

# **Avis des personnes publiques & associées**



PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale  
des territoires

Service  
de l'aménagement, de  
l'urbanisme et de l'énergie

Beauvais, le 14 OCT. 2019

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chambly arrêté, par délibération du Conseil Municipal le 29 juillet 2019 et réceptionné par mes services le 2 août 2019.

Le document arrêté transmis reprend globalement, l'intégralité des thématiques demandées dans le cadre d'un PLU de type « Grenelle II », notamment au sein du rapport de présentation. De nombreuses OAP ont été réalisées, avec des objectifs de renouvellement urbain et de densification. Ces dernières sont de qualité. L'évaluation environnementale de votre PLU est pertinente et permet une réelle appréhension des enjeux environnementaux sur la commune. Enfin, vos indicateurs de suivi sont complets.

Toutefois, ce projet recueille de la part des services de l'État, un avis défavorable. Le document se doit en effet de prendre en compte la politique publique de redynamisation des centre-villes. Ainsi, le PLU devra démontrer l'équilibre en termes d'aspects commerciaux, entre le centre-ville et la périphérie au regard notamment de l'offre déjà existante sur les communes voisines. Ainsi, la pertinence de la zone « 1AUe » au Sud doit être justifiée. Aussi, la réflexion sur le pôle gare est appréciée dans le projet de PLU. Cependant, cette traduction notamment sur le plan de zonage n'est pas visible. La priorisation des zones destinées à accueillir de nouvelles constructions de logements doit être réexaminée. Les politiques publiques de mixité d'usages et sociales sont plus difficilement mises en œuvre dans des nouveaux quartiers en extension. Enfin, le PLU actuel doit être compatible avec le SCoT en termes de consommation d'espaces. Le document se doit aussi d'intégrer les différentes pièces de Servitudes d'Utilités Publiques afin qu'elles soient opposables. Enfin, un certain nombre de remarques d'ordre réglementaire et des observations destinées à améliorer la qualité du document figurant dans l'avis détaillé joint, devront être prises en compte.

En conséquence, en préalable de la poursuite de la procédure, je vous invite à organiser une réunion avec l'ensemble des personnes publiques associées, afin de travailler à l'amélioration de votre document.

Mes services demeurent à l'écoute de toutes demandes de précisions et d'accompagnement de votre part.

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

Le directeur départemental des Territoires

Claude SOULLER

Monsieur David LAZARUS  
Maire de Chambly  
Place de l'hôtel de ville  
F-60540 CHAMBLY Cedex

Copies : Sous-préfecture de Senlis ; Communauté de Communes de la Thelloise



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'OISE

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

Le présent avis est décliné autour des six enjeux de politiques publiques ressortant du projet de 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 **réerves** 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.

Afin d'accompagner la collectivité dans la prise en compte des remarques exposées ci-après, une annexe technique est jointe au présent avis.

### *Avant-propos : l'armature urbaine de la commune de Chambly et contexte réglementaire*

La commune compte une population de 10 098 habitants (INSEE 2016). Elle fait partie de la Communauté de Communes de la Thelloise (CCT) qui est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 29 juin 2006. Le SCoT de la Thelloise est en cours de révision.

La révision du PLU fait suite au précédent document approuvé le 28 juin 2006. Le PLU ayant été prescrit avant la date du 1er janvier 2016, il n'est pas tenu de reprendre les évolutions du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 28 décembre 2015.

#### Réerves :

L'annexe des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) doit être complétée afin que celles-ci soient opposables. En effet, les arrêtés ou décrets de SUP n'ont pas été annexés au document. De plus, la SUP ACI concernant le sous-sol d'un immeuble au 3 rue de la chevalerie doit être intégrée dans la liste en page 4 de l'annexe des SUP. Les différentes SUP doivent également être recensées dans le rapport de présentation.

