteur Nb au profit d'un reclassement en zone A (**modification en rouge sur l'extrait de zonage ci-dessous**). En revanche, la parcelle n°92 (voir étoile marron) – parcelle qui avait été reconnue comme faisant physiquement partie de la silhouette bâtie du hameau, et qui n'est pas à vocation agricole – pourra être maintenue dans le secteur Nb.

Conjointement à cette modification, un réajustement sera apporté dans le report du mur en pierre existant dans ce secteur. En effet, la protection du mur sera réduite dans sa section qui ne borde pas la rue, conformément au principe qui avait prévalu de ne destiner cette protection qu'aux murs visibles de la rue (étant précisé que cette section du mur est davantage en parpaings qu'en pierre).



*Source :*  
Géoportail / Registre Parcellaire Graphique /  
Déclarations à la Politique Agricole Commune  
(les terrains couverts d'une couleur, quelle qu'elle soit, sont à vocation agricole)

↳ A ces modifications relatives au règlement graphique (plan de zonage) s'ajoutent des modifications du règlement écrit s'agissant des dispositions applicables dans le secteur Nb :

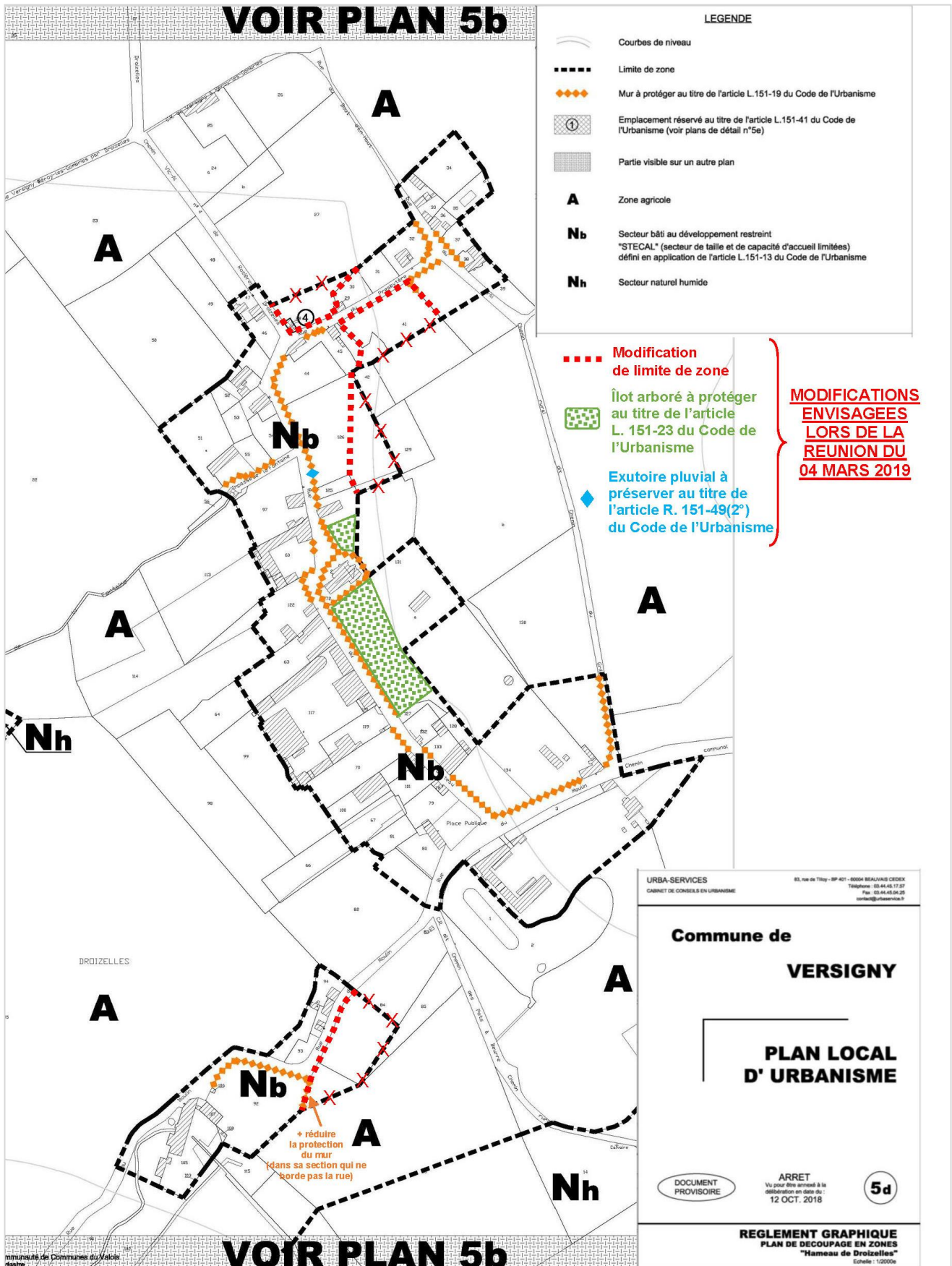
- définition d'une profondeur constructible : à l'instar d'une règle déjà édictée dans le village de Versigny, une profondeur constructible de 30 m s'appliquera à Droizelles pour les nouvelles habitations ;

- augmentation du « coefficient de pleine terre » : dans l'optique de renforcer les mesures de préservation du caractère naturel du hameau, et les outils de prise en compte de la sensibilité hydraulique, le pourcentage minimal de surfaces non imperméabilisées de pleine terre (pourcentage qui s'applique aux espaces restés libres après implantation des constructions) sera fixé à 75 %, plutôt qu'à 50 %.

↳ Ainsi, l'ensemble de ces modifications vont dans le sens d'une réduction de la constructibilité dans le hameau de Droizelles, comme demandé dans l'avis de la Préfecture de l'Oise. La réduction du périmètre du secteur Nb, associée aux autres dispositions, répondra alors davantage à la définition d'un STECAL (« secteur de taille et de capacité d'accueil limitées »).

Ces modifications permettront en outre de consolider et de corroborer l'affirmation mentionnée dans le dossier de PLU selon laquelle la capacité d'accueil dans le hameau de Droizelles est estimée à environ 5 constructions (potentiel de 5 qui apparaissait sous-estimé au vu du périmètre initial).

↪ Le plan ci-dessous visualise l'ensemble des modifications apportées au zonage de Droizelles :



Par ailleurs, la Préfecture a ajouté dans son avis détaillé des remarques d'ordre réglementaire et des commentaires sur les points devant faire l'objet de précisions dans le dossier de PLU :

- Contexte local et réglementaire :

↪ Le dossier de PLU actualisera l'information relative au SDAGE Seine-Normandie qui a fait l'objet d'une annulation par le Tribunal Administratif de Paris le 19 décembre 2018 (soit postérieurement à l'écriture du projet de PLU) ; l'annulation du SDAGE « 2016-2021 » a entraîné la remise en application du SDAGE « 2010-2015 ».

↪ La Préfecture note que le document a opté pour la version « recodifiée » du Code de l'Urbanisme et pour la nouvelle présentation du règlement.

↪ La Préfecture rappelle l'obligation de publier le PLU sur le Géoportail de l'urbanisme (numérisation du PLU selon le standard du CNIG). Cette mission étant déjà incluse dans le marché d'études initial, le bureau d'études procèdera à ce travail.

↪ Le PADD indique d'ores-et-déjà une orientation en matière de transports et déplacements puisqu'il énonce la volonté « d'améliorer les liaisons douces par l'aménagement et la sécurisation des cheminements, et de favoriser leur mise en réseau avec les territoires voisins ».

- Développement urbain :

↪ La Préfecture souligne que le projet recense des potentialités foncières pertinentes dans le village de Versigny (dents creuses, zone 2 AUh,...), qui sont en cohérence avec les politiques publiques de l'Etat relatives au renouvellement urbain et à un urbanisme maîtrisé au sein de l'enveloppe bâtie.

↪ En revanche, la maîtrise de l'étalement urbain sur le secteur « Nb » (hameau de Droizelles) n'est pas respectée ; il convient d'en réduire le périmètre et d'assurer le maintien du caractère agricole du secteur.

Les points ayant motivé cet avis avaient été examinés lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées du 04 mars 2019. Les considérations apportées en réponse ont été exposées dans un compte rendu qui a été joint au dossier d'enquête publique, et dont les éléments ont été repris intégralement ci-avant.

↪ Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur un grand corps de bâtiments dans la partie centrale du village, il ne semble pas y avoir de réel intérêt à y adjoindre la place de la République, dans la mesure où il s'agit d'un espace public que la Commune peut « librement » aménager. Par ailleurs, concernant l'ajout éventuel de thématiques (paysagement, accessibilité,...), ces enjeux doivent être largement nuancés au vu du positionnement du terrain et de ses caractéristiques (terrain déjà bâti).

↪ S'agissant de la dalle multisports située en lisière ouest du village, son classement en secteur NL, reconnaissant la présence d'installations de loisirs, semble adaptée et suffisante, sans qu'il soit nécessaire d'y définir une zone urbaine.

↳ Les sentes piétonnes et chemins ruraux sont cartographiés au chapitre 1.2.9. du rapport de présentation. Par ailleurs, la Commune veillera au respect des dispositions réglementaires pour les personnes à mobilité réduite dans l'aménagement des espaces et équipements publics.

- Développement économique :

↳ La Préfecture note que le projet prévoit l'inscription d'un secteur Ns destiné à l'exploitation de sables, mais rappelle que cela ne suffit pas à autoriser un projet de carrière ; le porteur de projet devra le moment venu répondre aux obligations administratives nécessaires dans le cadre de ce type de projet, et y satisfaire.

- Environnement et paysage :

↳ Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au dossier de PLU tel qu'il a été approuvé en 2005, il n'y a donc pas lieu d'en modifier l'échelle de la carte. En revanche, pour éviter une confusion avec le nouveau zonage d'assainissement pluvial, il convient d'y retirer les éléments qui faisaient référence à un zonage pluvial.

↳ Par ailleurs, en complément du zonage d'assainissement pluvial, la disposition définissant un débit de fuite et une pluie de référence pour le dimensionnement des aménagements de gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être réajustée (débit de fuite de 1l/s/ha et période d'occurrence de 30 ans sur ce bassin versant, et non pas 20 ans).

↳ L'état initial de l'environnement, dans le rapport de présentation du dossier de PLU, expose d'ores-et-déjà l'ensemble des reconnaissances environnementales existantes sur le territoire communal (avec mention des espèces faunistiques et floristiques principales), ainsi que l'ensemble des sites Natura 2000 recensés dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres. Les boisements sont quant à eux présentés dans les chapitres paysage et environnement, et dans le tableau des surfaces.

