

**Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme
et de l'Énergie**

**Bureau Planification et Organisation
Territoriale**

N° référence : 01_Avis État_PLU Andeville_AFR_V2.odt

Vos références :

Affaire suivie par : *stephane.carin@oise.gouv.fr*

Téléphone : 03 64 58 17 29

Pièces jointes : *Avis de l'État détaillé ; SUP*

Monsieur Jean-Charles MOREL
Maire d'Andeville

Mairie d'Andeville
2, place de la République
CS 90144
60111 MÉRU cedex

Beauvais, le 11 août 2021

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (*PLU*) de la commune d'Andeville, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 20 mai 2021 et réceptionné par mes services le 31 mai 2021.

Le document arrêté reprend l'ensemble des thématiques demandées dans le cadre d'un PLU de type « Grenelle II », notamment au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (*PADD*). Votre projet communal répond aux orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale (*SCoT*) des Sablons, actuellement opposable, notamment en termes de développement économique et partiellement, en termes de projection démographique et de production de logements. Enfin, il reprend globalement l'ensemble des aléas de risques naturels ou technologiques.

En conséquence, le projet de PLU recueille, de la part des services de l'État, un **avis favorable assorti de quelques réserves**. Afin d'assurer la meilleure sécurité juridique possible de votre document, je recommande de justifier l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones d'extensions futures (*zones « 2AU »*) et ce, par l'application d'un taux d'occupation des logements adapté à la réalité, ainsi que par l'application de densités de logements en cohérence avec le SCoT des Sablons. Il conviendrait également, avant toute nouvelle urbanisation, de vérifier la capacité des équipements publics et principalement, en matière d'assainissement (*conformité de la station d'épuration de Méru*). Je suggère également un certain nombre de remarques d'ordre réglementaire, ainsi que des observations destinées à améliorer la qualité de votre document figurant dans l'avis détaillé joint.

Je vous propose de soumettre à enquête publique le projet de PLU arrêté en vue de conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les Personnes Publiques Associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte du présent avis.

Enfin, j'attire votre attention sur les dispositions de la loi ALUR, qui encouragent le développement des documents de planification à l'échelle intercommunale, mieux adaptée à la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire au niveau du bassin de vie. L'élaboration de document intercommunaux permet de réduire le coût des études nécessaires, tout en mutualisant les démarches administratives.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le directeur départemental des territoires,
Par délégation

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Olivier CATELOY



**Avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU
de la commune d'Andeville,
au regard des objectifs du développement durable**

Le présent avis est décliné autour des six enjeux de politiques publiques ressortant du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et porte également sur la présentation et la cohérence des documents :

- 1) Les enjeux concernant les risques et nuisances
- 2) Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- 3) Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- 4) Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine
- 5) Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace
- 6) Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique
- 7) Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Le présent avis est organisé comme suit :

Les **réserves** appellent des modifications et/ou des précisions substantielles du document à lever avant son approbation, notamment au regard de la sécurité juridique du document et des politiques publiques portées par l'État. Les **recommandations** correspondent à des constats qui suggèrent à la collectivité d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé. Les **suggestions** invitent la collectivité à des améliorations de son document sur certains points.

En préambule, vous pouvez retrouver en ligne un « guide sur les dispositions d'un PLU » réalisé par le Ministère de la Transition Écologique :

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-03/Guide_PLU_18_03_20_BD_WEB.pdf

« Pour information, le présent avis examine le projet du PLU d'Andeville conformément au code l'urbanisme applicable avant le 31 mars 2021. En effet, les dispositions des ordonnances du 17 juin de 2020, entrées en vigueur au 1er avril 2021, ont apporté des évolutions à la structure des SCoT et à la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme. Le PLU d'Andeville ayant été prescrit avant le 1er avril 2021, il n'est pas tenu de s'y conformer. »

Avant-propos : l'armature urbaine de la commune d'Andeville et le contexte réglementaire

La commune d'Andeville était concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » 2016-2021, approuvé le 20 décembre 2015. Ce dernier a été annulé par décision du Tribunal Administratif du 19 décembre 2018. C'est donc le document antérieur, soit le SDAGE « Seine-Normandie » applicable au 1er janvier 2010, qui est de nouveau en vigueur. Pour information, un nouveau SDAGE sera mis en vigueur dès le 1er janvier 2022.