Le SCoT en vigueur donne une enveloppe foncière de 40 hectares urbanisable à vocation économique pour les sites Chambly/Belle-Eglise/Le-Mesnil-en-Thelle. Au vu des différentes zones « IAU » présentes dans votre projet de territoire, il conviendrait que la Communauté de Communes de la Thelloise fournisse un tableau récapitulatif des surfaces consommées sur ces communes pour l'intégrer dans votre document afin de justifier la compatibilité de votre PLU avec le SCoT au titre de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme. Cela confortera la sécurité juridique de votre PLU.

Votre document fait référence à la prise en compte de l'intérêt intercommunal dans le développement de Chambly en matière de consommation foncière (consommation de 57,2 ha pour l'intercommunalité, dont seuls 9,9 ha sont au bénéfice de la commune). Toutefois ces chiffres doivent être justifiés en annexant des documents réalisés par la communauté de communes Thelloise.

#### Recommandations :

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, le règlement écrit devra intégrer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans les projets d'aménagement et de production de logements au

titre de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

La commune étant concernée par plusieurs sites patrimoniaux, classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, la partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France (voir avis ci-joint).

### **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. La commune est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles fort mais en dehors de la trame urbaine et un aléa faible à moyen sur la majeure partie de l'espace urbanisé. Il y a un risque inondation lié aux remontées de nappes qui n'est pas négligeable tout le long de la vallée de l'Esches. Enfin, un site SEVESO seuil bas est recensé dans la Zone d'Activités des portes de l'Oise.

#### **Recommandation :**

Votre règlement devra interdire les sous-sols dans les secteurs à risques d'inondation ainsi que les piscines enterrées au sein de ces secteurs. Concernant les clôtures, le règlement écrit pourrait prendre en compte la problématique inondation et ruissellement : un mur maçonné plein est susceptible d'empêcher le bon écoulement des eaux, le choix de clôtures perméables s'intégrant dans le paysage urbain et agricole constitue un bon compromis. Il serait souhaitable d'intégrer à minima des orifices au niveau des parties basses des murs pleins.

#### **Suggestion :**

Le document pourrait intégrer les différentes cartographie des risques fournies dans le Porter à connaissances (PAC), et notamment une cartographie du risque, même s'il est modéré, lié au ruissellement et coulée de boue.

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

À propos de l'agriculture, cinq exploitants ont leur siège sur la commune, avec notamment un élevage avicole au hameau du Mesnil-Saint-Martin, qui est classé ICPE. Le diagnostic identifie deux projets à intégrer au PLU, l'éleveur avicole envisage un éventuel changement de destination d'ici 10 ans. Un exploitant céréalier envisage de déménager son bâti agricole à l'Ouest de la RD1001. La carte en page 144 du diagnostic expose clairement les différents enjeux.

En matière de consommation d'espace, plusieurs secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont présentés dans le document. Le PLU énonce une consommation de 38 ha de zone « 1AU » et 29 ha de zone « 2AU ». Au total ce sont 22,9 ha, 24,3 ha, et 10 ha de consommation foncière qui sont dédiés respectivement à l'habitat, à l'économie et aux équipements et loisirs. Sur l'ensemble des zones, il est dénombré plus de 65 ha de consommation de terres agricoles déclarées à la PAC et plus de 6 ha de consommation d'espaces naturels.

Chambly n'est pas directement concernée sur son périmètre par des sites d'importance écologique importants. Toutefois, il y a à proximité, deux Parcs Naturels Régionaux ainsi que des ZNIEFF<sup>1</sup>, ZICO<sup>2</sup> et zones NATURA 2000, qui sont à prendre en compte dans l'organisation du territoire.

#### **Réserve :**

Bien qu'un travail de densification a été réalisé, la consommation d'espaces naturels et agricoles inscrite dans le document reste élevée au regard des politiques publiques en matière de sobriété foncière.

#### **Suggestion :**

Le document pourrait indiquer précisément la superficie totale de la commune et les parts de surfaces agricoles naturelles et forestières.