↳ Concernant les indicateurs de suivi des enjeux environnementaux présentés au chapitre 3.6. du rapport de présentation, l'état de référence « à l'instant T » correspond à l'entrée en vigueur du PLU, et s'appuie donc sur les éléments qui figurent dans le rapport de présentation au chapitre 1.2. « analyse de l'état initial de l'environnement ».

La période de retour pour une évaluation efficace est quant à elle identique à celle qui s'impose à l'analyse des résultats d'application du PLU au titre de l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme (soit au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU), avec une invitation à procéder à un point d'étape tous les 3 ans.

↳ S'agissant de la prise en compte de l'aléa de remontées de nappe, le projet de règlement du PLU interdit les sous-sols pour les nouvelles constructions, et exige que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des nouvelles habitations soit surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

En revanche, concernant les piscines enterrées, il est estimé que les risques d'atteintes aux personnes et aux biens ne sont pas notoires, et qu'il serait donc peu justifié de les interdire.

↳ Concernant l'étang situé dans le hameau de Droizelles qui est utilisé pour la défense incendie, il pourra être ajoutée une précision à une règle qui figure dans le règlement de la zone A, règle autorisant « *la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement (...)* » ; il sera précisé « à l'exception de toute opération d'assèchement d'un point d'eau », et ce par analogie avec une règle qui est ajoutée dans le règlement de la zone Nh à la demande du SAGE de la Nonette (modification qui sera préférée à l'ajout d'un figuré au plan qui ne concernerait que cet étang).

↳ Comme expliqué dans le rapport de présentation du dossier de PLU, la zone 2 AUh ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales en amont. Pour autant, le règlement écrit du PLU ne semble pas être une pièce adaptée pour apporter une telle précision, non seulement parce que le règlement stipule déjà que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une procédure ultérieure, mais aussi parce que la mention dans le règlement de cette condition pourrait laisser penser à tort qu'il s'agira à l'avenir de la seule et unique considération qui sera prise en compte pour ouvrir cette zone à l'urbanisation (or il y en aura d'autres parmi lesquelles les besoins démographiques, les besoins en logements, la capacité des réseaux,...).

↳ Concernant le diagnostic agricole, les cartographies reprises dans le rapport de présentation sont accompagnées de légendes explicites, sans qu'il soit utile de les paraphraser par des commentaires redondants.

Par ailleurs, les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet de changements de destination ont été mentionnés dans le chapitre 1.2.15. du rapport de présentation en tant que « potentiel de renouvellement », sans qu'il soit nécessaire de les repérer au plan de zonage (puisque les bâtiments concernés sont classés dans des zones « constructibles » : zones urbaines et STECAL « Nb »).

En ce qui concerne les activités de diversification en zone agricole (vente à la ferme,...), la nouvelle rédaction de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, issue de la loi ELAN du 23 novembre 2018, sera reprise en remplacement d'un alinéa qui figure en page 43 du projet de règlement. Désormais, et conformément à cette nouvelle disposition, le règlement de la zone A autorisera « *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (...)* », autorisations qui seront soumises pour avis à la CDPENAF.

↳ Les différents éléments qui font l'objet d'une protection, qu'il s'agisse d'éléments végétaux au titre du paysage ou d'éléments minéraux au titre du patrimoine bâti, sont distinctement identifiés dans le dossier de PLU. S'agissant des étangs, un complément sera apporté dans le règlement comme précisé précédemment (mais pas de protection au plan).

En outre, la Préfecture mentionne dans son avis qu'il conviendrait de préciser si les éléments de paysage ou de patrimoine, qui sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis ou non à autorisation préalable. Or, les articles R. 151-41 et R. 151-43 du Code de l'Urbanisme stipulent que ces éléments sont soumis à déclaration préalable. Par ailleurs, le règlement leur attribue d'ores-et-déjà des prescriptions réglementaires particulières.

- Mise en œuvre du document d'urbanisme :

↪ Des indicateurs de suivi sont exposés au chapitre 2.2.8. du rapport de présentation, où il est rappelé que la Collectivité devra procéder à une analyse des résultats d'application du PLU au plus tard 9 ans après son approbation (conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme) ; un point d'étape pourra néanmoins être envisagé tous les 3 ans.

- Points particuliers :

↪ La demande des services de l'Etat visant à remplacer le terme « eau potable » par « eau destinée à la consommation humaine » sera prise en compte dans le rapport de présentation où il pourra être indiqué (en nota bene) qu'il s'agit bien de l' « eau destinée à la consommation humaine ». Toutefois, la mention « eau potable » sera maintenue dans les pièces du dossier de PLU afin d'éviter d'en alourdir la lecture.

↪ La cartographie qui figure en page 82 du rapport de présentation (« forme urbaine ») apparaît suffisamment lisible.

↪ Les cartes de l'application Cartelie de la DDT pourront être mises à jour (données de la Politique Agricole Commune 2016 disponibles).

↪ Les boisements sont présentés dans les chapitres paysage et environnement, et dans le tableau des surfaces.

↪ Au chapitre « hydrographie » du rapport de présentation, la liste des cours d'eau sera complétée : rus Fourcières, Fontaine Baudron, et Fontaine Droizelles.

↪ Concernant le projet d'élargissement du Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France, la Municipalité ne souhaite pas que le dossier de PLU en fasse mention puisqu'aucune Charte de PNR n'est en vigueur à ce jour.

↪ Aux pages 61 et 210 du rapport de présentation, c'est en effet une cartographie de la commune voisine de Rosières qui a été utilisée, faute de mise à disposition sur le site de la DREAL de celle de Versigny ; les continuités écologiques y sont néanmoins distinctement visibles.

↪ Concernant les ENS (Espaces Naturels Sensibles), leur nom complet pourra être cité.

↪ Les plans des réseaux ne peuvent pas faire apparaître davantage d'informations que celles qui sont communiquées par les gestionnaires de réseaux.

↪ Les sentes piétonnes et chemins ruraux sont cartographiés au chapitre 1.2.9. du rapport de présentation.

↪ Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) des Hauts-de-France, dont le projet a été arrêté le 31 janvier 2019 mais qui n'est pas adopté à ce jour, n'a pas lieu d'être mentionné selon les élus (puisque non en vigueur).

↪ La commune ne compte pas à ce jour de bornes de recharge de véhicules électriques ou d'installations spécifiques pour les vélos. Des implantations pourraient être prévues à l'avenir, mais la commune ne compte pas d'équipement au large rayonnement (de type gare, établissement public majeur, zone d'activités,...). La Municipalité ajoute qu'il s'agit d'une compétence partagée entre la Communauté de Communes et le Syndicat d'Electricité de l'Oise.

↪ Le dossier de PLU prend bien en considération l'ensemble des reconnaissances environnementales (et non pas seulement Natura 2000).

↪ Le symbole « nord » sur le plan de zonage n°5b sera repositionné de manière à être plus visible.

↪ Comme suggéré par les services de l'Etat, le secteur soumis à OAP (place de la République) se verra appliquer une couleur spécifique afin de se distinguer davantage.

↪ Bien que le classement en « espace boisé classé » (EBC) soit superflu pour les boisements de plus de 4 ha et pour ceux qui relèvent d'un Plan Simple de Gestion forestière, la trame EBC présente l'intérêt d'identifier aisément les boisements sur le plan de zonage du PLU, et de maintenir une protection dans le document d'urbanisme si la législation venait à évoluer.

↪ Concernant les clôtures et la prise en compte des problématiques de ruissellement, le projet de règlement du PLU interdit d'ores-et-déjà les clôtures en plaques de béton sur les limites séparatives qui sont contiguës à une zone agricole ou à une zone naturelle.

↪ Au sujet du stationnement et de la faculté du règlement du PLU d'y prescrire un matériau perméable, il convient de rappeler que l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols a fait l'objet d'une attention toute particulière dans l'écriture du règlement du PLU, et qu'il se traduit par la définition d'une règle fixant un pourcentage minimal de surfaces non imperméabilisées de pleine terre (50 % dans les zones UA et UB, pourcentage qui a été porté à 75 % dans le secteur Nb à l'occasion de la réunion du 04 mars 2019). Il en ressort que les dispositions prévues dans le projet de PLU garantissent une part très significative de surfaces non imperméabilisées, sans qu'il apparaisse nécessaire de cibler cette exigence spécifiquement sur les places de stationnement.

↪ La suggestion visant à définir une bande inconstructible de 30 m en lisière des boisements semble contradictoire avec celle indiquant que la protection des boisements serait superflue (à quels boisements s'appliqueraient alors celle bande de 30 m). De plus, il n'est pas relevé d'enjeux spécifiques de constructibilité à proximité des lisières de bois puisque les espaces les plus sensibles font l'objet d'une protection par leur classement en zone N. Dans ce contexte, l'ajout d'une marge de recul par rapport aux bois apparaît peu légitime.

↪ Les annexes « informations jugées utiles » ont progressivement disparu des dossiers de PLU au motif qu'elles ne sont pas reconnues par le Code de l'Urbanisme. Les informations qui méritent de figurer dans le dossier de PLU sont intégrées dans le rapport de présentation, en appui des thématiques correspondantes.

↳ Les prescriptions mentionnées dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France) n'ont pas à être 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 convient par conséquent de maintenir leur applicabilité au cas par cas (comme c'était le cas avec le POS du reste), selon les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des projets.

De plus, pour la bonne et entière information des pétitionnaires, le règlement du PLU précise, dans la sous-section relative à la qualité urbaine et architecturale des zones concernées, que des prescriptions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est ajouté que les parties agglomérées de la commune (village de Versigny et hameau de Droizelles) sont couvertes, quasi en totalité, par les périmètres de protection au titre des monuments historiques, rendant ainsi l'avis de l'ABF quasi généralisé (y compris sur l'ensemble des espaces qui sont cités dans l'avis : OAP, zone 2 AUh, secteur Nb,...).

#### ➤ **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) des Hauts-de-France** **- Avis de l'Autorité Environnementale** (avis n°8)

L'Autorité Environnementale, qui a été consultée pour avis sur l'évaluation environnementale du PLU (rendue obligatoire par la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal), recommande de compléter l'évaluation environnementale sur les points suivants :

- reprendre les dispositions du SCOT sur la restauration et la qualité des sols dans le règlement écrit du PLU pour le secteur de carrière Ns.

↳ Il semblerait prématuré de prescrire aujourd'hui des dispositions de cet ordre dans le document d'urbanisme alors que, comme la Préfecture de l'Oise l'a d'ailleurs rappelé dans son avis, l'inscription du secteur Ns dans le PLU ne suffit pas à autoriser un projet de carrière. Le porteur de projet devra en effet, le moment venu, répondre aux obligations administratives nécessaires dans le cadre de ce type de projet, et y satisfaire (obligations parmi lesquelles figureront les conditions de restitution du site).

- démontrer la compatibilité du PLU avec les SAGE de la Nonette et de l'Automne, et avec le SDAGE du bassin Seine-Normandie, en établissant des liens entre ces documents et les dispositions du PLU.