La commune compte une population de 3 292 habitants (*INSEE 2018*). Elle fait partie de la Communauté de Communes des Sablons (CCS) qui est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Sablons, approuvé le 05 mars 2020. À ce titre, la commune d'Andeville y est identifiée en tant que « pôle d'appui » des « pôles structurants » de Méru et Bornel. Enfin, la CCS est aussi concernée par un Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 05 mars 2020.

Actuellement, la commune d'Andeville est régie, pour le traitement de ses demandes d'autorisation d'urbanisme, par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 juin 2009.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R.151-2 & 4 du code de l'urbanisme. Au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, la commune devra procéder au plus tard neuf ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Selon les thématiques, le document d'urbanisme prévoit des périodicités de suivi de 2 à 5 ans.

La commune est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) de type EL7, I3, I4 et PT2LH.

Réserve :

À l'exception de la servitude de télécommunication de type PT2LH, l'ensemble des servitudes présentent des manques. En effet, pour qu'elles soient rendues opposables (*articles L.152-7 et R.151-51 du code de l'urbanisme*), il conviendra de compléter lesdites servitudes I3 et I4 (*canalisations de transports de gaz et lignes électriques à haute tension*) par l'intégralité des documents permettant leurs identifications, soit les arrêtés ou décrets d'application correspondant (*voir documents ci-joint*). Il en va de même de la servitude d'alignement de type EL7, pour laquelle il conviendra de se rapprocher des services du Conseil Départemental de l'Oise et ce, afin récupérer les plans d'alignement départementaux s'appliquant sur la RD 125.

Recommandations :

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, la partie réglementaire se doit d'intégrer des notions d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans les projets d'aménagement et de production de logements.

Le rapport de présentation fait référence au Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de Picardie approuvé par arrêté préfectoral du 14 juin 2012, mais annulé par décision de la Cours d'Appel de Douai le 14 juin 2016. De fait, il conviendra de ne plus se rapporter à ce document. Néanmoins, le PLU pourra faire état du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé par arrêté préfectoral du 04 août 2020 et ce, malgré une notion de compatibilité qui ne pourra se faire qu'à l'échelle de la révision du SCoT. Enfin, il conviendra de faire état du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) des Sablons, approuvé le 17 décembre 2020.

Suggestions :

La version « recodifiée » du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 28 décembre 2015, permet un allègement notable de la partie réglementaire en privilégiant la réflexion en « mode projet ». Il est dommageable que le règlement écrit proposé, ne corresponde qu'à un réagencement, établi en fonction des thématiques inscrites dans le nouveau code de l'urbanisme, des 16 articles issus de l'ancienne codification.

En matière d'évaluation du PLU, le document d'urbanisme ne prévoit des indicateurs qu'en matière de production de logements, de consommation d'espace et de qualité des constructions. Il conviendra d'élargir le panel de suivi aux thématiques de protection du patrimoine naturel, urbain et paysager, ainsi qu'à la prise en compte des risques et nuisances.

L'ensemble des servitudes et contraintes administratives pourra être repris et détaillé au sein du rapport de présentation.

1. Les enjeux concernant les risques et nuisances

Le PLU arrêté aborde l'ensemble des thématiques de risques naturels et technologiques dans son rapport de présentation. Les études du BRGM laissent principalement apparaître un aléa fort de coulée de boue principalement localisé au Sud-Est de l'enveloppe urbaine. L'ensemble de ces aléas a été pris en compte et partiellement traité dans la partie réglementaire.

Pour rappel, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophes naturelles pour mouvements de terrain, inondations et coulées de boue.

Concernant l'activité agricole, la commune n'est pas concernée par la présence d'installation ou bâtiment d'élevage identifié au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Cependant, le rapport de présentation fait état de la société « ORION », identifiée en tant qu'ICPE et localisée à l'Est de l'enveloppe urbaine.