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

Chambly est desservie en majorité par un assainissement collectif, dont la station de traitement des eaux est située sur la commune de Persan. Plusieurs secteurs sont en assainissement autonome : les hameaux du Mesnil-Saint-Martin et d'Amblaincourt ainsi que différentes rues.

Chambly est alimentée par un captage situé à Puiseux-le-Hautberger, au Nord de la commune. L'ancien captage sur son périmètre communal n'est actuellement plus utilisé.

<sup>1</sup> Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique  
<sup>2</sup> Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux



**Réserve :**

L'annexe sanitaire de votre PLU ne comporte pas de zonage assainissement opposable. Il convient de les insérer au titre de l'article de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

**Recommandations :**

Le PLU met en avant le non impact de sa mise en œuvre sur la menace pesant sur les captages d'eau potable. Même si en soi aucune zone à urbaniser n'est inscrite au sein des périmètres de captage, il convient de porter une réflexion plus globale sur le développement des zones « AU » supposant une certaine imperméabilisation du sol et donc une réduction de la surface active nécessaire à l'infiltration des eaux vers la nappe.

La zone « 2AU » jouxtant l'étang au Nord-Ouest devra être réinterrogée au sein de l'évaluation environnementale. En effet, le SDAGE et le SCoT demandent la préservation des zones humides. Un inventaire de caractérisation de la zone humide serait appréciable afin de délimiter précisément les espaces à protéger et les secteurs pouvant recevoir d'éventuelles constructions. Ainsi en l'état, le PLU peut présenter des incidences sur les milieux humides, il ne peut donc en justifier l'évitement de part les mesures présentées puisque celles-ci ne se basent pas sur un inventaire exhaustif.

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

Un des enjeux du document est de retrouver une continuité écologique sur les cours d'eau du Coisson et de l'Esches. Ces derniers s'écoulent en plein cœur du parcellaire et leur intégration paysagère et environnementale est souhaitée par les élus. Des emplacements réservés ont été mis en place dans le PLU afin d'aménager des « coulées vertes ». L'acquisition de terrain par droit de préemption est actuellement utilisée.

La commune n'est pas concernée par un site NATURA 2000. Cependant, par décision du 2 octobre 2018, la MRAE a émis le choix de soumettre à évaluation environnementale stratégique (EES) le PLU de Chambly.

L'architecte des bâtiments de France a soulevé le bon usage de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme permettant de protéger les éléments de petit patrimoine.

**Recommandations :**

Davantage éléments éco-paysagers pourraient être protégés sur le territoire communal (voir plan joint).

L'EES dans son étude des incidences sur la mise en œuvre du PLU se limite principalement sur le volet déplacement des espèces (faune et flore). Il convient d'approfondir l'analyse et l'impact des zones « AU » sur les espèces à enjeux (espèces protégées : 10 pour la flore et 29 pour la faune) en étudiant leur secteur de déplacement, de reproduction et de nourrissage.

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

Le projet communal définit un taux annuel de croissance de 1 % entre 2017 et 2027, soit une population estimée à 11 084 habitants à l'horizon 2027. Dans ce cadre et sur cette période il convient de construire 664 logements dont 306 logements qui seront nécessaires pour maintenir la population. En estimant une densité de 25 logements/ha, 27 ha doivent être mobilisés pour la construction de ces logements.

Le projet communal prévoit environ 250-255 logements en densification, encadrés en majorité par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il reste alors à insérer dans le projet la construction d'environ 400 logements.

Le diagnostic indique que 239 logements sont vacants et qu'ils constituent une réserve foncière à étudier dans le cadre de la révision du PLU. Les logements de la rue Joseph Lémus dont la construction avait été arrêtée mais semble reprendre, sont également à prendre en compte dans la réserve foncière.

Le PADD propose dans un premier temps la création d'un pôle gare en continuité du centre-ville qui a pour objectif de constituer une nouvelle polarité centrale. Ce projet semble cohérent dans la mesure où le secteur est proche de la gare, du centre-ville et de la zone d'activité. Toutefois le PADD envisage également la création qualitative d'une entrée de ville au Nord. Ce projet se traduit dans le zonage par la création d'une zone « 1AUh » à vocation principale d'habitat au Nord-Est, et par la création d'une zone « 2AU » sur le secteur qui est indiqué comme nouvelle polarité dans le PADD.