↳ L'articulation du PLU avec les documents supracommunaux est présentée au chapitre 3.1.2. du rapport de présentation, la compatibilité du PLU avec ces documents étant quant à elle exposée de manière transversale au chapitre 3.3.

- justifier l'absence de variantes et/ou de scénarios alternatifs au projet, et élargir l'étude des enjeux environnementaux à l'ensemble des zones de la commune susceptibles d'accueillir une carrière d'exploitation de sable.

↳ L'absence de scénarios alternatifs pourra être explicitée au chapitre 3.4.2. du rapport de présentation (« *raisons du choix opéré au regard des solutions de substitution* »), en rappelant qu'il s'agit d'un projet d'exploitation d'une ressource du sous-sol, qui par définition n'est pas « délocalisable ».

Concernant l'appréhension des enjeux environnementaux, l'étude spécifique menée par le cabinet O.G.E. (reprise en intégralité en annexe du dossier de PLU, pièce n°2 bis), s'est basée sur un périmètre d'analyse et de prospection nettement plus étendu que celui du secteur Ns qui a été retenu au PLU (c'est d'ailleurs au vu des enjeux environnementaux soulevés dans un périmètre élargi que le secteur Ns a été délimité).

- préciser les indicateurs de suivi retenus et fixer des valeurs de référence et d'objectif ; donner un calendrier de mise en œuvre des objectifs.

↳ Les modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement sont exposées au chapitre 3.6. du rapport de présentation, étant entendu que l'état de référence (pour chacun des indicateurs de suivi mentionnés dans les différents tableaux présentés) correspond à l'entrée en vigueur du PLU, et s'appuie donc sur les éléments qui figurent dans le rapport de présentation au chapitre 1.2. « analyse de l'état initial de l'environnement ».

Concernant le calendrier de mise en œuvre, il est rappelé que la Collectivité devra procéder à une analyse des résultats d'application du PLU au plus tard 9 ans après son approbation (conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme) ; un point d'étape pourra néanmoins être envisagé tous les 3 ans.

- compléter le résumé non technique par des informations synthétiques en lien avec la consommation foncière et l'artificialisation à court terme.

↳ Des éléments de synthèse, déjà présentés au chapitre 3.3.4. du rapport de présentation, pourront en effet être repris dans le résumé non technique.

- étudier la fonctionnalité écosystémique des zones ouvertes à l'urbanisation dans le périmètre bâti de la commune.

↳ L'étude des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité est exposée au chapitre 3.3. du rapport de présentation.

- compléter l'étude sur un cycle biologique complet des espèces susceptibles d'être présentes, notamment les oiseaux et les chauves-souris, et étudier, le cas échéant, des mesures d'évitement.

↳ L'étude des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité est exposée au chapitre 3.3. du rapport de présentation. S'agissant du projet de carrière, les prospections de terrain qui ont été effectuées dans le cadre de l'étude écologique spécifique menée par le cabinet O.G.E., et leurs résultats, sont intégralement repris dans le dossier (pièce n°2 bis). L'une des principales mesures d'évitement a consisté à ne pas classer en secteur Ns les couloirs où des passages de grands animaux ont été observés.

- étudier des mesures d'évitement des stations d'espèces menacées de flore.

↳ L'étude menée par le cabinet O.G.E. a mis en évidence la sensibilité écologique de la haie qui longe la voie communale n°7 ; c'est la raison pour laquelle cette haie est identifiée au PLU, et protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

- établir un tableau synthétique permettant une lecture des impacts et des mesures visant à les réduire en précisant la localisation et les moyens mis en œuvre, comme le calendrier à respecter par exemple.

↳ Cette recommandation semble prématurée dans le cadre du document d'urbanisme, étant rappelé que l'inscription du secteur Ns dans le PLU ne suffit pas à autoriser un projet de carrière ; le porteur de projet devra en effet, le moment venu, répondre aux obligations administratives nécessaires dans le cadre de ce type de projet (parmi lesquelles une étude d'impact qui devra alors répondre à l'attente de la MRAE).

- compléter l'évaluation des incidences Natura 2000, après complément de l'état initial sur les milieux naturels, d'une analyse des interactions possibles entre les secteurs de projet, et plus particulièrement le secteur Ns destiné à accueillir des carrières, et l'aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 dans un rayon de 20 km.

↳ L'évaluation des incidences du PLU sur Natura 2000 fait l'objet du chapitre 3.3.1. du rapport de présentation, où sont pris en compte l'ensemble des sites Natura 2000 existants aux environs de la commune.

### ➤ **Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise** (avis n°9)

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a émis un **avis favorable** sur le projet de PLU, assorti de remarques et de propositions d'amélioration notamment concernant l'intérêt économique justifiant l'exploitation de sables.

Des observations ont été formulées :

#### - sur la prise en compte des enjeux économiques et des activités :

Concernant la prise en compte enjeux économiques et des activités, la CCI suggère que les besoins et problématiques des entreprises du territoire soient davantage présentés.

↳ Toute information peut être prise en considération dès lors qu'elle est communiquée par la CCI ou l'un de ses ressortissants ; c'est dans la limite des informations dont dispose le groupe de travail que le rapport de présentation du PLU peut être complété.

La CCI suggère que le PADD comporte une orientation généraliste en faveur du développement des activités sur le territoire communal.

↳ Le soutien au développement d'activités sur le territoire pourrait être mentionné parmi les orientations du projet municipal, mais il est rappelé que la commune de Versigny présente une économie principalement agricole et sylvicole, et qu'elle ne compte pas d'activités industrielles ou artisanales de grande ampleur. Le développement d'une activité extractive (exploitation de sables) est par ailleurs mentionné comme une orientation à part entière.

La CCI invite à compléter les justifications du secteur Ns, par une présentation de l'intérêt économique du développement de l'exploitation de sables (production de minéraux, besoins en matériaux,...).

↳ L'intérêt économique de l'inscription d'un projet de carrière de sables sera ainsi explicité, et les arguments mis en avant par la CCI dans son avis seront utilement repris.

La CCI attire l'attention sur le fait que le projet de carrière de sable (secteur Ns) pourrait être traduit sur la cartographie de synthèse du PADD.

↳ Il apparaît en effet que l'orientation relative à la valorisation des richesses naturelles du sous-sol, qui est explicitement énoncée dans la partie écrite du PADD, mérite d'être ajoutée sur la cartographie de synthèse (retrait de l'aplat jaune et ajout d'un figuré spécifique).

La CCI note que la volonté de développer l'hébergement touristique est pertinente, et que certaines constructions auraient pu être classées dans un secteur spécifique.

↳ Le développement d'une offre en hébergement touristique est mis en avant dans le dossier de PLU, sans que cela nécessite pour autant un classement systématique dans un secteur particulier.

La CCI note que l'OAP en zone UA (place de la République) présente un principe intéressant.

- sur les prescriptions réglementaires :

La CCI recommande que la hauteur maximale des constructions à usage d'activités soit fixée à 15 m dans l'ensemble des zones.

↳ La commune de Versigny ne compte pas de zones d'activités économiques, et les activités susceptibles d'être autorisées seront nécessairement implantées au sein des entités agglomérées. Dans ce contexte, la volonté de limiter à 12 m les volumétries des activités autorisées au sein du village est confirmée, et ce dans le respect de la morphologie urbaine.

La CCI considère que l'interdiction des constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt dans les zones urbaines devrait être nuancée.

↳ L'interdiction des constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt se justifie par le caractère très résidentiel de Versigny, commune où les conditions d'accueil pour de telles activités ne semblent pas favorables.

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

↳ Cette suggestion sera suivie (rédaction moins stricte).

La CCI demande que la règle fixant une part de surfaces non imperméabilisées soit modérée pour les activités.

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

La CCI suggère que le stationnement puisse être réalisé « dans l'environnement immédiat » plutôt que « sur le terrain d'assiette de l'opération ».

↳ Il n'y a pas lieu de remettre en cause l'obligation selon laquelle le stationnement devra être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération, la possibilité de l'admettre « dans l'environnement immédiat » n'étant pas adaptée au cas de Versigny (risques de dérives).

La CCI propose des adaptations de rédaction dans le règlement du secteur Ns.

↳ La proposition de rédaction relative aux occupations autorisées sera reprise : « *aménagement, ouvrages et installations, classées ou non, liés ou nécessaires à l'exploitation et à la remise en état des carrières autorisées* » (plutôt que « *installations nécessaires aux carrières autorisées* »).

De plus, il sera précisé que les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas au secteur Ns (car réglementation nationale spécifique), de même que la règle relative aux espaces non imperméabilisés (car difficilement applicable dans le secteur Ns).

La CCI suggère que le règlement du secteur Nb (Droizelles) admette d'autres vocations, en particulier les bureaux et services.

↳ La Municipalité se prononce favorablement à l'ajout de ces vocations.

- remarques complémentaires :

La CCI rappelle que tout corridor écologique potentiel doit être confirmé avant d'être pris en compte.

↳ Cette considération n'appelle pas de modifications dans le dossier de PLU.

La CCI souligne que le SDAGE Seine-Normandie a fait l'objet d'une annulation par le Tribunal Administratif de Paris le 19 décembre 2018 (soit postérieurement à l'écriture du projet de PLU) ; l'annulation du SDAGE « 2016-2021 » a entraîné la remise en application du SDAGE « 2010-2015 ».

↳ Le dossier de PLU actualisera cette information.

➤ **Communauté de Communes du Pays de Valois** (avis n°10)

La Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV) a émis un **avis favorable** au projet de PLU, sous réserve des modifications nécessaires à la réalisation des objectifs du SCOT.

Des observations ont été formulées :

La CCPV souligne que les perspectives de développement correspondent pleinement aux objectifs du SCOT, à l'exception de la densité annoncée dans la zone 2 AUh qui est quelque peu en-deçà de la densité mentionnée dans le SCOT.

↳ Concernant la densité annoncée dans la zone 2 AUh, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une procédure ultérieure, à l'occasion de laquelle les modalités d'aménagement et la capacité d'accueil seront définies.

La CCPV rappelle qu'un projet de nouveau forage est à l'étude à Droizelles dans le cadre du schéma directeur d'alimentation en eau potable, mais que son emplacement exact n'est pas déterminé à ce jour.

La CCPV suggère que le zonage d'assainissement des eaux usées soit complété en intégrant les résultats des contrôles des assainissements individuels réalisés par le SPANC.

↳ Ces informations complémentaires seront utilement ajoutées dans le dossier de PLU en complément de l'annexe sanitaire.

La CCPV attire l'attention sur le fait qu'elle devra être associée aux démarches futures concernant les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales.