Recommandation :

Le rapport de présentation indique que la commune d'Andeville n'est pas concernée par le passage d'infrastructure liée au transport de matières dangereuses. Le site « Géorisques » identifie le passage d'une canalisation de transport de gaz naturel, localisée à l'Ouest du territoire communal et traversant la zone d'activités de « l'Angleterre », ladite canalisation générant la SUP de type I4 citée précédemment.

Suggestion :

La commune est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles localisé sur l'ensemble du territoire communal. Cette thématique a bien été prise en compte dans la partie réglementaire. Cependant, il convient de rappeler qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zones d'aléas moyens et forts, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

2. Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le rapport de présentation indique que la commune affiche une consommation de 5,2 ha de surfaces agricoles et naturelles sur la dernière décennie (*données Cartélie : -3,4 ha des surfaces agricoles inscrites à la PAC sur la période 2006 / 2016*). Pour information, le comparatif entre le projet de PLU et le PLU actuellement opposable laisse apparaître un gain de près de 6,4 % au profit des zones agricoles et naturelles.

En matière de consommation d'espace, les zones à urbaniser devrait consommer environ 10,8 ha (*zones 1AUh, 2AUh et 1AUm*) de parcelles agricoles et naturelles, inscrites à la PAC ou non. À ce chiffre, il convient d'ajouter les 2,8 ha de parcelles agricoles et naturelles inscrites au sein de l'enveloppe urbaine (*zones UA, UB, UI et UP*), ainsi que 0,2 ha destiné aux emplacements réservés. **À terme, c'est donc un total de 13,8 ha de parcelles agricoles, naturelles et forestières qui seront ouvertes à l'urbanisation.**

Recommandation :

Depuis le 1er janvier 2020, la France s'est dotée de mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles, principalement, par l'instauration de distances de sécurité entre lesdites zones de traitement et les habitations. En cas de nouvelle construction à proximité d'une parcelle agricole, le porteur de projet est invité à prendre en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique en bordure de parcelle pouvant faire l'objet d'application de produits phytopharmaceutiques. **Pour information, de nouvelles mesures, quant à la traduction réglementaire à apporter, sont en préparation.**

Suggestions :

Pour information, afin de prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers, une « charte de bon voisinage » a été signée en novembre 2017. Elle est le fruit d'un travail conjoint entre la profession agricole, l'État, la Gendarmerie de l'Oise, le regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise, l'Union des Maires de l'Oise et l'Association Familles Rurales, initié fin septembre 2015. Cette charte se veut un document d'aide au « bien vivre ensemble » et établit les engagements réciproques de chacun. En décembre 2019, elle a été complétée avec un volet relatif à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et formalise l'engagement de l'ensemble des agriculteurs du département de l'Oise, ainsi que des acteurs locaux à recourir aux bonnes pratiques de protection des cultures et à le faire savoir. Cette charte est disponible sur le site Internet des services de l'État de l'Oise, à l'adresse suivante :

<https://www.oise.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture/Charte-de-bon-voisinage2>

3. Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques

La commune d'Andeville a opté pour un assainissement collectif et fait partie du Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons (SMAS). La commune est raccordée à la station d'épuration (STEP) de Méru, d'une capacité de 36 000 équivalents / habitants (conforme à la DERU 2019 en équipement et performances). La commune dispose d'un zonage assainissement approuvé le 24 septembre 2004. Ce dernier est annexé au document.

La commune dispose aussi d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales. Les eaux de ruissellement sont partiellement drainées dans le réseau unitaire (seule la partie Est du village dispose d'un réseau séparatif), pour être refoulées vers la STEP de Méru et rejetées vers l'Esches. Le reste des effluents est drainé en surfacique ou dans le réseau séparatif, pour être évacué vers le milieu naturel et la Vallée de l'Esches. Le règlement graphique localise et identifie les équipements de gestion hydraulique sur le territoire communal.

La commune n'est, ni concernée par la présence de cours d'eau, ni par la présence de Zone Humide (ZH) ou Zones à Dominante Humide (ZDH).

Réserve :

La STEP de Méru n'est plus conforme en performance depuis 2017 (données issues du « portail d'information sur l'assainissement communal » du Ministère de la Transition Écologique ; millésime : 2019). Afin de palier à la situation actuelle et permettre l'accueil de nouvelles populations, il conviendra de demander la mise aux normes de l'équipement. Le rapport de présentation précise que la commune d'Andeville dispose d'un réseau d'assainissement principalement en unitaire (ce qui est aussi le cas de la ville de Méru). En cas de forts épisodes pluvieux, ce type de réseau est susceptible de surcharger la STEP et d'occasionner des débordements vers le milieu naturel. En l'État, le projet communal reste conditionné à la mise en conformité de ladite STEP et notamment, le projet de ZAC qui devrait accueillir un total de 107 logements.

Recommandation :

Conformément au code des collectivités et aux orientations du SDAGE la commune se doit d'être dotée d'un zonage d'assainissement pluvial réalisé, *a minima*, à l'échelle du territoire communal et idéalement, à l'échelle du ou des bassins versant. Dès qu'il sera disponible, ledit zonage d'assainissement devra être annexé au document d'urbanisme. La CCS étant compétente en matière de gestion des eaux pluviales, c'est cette dernière qui est en charge de l'élaboration dudit document.

4. Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine

Concernant la partie environnementale, le territoire communal d'Andeville n'est concerné par aucun site Natura 2000, aucun inventaire environnemental (ZNIEFF, ZICO, ENS, GENS, etc), ni par un corridor écologique potentiel.

En l'absence de site Natura 2000, le projet de PLU d'Andeville a fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), dans le cadre de la procédure d'examen au « cas par cas ». Par décision du 26 février 2019, la MRAe a estimé que la production d'une Évaluation Environnementale Stratégique (EES) était rendue nécessaire pour le PLU d'Andeville. Cette dernière était motivée par une consommation d'espace en matière d'économie et d'habitat, impliquant une artificialisation des sols susceptible d'avoir des incidences sur les services écosystémiques rendus par les terres cultivées ou non.

Avec un classement en zone naturelle, le projet de PLU relève et prend en compte les boisements identifiés sur la commune. Si nécessaire, ces boisements pourront recevoir une protection supplémentaire, au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

Les protections particulières au titre des articles du code de l'urbanisme sont abordées de façon précise dans le document. La partie réglementaire identifie les éléments de petit patrimoine bâti et de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 (bâtiments patrimoniaux, murs, calvaires, etc) et L.151-23 (boisements, haies, îlots verts, etc) du code de l'urbanisme.

Recommandations :

Les ensembles boisés de plus de 4 ha ne nécessitent pas de protection au titre des EBC, ces derniers bénéficiant déjà de la protection du code forestier.

Le règlement graphique, dans sa légende, fait état, par erreur, de protections particulières sur des chemins au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Il conviendra de mettre cette dernière à jour.

5. Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace

Le projet communal définit un taux annuel de croissance de 0,2 %, avec un gain de population estimé à 63 habitants à l'horizon 2030 et la réalisation d'environ 246 logements supplémentaires. Le « point zéro » est l'année 2018 avec 3 292 habitants pour 1 395 logements. Il définit un type de développement « maîtrisé », inférieur aux tendances observées sur la commune d'Andeville, ainsi que sur la CCS, depuis 1999 (*soit des taux annuels de croissance de 0,5 % pour Andeville et 0,7 % pour la CCS entre 1999 et 2018*).