↳ Les emplacements réservés inscrits au PLU en vue de la gestion des eaux pluviales constituent des mesures conservatoires destinées à ne pas hypothéquer la réalisation d'aménagements spécifiques (suite à l'étude pluviale qui a été réalisée). Une concertation entre les différentes collectivités, en fonction des compétences de chacune, sera naturellement requise le moment venu.

La CCPV indique que le service instructeur n'a émis aucune remarque sur le règlement.

➤ **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 intercommunal à vocation multiple de Nanteuil-le-Haudouin
- Syndicat d'Energie de l'Oise
- Syndicat des Eaux de Montlognon
- Communes limitrophes : Baron, Rosières, Auger-Saint-Vincent, Ormoy-Villers, Péroy-les-Gombries, Nanteuil-le-Haudouin, Montagny-Sainte-Félicité

➤ **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 27 avril au 05 juin 2019. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur, M<sup>me</sup> Frédérique FAGES, 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. GUIBERT Bertrand** (observation n°1 dans le tableau)

M. GUIBERT est venu prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée.

➤ **M. VERNIER François** (observation n°2)

M. VERNIER est venu prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée.

➤ M<sup>me</sup> BERNARD Colette, M. BERNARD Hugues, M<sup>me</sup> RICHEMOND Maïka  
(observation n°3)

M<sup>me</sup> BERNARD, M. BERNARD, et M<sup>me</sup> RICHEMOND demandent que soit rendue constructible une partie de la parcelle n°1 située en bordure de la rue Cornolier à l'Est du village.

↳ Cette demande se heurte aux exigences législatives de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation d'espace agricole, les politiques publiques nationales d'aménagement du territoire – issues notamment de la loi « Grenelle de l'Environnement » du 12 juillet 2010 et de la loi « ALUR » du 24 mars 2014 – ayant en effet très largement restreint les perspectives d'extensions des périmètres urbanisés.

De plus, toute extension de l'urbanisation en rive Est de cette rue, et ce même sur une surface limitée à environ 5 000 m<sup>2</sup>, irait à l'encontre du parti d'aménagement qui a prévalu sur l'ensemble de Versigny, visant à proscrire toute habitation nouvelle au-delà des voies qui ceinturent le village.

M<sup>me</sup> FAGES, commissaire-enquêteur, ajoute que « *le fait d'intégrer cette partie de terrain en zone urbanisable ne serait pas logique au regard du zonage réalisé (secteur séparé par une route qui délimite la zone urbaine et la zone agricole)* ».

Par ailleurs, toute réponse favorable à cette demande entraînerait un traitement différencié, et donc une inéquité, vis-à-vis d'autres terrains qui présentent des caractéristiques analogues.

Il est souligné également que cette sollicitation avait été relayée lors d'une réunion de travail du 15 mars 2018 en présence des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées, qui avaient alors confirmé qu'une telle perspective de développement urbain était incompatible avec les exigences actuelles.

M<sup>me</sup> BERNARD, M. BERNARD, et M<sup>me</sup> RICHEMOND précisent qu'ils n'ont pas participé à la concertation et qu'ils ont eu l'information tardivement.

↳ La concertation avec la population s'est déroulée dans le respect des modalités de concertation qui avaient été définies dans la délibération du 28 novembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU.

M<sup>me</sup> FAGES, commissaire-enquêteur, précise que le site internet de la commune est un réel support d'information et un outil de communication bien exploité.

M<sup>me</sup> BERNARD, M. BERNARD, et M<sup>me</sup> RICHEMOND font état de discussions passées entre propriétaires et équipes municipales.

↳ Les discussions qui se sont tenues dans le passé entre propriétaires et équipes municipales ne peuvent constituer un argument pour envisager une constructibilité de cette parcelle, étant rappelé que le contexte législatif a aujourd'hui considérablement évolué (lutte contre l'étalement urbain).

Par ailleurs, l'affirmation selon laquelle « *la parcelle au lieu-dit « La Petite Saule » a été transformée en zone UB il y a quelques années* » est inexacte, puisque ce terrain était classé au POS en zones NC et ND.

Ils indiquent par ailleurs avoir proposé de donner à titre gracieux une partie de la parcelle afin d'adoucir le virage.

↳ La Commune convient que cette proposition ait été faite (même si cela n'a pas été acté au cadastre). Cependant, cela ne remet pas en cause les principes énoncés précédemment.

M<sup>me</sup> BERNARD, M. BERNARD, et M<sup>me</sup> RICHEMOND font savoir que l'exploitant agricole ne serait pas en désaccord.

↳ L'accord présumé de l'exploitant agricole ne constitue pas un élément susceptible d'argumenter un projet de développement communal.

Ils précisent par ailleurs que leur volonté est de respecter l'esprit architectural du village.

↳ La Commune ne doute pas de la volonté des demandeurs de veiller à la qualité architecturale et paysagère des constructions, mais là encore l'enjeu consiste plus largement à respecter les politiques publiques de l'Etat en matière d'aménagement du territoire et de préservation des espaces agricoles.

M<sup>me</sup> BERNARD, M. BERNARD, et M<sup>me</sup> RICHEMOND font observer que les réseaux existent et qu'ils prendraient en charge d'éventuels frais additionnels.

↳ La situation du terrain vis-à-vis des réseaux, et leur éventuelle prise en charge, ne modifie en rien les principes énoncés précédemment.

Ils se disent enfin prêts à admettre que la partie constructible soit plus réduite.

↳ La suggestion selon laquelle la partie constructible pourrait être inférieure à 5 000 m<sup>2</sup> irait là aussi à l'encontre du parti d'aménagement qui a prévalu sur l'ensemble de Versigny, visant à proscrire toute habitation nouvelle au-delà des voies qui ceignent le village (il s'agit là d'une logique de positionnement des nouvelles constructions, davantage qu'une seule logique de superficie).

Il est de nouveau rappelé ici que ce point de vue a été exprimé également par M<sup>me</sup> FAGES, commissaire-enquêteur, précisant que « *le fait d'intégrer cette partie de terrain en zone urbanisable ne serait pas logique au regard du zonage réalisé (secteur séparé par une route qui délimite la zone urbaine et la zone agricole)* ».

➤ M. et M<sup>me</sup> GUIBERT (observation n°4)

M. et M<sup>me</sup> GUIBERT sont venus prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée.

➤ M. GUIBERT Frédéric (SCEA « Ferme de la Montagne » (observation n°5)

M. GUIBERT Frédéric souhaite être associé à la réflexion et à la réalisation de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales en amont de la rue Pierre Gueu (emplacement réservé n°1).

↳ La Commune prend acte de la volonté de l'exploitant agricole d'être associé à la réflexion sur cet aménagement, de manière à en limiter les effets sur l'exploitation de la parcelle.

➤ Personne anonyme (observation n°6)

Cette personne est venue prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée.

➤ M. et M<sup>me</sup> VITTOZ (observation n°7)

M. et M<sup>me</sup> VITTOZ s'interrogent sur la raison pour laquelle la parcelle n°126 dans le hameau de Droizelles a été « coupée en deux », demandent si une compensation est prévue pour la perte de valeur, et indiquent avoir déposé un certificat d'urbanisme.

↳ Le positionnement de la limite de zone sur la parcelle n°126 dans le hameau de Droizelles a dû être réexaminé suite à l'avis défavorable de la Préfecture de l'Oise sur le projet de PLU. Les considérations apportées en réponse à cet avis ont été exposées dans le compte rendu de la réunion de travail du 04 mars 2019 qui a été joint au dossier d'enquête publique, et sont reprises in extenso en pages 7 et 8 du présent compte rendu.

Par ailleurs, l'évolution du classement d'un terrain dans les documents d'urbanisme ne fait l'objet d'aucune « compensation » pour une éventuelle perte de valeur, étant rappelé plus largement que le contexte législatif de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels se traduit, sur l'ensemble des documents de planification au niveau national, par une réduction très significative des périmètres « constructibles ».

Par ailleurs, le dépôt d'un certificat d'urbanisme ne présage pas des droits à construire qui pourront être octroyés par le PLU approuvé.

M. et M<sup>me</sup> VITTOZ estiment que la conservation des murs en pierre présente un coût très important et que d'autres types de clôtures existent.

↳ La conservation des murs en pierre constitue une condition du respect du caractère du hameau de Droizelles, et leur disparition induirait une perte majeure d'intérêt patrimonial. Du reste, cet impératif a été rappelé dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise (avis de l'Architecte des Bâtiments de France).

➤ M. CHABEAU Pierre (observation n°8)

M. CHABEAU Pierre-Joseph quitte momentanément la séance afin que le groupe de travail puisse examiner l'observation sereinement.

M. CHABEAU Pierre conteste le caractère humide de la parcelle n°115 située rue Charles de Gaulle, et demande son classement en zone constructible. Il fait observer que des constructions situées rue du Marais et rue Charles de Gaulle sont construites sur des dalles flottantes.

↳ La parcelle n°115 située rue Charles de Gaulle a été classée en zone Nh dans le respect des « zones humides » qui ont été identifiées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nonette. Le classement en zone Nh des espaces situés dans les zones humides et à leurs abords immédiats constitue une disposition exigée par les partenaires institutionnels, et s'impose comme une nécessité dans le cadre de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme (puisque toute constructibilité sur de tels terrains ne permettrait pas de justifier de la bonne prise en compte de la sensibilité environnementale de ces espaces).

Il est noté par ailleurs que cette parcelle était d'ores-et-déjà classée au Plan d'Occupation des Sols en zone naturelle (ND), alors même que les POS étaient très souvent plus « généreux » que les actuels PLU.

Par ailleurs, la Commune convient que les terrains situés en rive sud de la rue du Marais présentaient historiquement des caractéristiques analogues, mais les constructions édifiées l'ont été dans le plein respect du POS (terrains qui étaient classés en zone U).

➤ M<sup>me</sup> MANDULA (observation n°9)

M<sup>me</sup> MANDULA est venue prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée.

➤ M. JOVER Emilio (observation n°10)

M<sup>me</sup> JOVER Catherine quitte momentanément la séance afin que le groupe de travail puisse examiner l'observation sereinement.

M. JOVER souhaite que les constructions nouvelles soient faites en harmonie et dans le respect de l'habitat existant.

↳ La Municipalité partage pleinement la préoccupation relative aux constructions nouvelles et à leur intégration visuelle (harmonie et respect de l'habitat existant) ; c'est précisément dans cet esprit que le règlement du Plan Local d'Urbanisme a été établi.