Le développement démographique sera principalement absorbé par l'enveloppe urbaine déjà constituée et le comblement des « dents creuses ». À ce titre, l'enveloppe bâtie existante offre un potentiel d'environ 46 logements répartis entre les « dents creuses », les secteurs de renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance enregistrée sur la commune. À ce chiffre, il convient d'ajouter l'inscription de trois îlots foncier inscrits au sein de l'enveloppe urbaine (*zones « 1AUh » et « 2AUh »*), elles permettront d'accueillir un total de 167 logements, pour une densité « cumulée » de 18 logements à l'hectare. Le complément sera assuré par l'inscription d'une zone d'extension future à long terme (*zone « 2AUh »*), située à l'Ouest de l'enveloppe urbaine, pour une superficie de 1,8 ha et l'application d'une densité de 18 logements à l'hectare. Le secteur situé au Sud du village (*superficie : 6 ha*) devrait faire l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). En matière de production de logements, le projet communal semble cohérent avec les orientations du SCoT, notamment sur la capacité de la commune à accueillir des nouveaux logements (*commune identifiée au SCoT en tant que « pôle d'appui »*).

Afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, le projet communal prévoit la pérennisation et le développement de ses équipements publics et de loisirs, dont la création d'une salle polyvalente.

Réserves :

Comme précisé précédemment, le projet de développement démographique semble cohérent avec le statut de la commune à l'échelle du SCoT des Sablons, quant à sa capacité à recevoir de nouveaux logements. Cependant, la quantité de logements programmée manque de justification. En effet, le taux d'occupation des logements « exagérément bas » fixé à 2,25 habitants par logements, chiffre largement en deçà des taux relevés à l'échelle intercommunale ou départementale (*CCS : 2,64 ; Département de l'Oise : 2,4 ; Andeville : 2,55*), génère une augmentation des besoins en logements. L'application d'un taux d'occupation calqué sur les chiffres départementaux (*soit un taux de 2,4 à 2,3 habitants par logements*) permettrait, une réduction des besoins de 32 à 91 logements. À ce titre, le secteur identifié en extension de l'enveloppe urbaine, situé à l'Ouest du village et classé en zone « 2AUh », pour une superficie de 1,8 ha, se révèle non nécessaire et peut être maintenu en zone agricole ou naturelle.

Le projet communal prévoit sur l'ensemble de ses zones de développement futur (*zones « 1AUh » et « 2AUh »*) une densité de logements de 18 logements à l'hectare. Cependant, les orientations du SCoT des Sablons prévoient une densité de 20 à 25 logements à l'hectare sur les secteurs en extension, dans les communes identifiées « pôles d'appui ». Lors des réunions d'association organisées dans le cadre de l'élaboration du PLU, les services de l'État avaient rappelé que les « îlots fonciers », comme les extensions et notamment, le secteur de la future ZAC, ne peuvent en aucun cas être traités au même titre que les « dents creuses ». De fait, les densités inscrites dans le SCoT se doivent donc d'être appliquées à l'ensemble des zones « AUh ».

Recommandations :

Le projet de PLU et le diagnostic démographique ont été établis sur la base des données de l'INSEE 2017, il conviendra de reprendre le millésime disponible le plus récent, soit les données de 2018 (*soit 65 habitants supplémentaires entre 2017 et 2018, pour 38 résidences principales en plus*).

Par souci de cohérence entre le SCoT des Sablons et les orientations du PLU, des projections démographiques à l'horizon 2035 seraient plus pertinentes, qu'un scénario à l'horizon 2030.

L'analyse démographique de la commune, intégrée au rapport de présentation, ainsi que la justification des dispositions retenues, présentent de nombreuses incohérences (*calcul du « point-mort », maintien de la population, etc*). À ce titre, il conviendra de reprendre l'ensemble des notes de calculs et tableaux présents au sein dudit rapport de présentation.

Le rapport de présentation propose un diagnostic de l'activité économique sur la commune d'Andeville. Le projet communal favorise le maintien et le développement des activités économiques (*maintien et développement des activités agricoles, artisanales, commerciales et de services*). Il prévoit surtout de soutenir et de privilégier le commerce de proximité et le dynamisme de son centre-ville et ce, par la présence d'un « secteur de diversité commerciale » à protéger inscrit dans la partie réglementaire et interdisant les changements de destination des bâtiments concernés. Il prévoit aussi l'extension de ses deux zones d'activités, soit la zone de « l'Angleterre » et la zone « route de Méru », respectivement situées au Nord et au Sud-Ouest du village, toutes deux identifiées au SCoT des Sablons. Il convient cependant, de relever une réduction notable de la superficie de la ZI de « l'Angleterre », par rapport à l'actuel document d'urbanisme.

Recommandation :

Le projet de PLU prévoit l'extension de la zone d'activité « route de Méru », localisée à l'entrée Ouest du bourg. Cependant, si la dite zone d'activités est bien identifiée au SCoT des Sablons, l'inscription au zonage réglementaire d'une zone « 1AUm » (*zone à urbaniser à vocation mixte : équipements publics et activités économiques ; superficie : 1,2 ha*), principalement destinée à accueillir une salle polyvalente, semble éloignée des orientations premières du SCoT. D'autant que le SCoT n'identifie pas la réalisation de ce type d'équipement sur la commune. Pour rappel, lors des réunions d'associations organisées dans le cadre de l'élaboration du document, les services de l'État avaient remis en question la pertinence d'une telle extension en entrée de ville. Aussi, comme préconisé dans le SCoT, avant de prévoir l'implantation d'un tel équipement en extension, il conviendra de vérifier et de justifier de l'impossibilité d'une autre alternative.

Le PLU arrêté comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ces dernières abordent l'ensemble des thématiques inscrites aux articles L.151-6 & 7 du code de l'urbanisme (*paysage, mobilités, contraintes, etc*). Conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, deux de ces OAP correspondent aux « zones à urbaniser à court terme » (*zones « 1AU »*), inscrites au zonage réglementaire :

- une OAP sectorielle correspondant à un îlot foncier, localisé à proximité de la rue Berthelot, au Sud-Est du bourg (*zones UB et 1AUh ; superficie totale : 2,5 ha ; superficie utile : 1,9 ha*), à vocation d'habitat. Le secteur devrait accueillir un minimum de 35 logements, pour une densité de 18 logements à l'hectare ;
- une OAP sectorielle correspondant à un îlot foncier localisée au Sud du bourg (*zones UB, 2AUh et N ; superficie totale : 6,6 ha ; superficie utile : 6 ha*), à vocation d'habitat. Le secteur, qui fera l'objet d'une procédure de ZAC, devrait accueillir 107 logements (*notion de mixité dans la typologie des logements inscrite dans l'OAP*), pour une densité de 18 logements à l'hectare (*le projet d'aménagement réserve des surfaces importantes pour la gestion des eaux de ruissellement qui ont été exclues du calcul de la densité de logements*) ;
- une OAP sectorielle correspondant à l'extension de la zone d'activités de « la route de Méru », au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine (*zone 1AUm ; superficie totale : 1,2 ha*), à vocation mixte d'activités économiques et d'équipements publics.

Recommandation :

La première OAP intègre dans son enveloppe globale, des jardins existants et maintenus en tant que tel. Lors des réunions d'association organisées dans le cadre de l'élaboration du PLU, il avait été signalé par les services de l'État, que dans la mesure où lesdits jardins n'avaient pas vocation à changer de destination, ils devaient être sortis de l'assiette de la zone « 1AUh » et de son OAP, car intégrés au calcul de la densité de logements sur ledit secteur (*soit 14 logements à l'hectare, sur 2,5 ha*). Il conviendra donc d'ajuster le périmètre de l'OAP aux seuls besoins de l'opération.

6. Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique

Concernant les mobilités et les déplacements, il convient de constater qu'un effort particulier a été fait dans la gestion du réseau viaire et ce, au travers du développement des « circulations douces », des problématiques du stationnement dans sa globalité, ainsi que du recours aux transports en commun.

Recommandation :

Le rapport de présentation présente un diagnostic des réseaux et des équipements complet. Cependant, il pourra intégrer la thématique de production énergétique dans sa globalité (*éolien, solaire, géothermie, etc*).

7. Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Suggestion :

Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les éventuelles « coquilles » encore présentes dans le document.