➤ M. TOULEMONDE Eric (observation n°11)

M. TOULEMONDE est venu prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée.

➤ M. DELORME Olivier (observation n°12)

M. DELORME quitte momentanément la séance afin que le groupe de travail puisse examiner l'observation sereinement.

M. DELORME considère que l'emplacement réservé n°4, destiné à une réserve incendie à Droizelles, est mal situé.

↳ L'avis selon lequel l'emplacement réservé n°4 serait mal situé, constitue un avis personnel, peu partagé ; sa localisation en bordure de deux voies semble au contraire permettre une facilité d'accès pour les pompiers. M<sup>me</sup> FAGES, commissaire-enquêteur, précise du reste que ce secteur ne paraît pas particulièrement à risque, tout en suggérant qu'une confirmation soit demandée auprès du SDIS, suggestion que la Commune entend suivre en sollicitant cet avis.

M. DELORME souligne par ailleurs que les zones constructibles dans le village de Versigny doivent tenir compte de l'impact visuel des constructions (prenant l'exemple de la rue des Poiriers).

↳ L'unique zone d'urbanisation future (zone 2 AUh) qui est définie dans le village de Versigny est située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et répond ainsi à la volonté de ne pas bouleverser la silhouette paysagère du village. Ce secteur sera du reste moins impactant que la rue des Poiriers où les constructions les plus récentes ont été réalisées, mais la Municipalité précise que des arbres vont y être très prochainement plantés afin d'améliorer l'intégration paysagère des constructions.

M. DELORME indique par ailleurs un risque de ruissellement dans le secteur de la rue du Grill à Droizelles.

↳ S'agissant du ruissellement dans le hameau de Droizelles, la prise en compte de la sensibilité hydraulique a été renforcée suite à l'examen de l'avis défavorable de la Préfecture de l'Oise. C'est ainsi que la limite du périmètre constructible a été revue à la baisse de part et d'autre de la rue du Presbytère, réduisant ainsi le potentiel constructible, et donc les risques d'artificialisation du sol, à l'approche de la rue du Grill.

➤ M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE Philippe (observation n°13)

M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE fait savoir que l'avis d'enquête publique n'a pas été affiché sur le panneau situé à Droizelles.

↳ Le seul panneau d'affichage municipal officiel sur le territoire communal de Versigny correspond à celui situé à la mairie, en bordure de la rue Jacques de Kersaint. Les autres panneaux, en particulier celui de Droizelles, ne constituent que des panneaux « informels », d'affichage libre (panneau qui n'est d'ailleurs pas protégé contre les intempéries).

Plus largement, au-delà des obligations légales d'affichage et de publications dans la presse, une distribution de l'avis au public a été effectuée dans chacune des boîtes aux lettres sur l'ensemble du territoire communal, permettant ainsi à chacun d'être informé de l'organisation de l'enquête publique et de ses modalités.

M<sup>me</sup> FAGES, commissaire-enquêteur, ajoute que les panneaux « informels » auraient pu, certes, être utilisés en complément, mais que le site internet est un réel support d'information et un outil de communication bien exploité.

M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE s'interroge sur la pertinence de demander la protection des murs à Droizelles, et souhaite une explication sur le fait que cette protection ne s'applique pas aux murs d'enceinte du parc du château de Versigny.

↳ La conservation des murs en pierre constitue une condition du respect du caractère du hameau de Droizelles, et leur disparition induirait une perte majeure d'intérêt patrimonial. Du reste, cet impératif est rappelé dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise (avis de l'Architecte des Bâtiments de France).

Par ailleurs, la protection des murs en pierre dans le dossier de PLU s'applique aux murs qui bordent une emprise publique, et qui sont situés à l'intérieur d'une zone « constructible ». Les murs d'enceinte du parc du château de Versigny sont quant à eux d'ores-et-déjà protégés du fait de leur inscription au titre des monuments historiques (par arrêté du 05/04/1930) ; il n'y a donc pas lieu de leur appliquer une disposition de protection dans le PLU.

M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE s'interroge sur la raison pour laquelle la parcelle n°126 dans le hameau de Droizelles a été « coupée en deux », et demande le maintien du zonage initial (classement en totalité dans le secteur Nb).

↳ Le positionnement de la limite de zone sur la parcelle n°126 dans le hameau de Droizelles a dû être réexaminé suite à l'avis défavorable de la Préfecture de l'Oise sur le projet de PLU. Les considérations apportées en réponse à cet avis ont été exposées dans le compte rendu de la réunion de travail du 04 mars 2019 qui a été joint au dossier d'enquête publique, et sont reprises in extenso en pages 7 et 8 du présent compte rendu.

M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE suggère que la couleur verte soit ajoutée à la liste des teintes autorisées pour les menuiseries, en complément des gammes de blanc ou de gris.

↳ Cette suggestion attire plus largement l'attention sur le risque que le règlement dresse une liste de teintes, avec l'écueil de ne pas être exhaustif. Pour y remédier, l'hypothèse de joindre au règlement la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Valois, éditée par le CAUE de l'Oise, a été envisagée. Toutefois, cette plaquette, qui date de 1994, mériterait d'être actualisée, et son contenu n'emporte pas l'assentiment général (désaccords sur les teintes admises). Dans ce contexte, et considérant que cette plaquette pourrait être actualisée à l'avenir à l'initiative de la Communauté de Communes du Pays de Valois, il est préférable de ne pas l'annexer « en l'état » au règlement du PLU.

Pour autant, la Municipalité confirme l'attention qu'elle souhaite porter aux teintes de menuiseries, et s'accorde ainsi à mentionner dans le règlement la disposition suivante : « les teintes des menuiseries devront respecter les caractéristiques architecturales du Valois et tenir compte des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France » (en remplacement de « les menuiseries seront peintes dans les gammes de blanc ou de gris »).

M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE demande le retrait de la règle selon laquelle tout abattage d'un arbre de haute tige devrait être compensé par un sujet à développement équivalent.

↳ Cette règle pourrait en effet s'avérer difficile d'application, et sera par conséquent retirée. En revanche, la disposition qui l'accompagne sera quant à elle maintenue : « l'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des arbres de haute tige existants ».

M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE demande une précision sur le classement des parcelles n°129, 130 et 131 à Droizelles.

↳ Ces parcelles, situées hors zone Nb, sont classées en zone A dans le projet de PLU.

M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE demande si le chemin rural dit « Chemin du Grill » est considéré comme une voie ouverte à la circulation publique.

↳ Ce chemin rural, qui n'est pas carrossé, ne remplit pas les caractéristiques d'une voie.

M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE demande si le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

↳ Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire dans le secteur Nb s'agissant de l'alimentation en eau des constructions nouvelles.

M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE suggère que les réseaux d'électricité et de télécommunications soient enterrés.

↳ Il n'est pas du ressort du PLU de prévoir l'enfouissement de ces réseaux.

➤ **Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur a assorti son avis favorable de trois réserves et de cinq recommandations :**

- réserve 1 : « prendre en compte dans le règlement d'urbanisme la protection face aux risques de remontée de nappe, par l'interdiction également des piscines enterrées, pour éviter le risque d'obstacles au bon écoulement des eaux de la nappe pouvant porter préjudice aux terrains alentours ».

↳ Le projet de règlement du PLU interdit les sous-sols pour les nouvelles constructions, et exige que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des nouvelles habitations soit surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel. En revanche, concernant les piscines enterrées, il est estimé que les risques d'atteintes aux personnes et aux biens ne sont pas notoires, et qu'il serait donc peu justifié de les interdire.

- réserve 2 : « compléter la présentation de la zone 2 AUh dans le règlement (page 14) par « zone urbanisable après réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales en amont du terrain (...) ».

↳ Comme expliqué dans le rapport de présentation du dossier de PLU, la zone 2 AUh ne pourra en effet être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales en amont. Pour autant, le règlement écrit du PLU ne semble pas être une pièce adaptée pour apporter une telle précision, non seulement parce que le règlement stipule déjà que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une procédure ultérieure, mais aussi parce que la mention dans le règlement de cette condition pourrait laisser penser à tort qu'il s'agira à l'avenir de la seule et unique considération qui sera prise en compte pour ouvrir cette zone à l'urbanisation (or il y en aura d'autres parmi lesquelles les besoins démographiques, les besoins en logements, la capacité des réseaux,...).

- réserve 3 : « mettre davantage en exergue dans le règlement de zone, et notamment par le renvoi aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales, le besoin d'anticiper les risques liés à la présence d'eau dans le sol par endroit et les problématiques d'infiltration (en incitant notamment à la réalisation de sondages pédologiques et de tests de perméabilité) concernant le village, et les besoins en gestion des eaux pluviales pour toute thématique ayant une incidence sur leurs écoulements (méthodes d'infiltration, les matériaux utilisés en remblais, et toute installation pouvant s'opposer au bon écoulement des eaux) concernant la zone UB ».

↳ Il sera en effet ajouté, dans le chapitre du règlement relatif à l'assainissement des eaux pluviales, un renvoi à la pièce n°6d du dossier de PLU afin de renforcer l'articulation entre ce document spécifique et le règlement du PLU.

- recommandation 1 : « créer une annexe « informations jugées utiles » afin de faciliter leur connaissance et leur prise en compte, plutôt que de les voir délayées dans un document de plus de 200 pages ».

↳ Les annexes « informations jugées utiles » ont progressivement disparu des dossiers de PLU au motif qu'elles ne sont pas reconnues par le Code de l'Urbanisme. Les informations qui méritent de figurer dans le dossier de PLU sont intégrées dans le rapport de présentation, en appui des thématiques correspondantes.

- recommandation 2 : « créer un lexique pouvant expliciter les principales dispositions du règlement, notamment les notions clés et des termes moins connus du grand public (alignement, limites séparatives,...) ».

↳ Les principales dispositions du règlement du PLU sont expliquées dans le rapport de présentation. Toutefois, elles seront explicitées davantage par un rappel des principales définitions dans le règlement (ajout d'un lexique).

- recommandation 3 : « retirer la partie concernant les eaux pluviales dans l'étude de 2004 relative au zonage des eaux usées afin d'éviter une confusion avec le nouveau zonage d'assainissement pluvial ».

↳ Le zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au dossier de PLU tel qu'il a été approuvé en 2005. En revanche, pour éviter une confusion avec le nouveau zonage d'assainissement pluvial, il convient en effet d'y retirer les éléments qui faisaient référence à un zonage pluvial.

- recommandation 4 : « compléter les plans : implantation d'un « nord » visible », création d'une délimitation visible de l'emprise du terrain soumis à OAP sur le plan de zonage, accentuation de la distinction entre les périmètres des monuments inscrits et classés sur le plan des servitudes ».

↳ Le symbole « nord » sera repositionné de manière à être plus visible, en particulier sur le plan de zonage n°5b.

Le secteur soumis à OAP (place de la République) se verra appliquer une couleur spécifique afin de se distinguer davantage.

Les deux coloris utilisés sur le plan des servitudes pour différencier les périmètres de monuments historiques classés ou inscrits présentent en effet une tonalité proche (l'une claire, l'autre foncée), leur distinction sera accentuée.

- recommandation 5 : « préciser de manière visuelle les distinctions de modalités de gestion des eaux usées spécifiques (filiales compactes ou autres filiales) pour certaines parcelles du territoire, en complément du document « zonage d'assainissement des eaux usées ».

↳ Comme préconisé par la Communauté de Communes du Pays de Valois, l'annexe sanitaire du dossier de PLU sera complétée par les résultats des contrôles des assainissements individuels réalisés par le SPANC.

Pour le reste, il n'y a pas lieu d'ajouter dans le règlement du PLU des précisions sur les différents types d'assainissement individuels, étant souligné qu'il appartient au SPANC de définir les préconisations adaptées à chaque projet.

ooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12 h 45.

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 novembre 2018 à début février 2019  
(en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme)**

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
1	09/11/2018	<b>SNCF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Note que les éléments relatifs à la servitude « voie ferrée » (T1) sont annexés au PLU</li> <li>➤ Observe que les emprises ferroviaires sont principalement classées en zone N, et attire l'attention sur le fait que le règlement du PLU ne doit pas faire obstacle à l'activité ferroviaire (exploitation, maintenance, entretien,...), en particulier s'agissant de la protection en « espaces boisés classés »</li> </ul>
2	15/01/2019	<b>Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nonette</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Emet un <b>avis favorable</b>, sous réserve de la prise en compte des remarques</li> <li>➤ Souligne que les zones humides identifiées par le SAGE sont bien traduites dans le plan de zonage par la définition d'une zone Nh, et indique que la nappe sub-affleurante aurait également pu être cartographiée</li> <li>➤ Souligne que la protection des berges de la rivière est bien assurée par la définition au PLU d'un recul minimal de 6 m, et demande que soit ajoutée une disposition interdisant toute imperméabilisation à moins de 5 m des berges</li> <li>➤ Suggère que le règlement fixe une disposition imposant que la moitié des places de stationnement soient aménagées en surface perméable afin de favoriser l'infiltration</li> <li>➤ Demande que le règlement de la zone Nh interdise « les nouvelles opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, et de remblais », et qu'il n'autorise pas la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement</li> <li>➤ Demande que le règlement de la zone Nh n'autorise pas les extensions et annexes des constructions existantes</li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
3	25/01/2019	<b>Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Automne</b>	<p>➤ Emet un <b>avis favorable</b>, en soulignant que le projet de PLU est compatible avec le SAGE de l'Automne, et en invitant la Commune à prendre en compte les remarques formulées par le SAGE de la Nonette dans un objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau</p>
4	25/01/2019	<b>Conseil Départemental de l'Oise</b>	<p>➤ Fait des observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. <u>sur l'aménagement numérique</u> : note la bonne prise en compte de l'aménagement numérique dans le PLU</li> <li>. <u>sur les routes départementales</u> : indique qu'une correction est à apporter sur le fond de plan (« route départementale 330a »), et que les comptages de trafic sur les RD pourront être actualisés par les données les plus récentes ; demande que le recul minimal par rapport à la RD 330a soit de 10 m</li> <li>. <u>sur les circulations douces</u> : l'avis souligne la volonté communale de développer le réseau de liaisons douces</li> <li>. <u>sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS)</u> : note que la commune est concernée par plusieurs 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 leur classement en zone N contribuant pleinement à leur protection</li> <li>. <u>sur la rivière</u> : rappelle le contexte institutionnel relatif à la gestion des cours d'eau</li> <li>. <u>sur le ruissellement</u> : indique qu'une étude de maîtrise des ruissellements permettrait de conforter les potentialités foncières, et souligne la volonté communale de privilégier un renouvellement urbain au sein du tissu existant et de favoriser le comblement des dents creuses (lutte contre l'étalement urbain)</li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
5	25/01/2019	<b>Chambre d'Agriculture de l'Oise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fait état des perspectives de croissance de la commune et des capacités d'accueil en logements, mais estime que le projet de zonage dans le hameau de Droizelles générerait une capacité d'accueil supérieure à celle annoncée ; considère que le projet de zonage à Droizelles entraîne un étalement urbain, et demande ainsi que soit évitée l'urbanisation de certaines rives (rue du Moulin et rue du Presbytère), en particulier les parcelles qui sont à usage agricole ; estime que les droits à construire projetés à Droizelles sont excessifs par rapport la définition d'un STECAL (« secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ») ; demande ainsi que le découpage du secteur Nb soit redéfini afin de réduire la consommation et de permettre un développement restreint</li> <li>➤ Indique que le projet de carrière de sable (secteur Ns) n'est pas traduit sur la cartographie de synthèse du PADD</li> <li>➤ Suggère que l'emprise au sol dans la zone 2 AUh soit revue à la hausse (une emprise de 30 % étant jugée trop faible)</li> <li>➤ Note avec intérêt que le projet communal s'est fixé comme objectif de « soutenir l'économie agricole et sylvicole (...) »</li> <li>➤ Demande que la règle exigeant une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne s'applique pas aux constructions et installations agricoles dans les zones urbaines</li> <li>➤ Demande que la hauteur maximale des bâtiments agricoles en zone A soit fixée à 15 m (au lieu de 12 m)</li> <li>➤ Indique qu'il convient de préciser que la règle imposant un recul minimal par rapport à l'alignement, dans les zones A et N, ne s'applique pas aux locaux techniques de type forage pour irrigation, lagunage et réserve incendie</li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
5	25/01/2019	<b>Chambre d'Agriculture de l'Oise</b>  <b>(suite)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Demande que le règlement de la zone N autorise les abris pour animaux, ainsi que les locaux techniques liés au forage pour l'irrigation</li> <li>➤ Emet un <b>avis défavorable</b> sur le projet de PLU</li> </ul>
6	11/12/2018	<b>Préfecture de l'Oise</b>  <b>Direction Départementale des Territoires</b>  <b>- CDPENAF -</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) donne un <b>avis</b> :</li> <li>- <b>favorable</b> 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),</li> <li>- <b>défavorable</b> concernant le STECAL « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme) correspondant au secteur Nb dans le hameau de Droizelles, au motif d'une surface excessive</li> </ul>
7	30/01/2019	<b>Préfecture de l'Oise</b>  <b>Direction Départementale des Territoires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Emet un <b>avis défavorable</b>, au motif que le document doit « revoir à la baisse le périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nb. Le périmètre concerné, formant un hameau (Droizelles), n'a pas vocation à être développé. Or, le zonage figurant dans le document permet un développement prononcé du secteur »</li> <li>➤ <b>Rappel</b> : compte tenu de l'avis défavorable émis, la Préfecture a invité la Commune à <b>organiser une réunion avec les Personnes Publiques Associées avant l'organisation de l'enquête publique. Une réunion s'est ainsi tenue le 04/03/2019, les points ayant motivé cet avis défavorable ont été examinés, et les considérations apportées en réponse ont été exposées dans un compte rendu qui a été joint au dossier d'enquête publique (cf. ci-après tableau n°11)</b></li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
7	30/01/2019	<p><b>Préfecture de l'Oise</b></p> <p><b>Direction Départementale des Territoires</b></p> <p><b>(suite)</b></p>	<p>➤ <u>Contexte local et réglementaire</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rappelle que le SDAGE Seine-Normandie « 2016-2021 » a été annulé par jugement du 19 décembre 2018 (remise en application du SDAGE « 2010-2015 »)</li> <li>- note que le document a opté pour la version « recodifiée » du Code de l'urbanisme et pour la nouvelle présentation du règlement</li> <li>- rappelle l'obligation de publier le PLU sur le Géoportail de l'urbanisme (numérisation du PLU selon le standard du CNIG)</li> <li>- invite à mentionner dans le PADD une orientation en matière de transports et déplacements</li> </ul> <p>➤ <u>Développement urbain</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet recense des potentialités foncières pertinentes dans le village de Versigny (dents creuses, zone 2 AUh,...), qui sont en cohérence avec les politiques publiques de l'Etat relatives au renouvellement urbain et à un urbanisme maîtrisé au sein de l'enveloppe bâtie</li> <li>- en revanche, la maîtrise de l'étalement urbain sur le secteur « Nb » (hameau de Droizelles) n'est pas respectée : il convient d'en réduire le périmètre et d'assurer le maintien du caractère agricole du secteur (illustrations jointes à l'avis identifiant les terrains où le périmètre est à réduire)</li> <li>- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui est définie place de la République, constitue une initiative pertinente ; son périmètre pourrait être élargi en y intégrant la place et en complétant les thématiques (paysage, accessibilité douce)</li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
7	30/01/2019	<p><b>Préfecture de l'Oise</b></p> <p><b>Direction Départementale des Territoires</b></p> <p><b>(suite)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur NL (dalle multisports) aurait pu être classé en zone urbaine</li> <li>- les déplacements doux doivent être mentionnés dans le diagnostic (sentiers piétonnes, chemins ruraux), et les divers modes déplacements sont à intégrer dans les projets d'aménagement (notamment pour les personnes en situation de handicap)</li> <li>➤ <u>Développement économique</u> :</li> <li>- Note que le projet prévoit l'inscription d'un secteur Ns destiné à l'exploitation de sables, mais rappelle que cela ne suffit pas à autoriser un projet de carrière ; le porteur de projet devra le moment venu répondre aux obligations administratives nécessaires dans le cadre ce type de projet, et y satisfaire</li> <li>➤ <u>Environnement et paysage</u> :</li> <li>- le zonage d'assainissement approuvé en 2005 comporte une carte qui pourrait être plus lisible</li> <li>- la réalisation d'une étude pluviale qui a abouti à un zonage d'assainissement pluvial est appréciée ; suggère que le zonage des eaux usées de 2005 ne fasse pas apparaître l'ancien zonage pluvial, et demande que la disposition définissant un débit de fuite soit réajustée</li> <li>- l'état initial de l'environnement pourrait être complété s'agissant des reconnaissances environnementales existantes aux environs de la commune, et des espèces floristiques et faunistiques recensées</li> <li>- les boisements doivent être localisés, et leur surface totale doit être précisée</li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
7	30/01/2019	<p><b>Préfecture de l'Oise</b></p> <p><b>Direction Départementale des Territoires</b></p> <p><b>(suite)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rappelle que le PLU est soumis à une Evaluation Environnementale Stratégique du fait de la présence d'un site Natura 2000, note que celle-ci pourrait être complétée par un document « Cartélie » sur les continuités écologiques et sur les boisements, et aussi sur les indicateurs de suivi des enjeux environnementaux en précisant la périodicité utilisée</li> <li>- la prise en compte de l'aléa de remontées de nappe devrait se traduire par une interdiction des piscines enterrées (en complément de l'interdiction des sous-sols)</li> <li>- l'étang situé dans le hameau de Droizelles, utilisé pour la défense incendie, pourrait être protégé</li> <li>- prend acte des conclusions de l'étude sur la gestion des eaux pluviales (emplacements réservés,...), et du fait que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUh sera subordonnée à la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales, mais invite à ajouter cette condition dans le règlement</li> <li>- les cartographies du diagnostic agricole (aptitude culturale et valeur agronomique) doivent être analysées, et les projets de changement de destination sont à inscrire sur le règlement graphique</li> <li>- la rédaction relative aux activités de diversification en zone A (vente à la ferme,...) devra être réajustée selon les termes de la loi ELAN, étant rappelé que ces autorisations seront soumises à la CDPENAF</li> <li>- les éléments qui font l'objet d'une protection particulière (murs, haies) pourraient être complétés pour les étangs ; ces éléments doivent être distinctement répertoriés dans le dossier, et des prescriptions doivent être intégrées dans le règlement afin de préciser si ces éléments nécessitent une autorisation préalable ou non</li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
7	30/01/2019	<p><b>Préfecture de l'Oise</b></p> <p><b>Direction Départementale des Territoires</b></p> <p><b>(suite)</b></p>	<p>➤ <u>Mise en œuvre du document d'urbanisme</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la périodicité des indicateurs de suivi doit être indiquée (état initial et fréquence d'analyse prévue), et un débat devra être organisé en Conseil Municipal, au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU (débat sur les résultats de son application)</li> </ul> <p>➤ <u>Points particuliers</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le terme « eau potable » doit être remplacé par « eau destinée à la consommation humaine »</li> <li>- la cartographie des lisières urbaines, en page 82 du rapport de présentation, pourrait utiliser une couleur plus lisible pour les angles de vues</li> <li>- les boisements doivent être identifiés (type de gestion, superficie,...)</li> <li>- le nom de certains rus doit être ajouté au chapitre hydrographie</li> <li>- concernant le PNR Oise - Pays de France, il pourrait être indiqué que Versigny fait partie des communes concernées par le projet d'élargissement de la Charte</li> <li>- la carte des corridors écologiques pourra être complétée</li> <li>- le nom exact des Espaces Naturels Sensibles (ENS) pourra être cité</li> <li>- les plans des réseaux pourraient faire apparaître les écarts</li> <li>- les voies piétonnières pourraient être cartographiées</li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
7	30/01/2019	<p><b>Préfecture de l'Oise</b></p> <p><b>Direction Départementale des Territoires</b></p> <p><b>(suite)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) pourrait être mentionné</li> <li>- le projet pourrait indiquer une orientation sur le stationnement dédié aux vélos, et pourrait inciter au développement de bornes de rechargement pour les véhicules électriques</li> <li>- le PADD doit indiquer l'ensemble des reconnaissances environnementales et pas uniquement le site Natura 2000</li> <li>- le symbole « nord » sur le plan de zonage n°5b mériterait d'être plus visible</li> <li>- le secteur soumis à OAP mériterait de mieux ressortir visuellement sur le plan de zonage</li> <li>- le classement en EBC est superflu pour les boisements de plus de 4 ha et pour ceux qui relèvent d'un plan simple de gestion forestière</li> <li>- les problématiques de ruissellement doivent être prises en compte dans la prescription des clôtures</li> <li>- le règlement pourrait privilégier des places de stationnement perméables</li> <li>- dans la zone agricole, une bande inconstructible de 30 m pourrait être fixée par rapport à la lisière forestière</li> <li>- une annexe « informations jugées utiles » pourrait être ajoutée pour certaines contraintes particulières</li> <li>- le dossier devra prendre en compte les remarques formulées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France), dont l'avis a été joint à celui de la Préfecture</li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
8	05/02/2019	<p><b>Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) des Hauts-de-France</b></p> <p><b>Avis de l'Autorité Environnementale</b></p>	<p>L'Autorité Environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reprendre les dispositions du SCOT sur la restauration et la qualité des sols dans le règlement écrit du PLU pour le secteur de carrière Ns</li> <li>- démontrer la compatibilité du PLU avec les SAGE de la Nonette et de l'Automne, et avec le SDAGE du bassin Seine-Normandie, en établissant des liens entre ces documents et les dispositions du PLU</li> <li>- justifier l'absence de variantes et/ou de scénarios alternatifs au projet, et élargir l'étude des enjeux environnementaux à l'ensemble des zones de la commune susceptibles d'accueillir une carrière d'exploitation de sable</li> <li>- préciser les indicateurs de suivi retenus et fixer des valeurs de référence et d'objectif ; donner un calendrier de mise en œuvre des objectifs</li> <li>- compléter le résumé non technique par des informations synthétiques en lien avec la consommation foncière et l'artificialisation à court terme</li> <li>- étudier la fonctionnalité écosystémique des zones ouvertes à l'urbanisation dans le périmètre bâti de la commune</li> <li>- compléter l'étude sur un cycle biologique complet des espèces susceptibles d'être présentes, notamment les oiseaux et les chauves-souris, et étudier, le cas échéant, des mesures d'évitement</li> <li>- étudier des mesures d'évitement des stations d'espèces menacées de flore</li> </ul>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
8	05/02/2019	<b>Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) des Hauts-de-France</b>  <b>Avis de l'Autorité Environnementale (suite)</b>	<p>- établir un tableau synthétique permettant une lecture des impacts et des mesures visant à les réduire en précisant la localisation et les moyens mis en œuvre, comme le calendrier à respecter par exemple</p> <p>- compléter l'évaluation des incidences Natura 2000, après complément de l'état initial sur les milieux naturels, d'une analyse des interactions possibles entre les secteurs de projet, et plus particulièrement le secteur Ns destiné à accueillir des carrières, et l'aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 dans un rayon de 20 km</p>
9	11/02/2019	<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise</b>	<p>➤ Fait des observations :</p> <p>. <u>sur la prise en compte des enjeux économiques et des activités</u> :</p> <p>suggère que les besoins et problématiques des entreprises du territoire soient davantage présentés</p> <p>suggère que le PADD comporte une orientation généraliste en faveur du développement des activités sur le territoire communal</p> <p>invite à compléter les justifications du secteur Ns, par une présentation de l'intérêt économique du développement de l'exploitation de sables (production de minéraux, besoins en matériaux,...)</p> <p>attire l'attention sur le fait que le projet de carrière de sable (secteur Ns) pourrait être traduit sur la cartographie de synthèse du PADD</p>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
9	11/02/2019	<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise</b>  <b>(suite)</b>	<p>note que la volonté de développer l'hébergement touristique est pertinente, et que certaines constructions auraient pu être classées dans un secteur spécifique</p> <p>note que l'OAP en zone UA (place de la République) présente un principe intéressant</p> <p>. <u>sur les prescriptions réglementaires</u> :</p> <p>recommande que la hauteur maximale des constructions à usage d'activités soit fixée à 15 m dans l'ensemble des zones</p> <p>considère que l'interdiction des industries et entrepôts dans les zones urbaines devrait être nuancée</p> <p>considère que la rédaction relative aux activités « nuisantes » est difficile à interpréter</p> <p>suggère que le terme « identique » soit remplacé par « similaire » dans la règle relative aux modifications et extensions de constructions existantes</p> <p>demande que la règle fixant une part de surfaces non imperméabilisées soit modérée pour les activités</p> <p>suggère que le stationnement puisse être réalisé « dans l'environnement immédiat » plutôt que « sur le terrain d'assiette de l'opération »</p> <p>propose des adaptations de rédaction dans le règlement du secteur Ns : installations autorisées, clôtures associées aux activités extractives, surfaces non imperméabilisées</p> <p>suggère que le règlement du secteur Nb (Droizelles) admette d'autres vocations (bureaux, services,...)</p>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
9	11/02/2019	<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise</b>  <b>(suite)</b>	<p>. <u>remarques complémentaires</u> :</p> <p>rappelle que tout corridor écologique potentiel doit être confirmé avant d'être pris en compte, et que le SDAGE Seine-Normandie « 2016-2021 » a été annulé par jugement du 19 décembre 2018 (remise en application du SDAGE « 2010-2015 »)</p> <p>➤ Emet un <b>avis favorable</b> sur le projet de PLU, assorti de remarques et de propositions d'amélioration notamment concernant l'intérêt économique justifiant l'exploitation de sables</p>
10	14/02/2019	<b>Communauté de Communes du Pays de Valois</b>	<p>➤ Fait des observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les perspectives de développement correspondent pleinement aux objectifs du SCOT, à l'exception de la densité annoncée dans la zone 2 AUh qui est quelque peu en deçà de la densité mentionnée dans le SCOT</li> <li>- rappelle qu'un projet de nouveau forage est à l'étude à Droizelles dans le cadre du schéma directeur d'alimentation en eau potable, mais que son emplacement exact n'est pas déterminé à ce jour</li> <li>- le zonage d'assainissement des eaux usées pourrait être complété en intégrant les résultats des contrôles des assainissements individuels réalisés par le SPANC</li> <li>- souligne que la CCPV devra être associée aux démarches futures concernant les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales</li> <li>- le service instructeur de la CCPV n'a émis aucune remarque sur le règlement</li> </ul> <p>➤ Emet un <b>avis favorable</b>, sous réserve des modifications nécessaires à la réalisation des objectifs du SCOT</p>

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES
11	04/03/2019	<p><b>Compte rendu de la réunion du 04/03/2019 avec les Personnes Publiques Associées :</b></p> <p><b>réunion consacrée à un examen des avis défavorables</b></p>	<p>➤ <u>Synthèse des modifications envisagées suite aux avis défavorables, en vue d'une réduction de la constructibilité dans le hameau de Droizelles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ajout d'une trame de protection sur les espaces arborés situés en rive Est de la rue du Château, au voisinage de l'église</li> <li>- repositionnement de la limite arrière de la zone Nb sur la parcelle n°126</li> <li>- ajout d'une disposition de protection d'un exutoire pluvial situé rue du Château</li> <li>- reclassement en zone A des espaces à vocation agricole, dans la rue du Presbytère et dans la rue du Moulin</li> <li>- définition d'une profondeur constructible</li> <li>- augmentation du « coefficient de pleine terre »</li> </ul>

**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 intercommunal à vocation multiple de Nanteuil-le-Haudouin
- Syndicat d'Energie de l'Oise
- Syndicat des Eaux de Montlogon
- Communes limitrophes : Baron, Rosières, Auger-Saint-Vincent, Ormoy-Villers, Péroy-les-Gombries, Nanteuil-le-Haudouin, Montagny-Sainte-Félicité

**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 11/01/2019

**Synthèse des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique tenue en mairie du 27 avril au 05 juin 2019  
(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. GUIBERT Bertrand	- Est venu prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée	/
2	M. VERNIER François	- Est venu prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée	/
3	M <sup>me</sup> BERNARD Colette, M. BERNARD Hugues, M <sup>me</sup> RICHEMOND Maïka	- Demandent que soit rendue constructible une partie de la parcelle n°1 située en bordure de la rue du Cornolier à l'Est du village, précisent qu'ils n'ont pas participé à la concertation et qu'ils ont eu l'information tardivement, font état de discussions passées entre propriétaires et équipes municipales, estiment qu'une constructibilité ne dénaturerait pas la configuration du village, indiquent avoir proposé de donner à titre gracieux une partie de la parcelle afin d'adoucir le virage, font savoir que l'exploitant agricole ne serait pas en désaccord, précisent que la volonté est de respecter l'esprit architectural du village, font observer que les réseaux existent et qu'ils prendraient en charge d'éventuels frais additionnels, se disent prêts à admettre que la partie constructible soit plus réduite	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse  Ajoute que le fait d'intégrer cette partie de terrain en zone urbanisable ne serait pas logique au regard du zonage réalisé (secteur séparé par une route qui délimite la zone urbaine et la zone agricole)  Précise que le site internet de la commune est un réel support d'information et un outil de communication bien exploité
4	M. et M <sup>me</sup> GUIBERT	- Sont venus prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée	/

N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
5	M. GUIBERT Frédéric (SCEA « Ferme de la Montagne »)	- Souhaite être associé à la réflexion et à la réalisation de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales en amont de la rue Pierre Gueu (emplacement réservé n°1)	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse
6	Personne anonyme	- Est venue prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée	/
7	M. et M <sup>me</sup> VITTOZ	- S'interrogent sur la raison pour laquelle la parcelle n°126 dans le hameau de Droizelles a été « coupée en deux », demandent si une compensation est prévue pour la perte de valeur, et indiquent avoir déposé un certificat d'urbanisme  - Estiment que la conservation des murs en pierre présente un coût très important et que d'autres types de clôtures existent	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse, et ajoute que la prise en compte des certificats d'urbanisme durant l'élaboration d'un PLU reste un problème (éventuels CU en cours de validité)
8	M. CHABEAU Pierre	- Conteste le caractère humide de la parcelle n°115 située rue Charles de Gaulle, et demande son classement en zone constructible ; fait observer que des constructions situées rue du Marais et rue Charles de Gaulle sont construites sur des dalles flottantes	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse, en précisant qu'il convient de vérifier que des constructions illicites n'aient pas été aménagées dans une zone humide
9	M <sup>me</sup> MANDULA	- Est venue prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée	/

N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
10	M. JOVER Emilio	- Souhaite que les constructions nouvelles soient faites en harmonie et dans le respect de l'habitat existant	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse
11	M. TOULEMONDE Eric	- Est venu prendre connaissance du dossier, mais aucune observation n'a été formulée	/
12	M. DELORME Olivier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considère que l'emplacement réservé n°4, destiné à une réserve incendie à Droizelles, est mal situé</li> <li>- Souligne que les zones constructibles dans le village de Versigny doivent tenir compte de l'impact visuel des constructions (exemple de la rue des Poiriers)</li> <li>- Indique un risque de ruissellement dans le secteur de la rue du Grill à Droizelles</li> </ul>	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse, et ajoute que le secteur destiné à l'ER n°4 ne paraît pas particulièrement à risque (confirmation éventuelle du SDIS)
13	M. LE BOUCHER d'HEROUILLE Philippe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fait savoir que l'avis d'enquête publique n'a pas été affiché sur le panneau situé à Droizelles</li> <li>- S'interroge sur la pertinence de demander la protection des murs à Droizelles, et souhaite une explication sur le fait que cette protection ne s'applique pas aux murs d'enceinte du parc du château de Versigny</li> <li>- S'interroge sur la raison pour laquelle la parcelle n°126 dans le hameau de Droizelles a été « coupée en deux », et demande le maintien du zonage initial (classement en totalité dans le secteur Nb)</li> </ul>	<p>Les panneaux « informels » auraient pu être utilisés en complément, mais le site internet est un réel support d'information et de communication bien exploité</p> <p>Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse (mais effort à faire pour le traitement des travaux de voirie)</p> <p>Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse</p>

N°	AUTEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
13	M. LE BOUCHER d'HEROUVILLE Philippe  (suite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suggère que la couleur verte soit ajoutée à la liste des teintes autorisées pour les menuiseries</li> <li>- demande le retrait de la règle selon laquelle tout abattage d'un arbre de haute tige devrait être compensé par un sujet à développement équivalent</li> <li>- demande une précision sur le classement des parcelles n°129, 130 et 131 à Droizelles</li> <li>- demande si le chemin rural dit « Chemin du Grill » est considéré comme une voie ouverte à la circulation publique</li> <li>- demande si le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire</li> <li>- suggère que les réseaux d'électricité et de télécommunications soient enterrés</li> </ul>	Prend acte des commentaires formulés par la Commune en réponse au procès-verbal de synthèse

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

**Conclusions du commissaire-enquêteur (M<sup>me</sup> Frédérique FAGES) :**

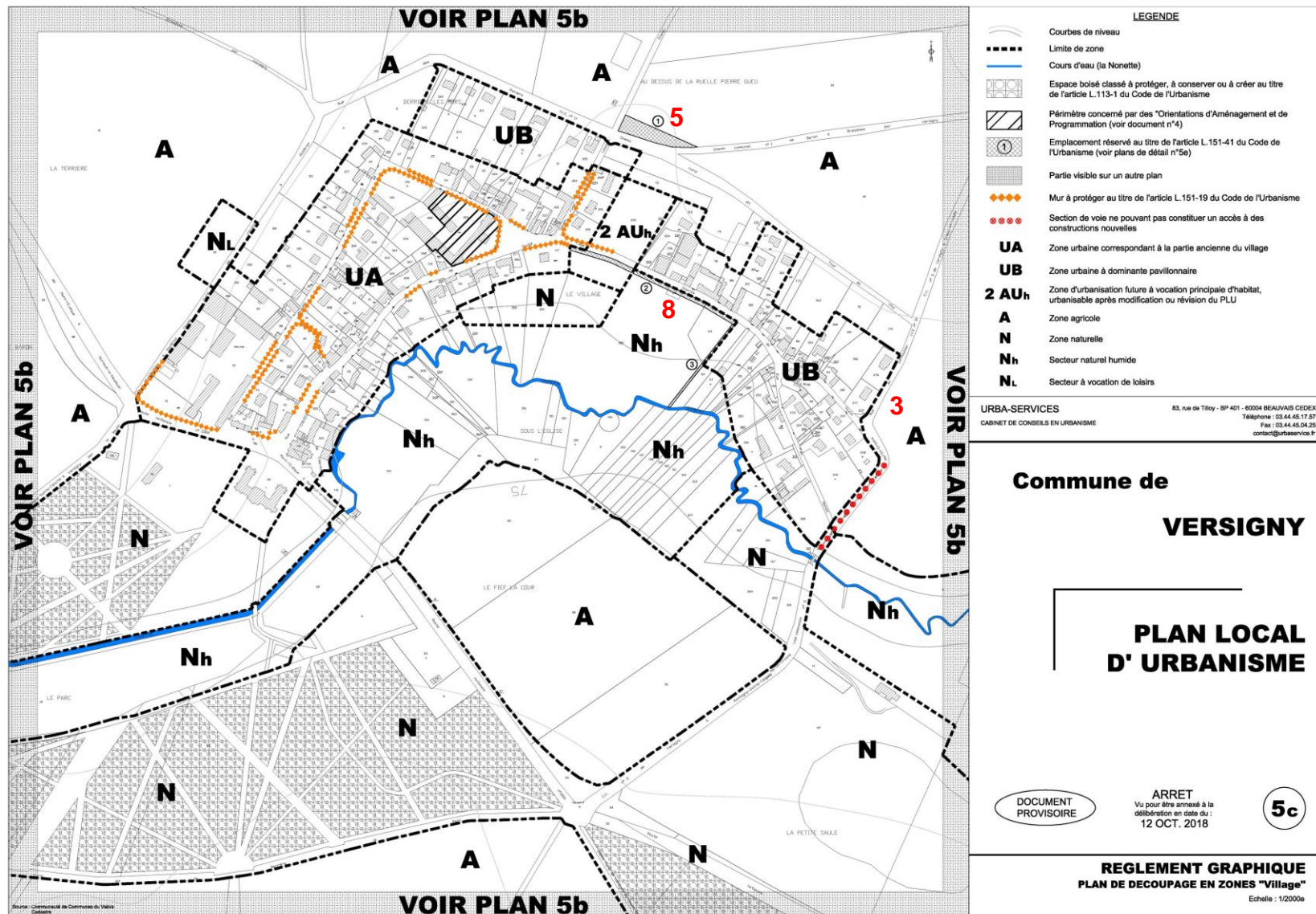
**AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME, assorti de trois réserves et de cinq recommandations :**

**- réserves :**

- prendre en compte dans le règlement d'urbanisme la protection face aux risques de remontée de nappe, par l'interdiction également des piscines enterrées, pour éviter le risque d'obstacles au bon écoulement des eaux de la nappe pouvant porter préjudice aux terrains alentours ;
- compléter la présentation de la zone 2 AUh dans le règlement (page 14) par « zone urbanisable après réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales en amont du terrain (...) » ;
- mettre davantage en exergue dans le règlement de zone, et notamment par le renvoi aux préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales : le besoin d'anticiper les risques liés à la présence d'eau dans le sol par endroit et les problématiques d'infiltration (en incitant notamment à la réalisation de sondages pédologiques et de tests de perméabilité) concernant le village, et les besoins en gestion des eaux pluviales pour toute thématique ayant une incidence sur leurs écoulements (méthodes d'infiltration, les matériaux utilisés en remblais, et toute installation pouvant s'opposer au bon écoulement des eaux) concernant la zone UB.

**- recommandations :**

- créer une annexe « informations jugées utiles » afin de faciliter leur connaissance et leur prise en compte, plutôt que de les voir délayées dans un document de plus de 200 pages ;
- créer un lexique pouvant expliciter les principales dispositions du règlement, notamment les notions clés et des termes moins connus du grand public (« alignement », « limites séparatives », etc.) ;
- retirer la partie concernant les eaux pluviales dans l'étude de 2004 relative au zonage des eaux usées afin d'éviter une confusion avec le nouveau zonage d'assainissement pluvial ;
- compléter les plans : implantation d'un « nord » visible, création d'une délimitation visible de l'emprise du terrain soumis à OAP sur le plan de zonage, accentuation de la distinction entre les périmètres des monuments inscrits et classés sur le plan des servitudes ;
- préciser de manière visuelle les distinctions de modalités de gestion des eaux usées spécifiques (filiales compactes ou autres filiales) pour certaines parcelles du territoire, en complément du document « zonage d'assainissement des eaux usées ».



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