Chambly compte déjà un certain nombre de logements sociaux mais, compte tenu du nombre de demandes et des dossiers actuellement en attente, le projet communal prévoit la création de nouveaux logements sociaux.

Du point de vue économique, Chambly possède la troisième zone d'activités industrielle et commerciale de l'Oise. Trois secteurs sont classés en zone « UE », la zone d'activités (ZA) des portes de l'Oise en entrée de ville Sud-Est, la ZA rue Pierre Curie au Sud-Ouest et la ZAE Les Pointes en entrée de ville Nord-Ouest. Le plan de zonage fait apparaître un quatrième secteur constitué d'une partie du hameau du Mesnil-Saint-Martin qui est classé en zone « UEi1 ». Deux types de commerces composent la ville, il y a des commerces de proximité dans le bourg et des grandes et moyennes surfaces dans la ZA des Portes de l'Oise. La mixité fonctionnelle dans les quartiers pavillonnaires est limitée. Le projet d'un nouveau quartier à l'entrée Est de la commune a pour but d'intégrer cet aspect.

En termes d'équipements, la commune dispose de deux maisons de retraites, d'un centre aquatique, de centres sportifs, d'un cinéma et d'une salle de spectacle. Les équipements d'enseignement sont recensés dans le diagnostic et un emplacement réservé est prévu pour l'implantation d'un lycée au Sud de la gare mais ce dernier n'a pas encore reçu l'aval de la Région. Des projets d'équipements sportifs sont en cours dans le cadre des jeux olympiques de 2024 sur le secteur du Marais. Ce secteur est classé en « UG ».

Le PLU présente également un projet d'hébergement et d'accueil touristique sur le secteur du Marais à l'entrée Nord de la commune en intégrant au PLU une zone « 2AU1 ».

Plusieurs zonages structurent le hameau d'Amblaincourt. Il y a notamment quatre Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) dont :

- un secteur « Nae » qui correspond aux écuries du château,
- un secteur « Nlc » qui correspond à une zone naturelle de camping isolée,
- un secteur « Ah » qui correspond à une zone agricole d'activité économique isolée (pépinière),
- un secteur « Ae » qui correspond à une activité équestre.

Quatre autres STECAL sont présents dans le document, le secteur « Nb » au Nord de la commune, qui correspond à une activité de ball-trap, le secteur « Nv » à l'Est pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, le secteur « Nj » localisant les jardins et y autorisant les abris, et le secteur « NI ».

Le PLU arrêté comporte 18 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui abordent les thématiques inscrites aux articles L. 151-6 et 7 du code de l'urbanisme. Ces OAP sont complètes. Leur structure permet de bien localiser chaque secteur en y indiquant le contexte local et également d'explicitier le projet avec un ou plusieurs schémas et des données chiffrées. Un réel travail de densification a été réalisé et il est prévu dans presque chaque OAP un stationnement mutualisé. Il y a 13 OAP à vocation d'habitat. Une seule de ces OAP concerne des terrains situés en extension, sur le secteur « 1AUh » à l'Ouest de la commune pour environ 10 hectares. Il y a 5 OAP à vocation économique ou d'équipement dont 4 concernent des secteurs en extension pour une consommation de 32 hectares. Des observations plus précises sur chaque OAP sont reportées en annexe du présent avis.

#### Réserves :

Le scénario définit dans le projet de développement du PLU a pour objet de créer un pôle gare multifonctionnel et multimodal connecté au centre-ville en s'appuyant sur des noyaux urbains existants (p.20 du rapport de présentation). La traduction réglementaire du projet en zone « 1AUh » et « 2AU » suscite des interrogations pour les services de l'État. En effet, il semblerait pertinent d'utiliser le secteur « pôle gare » pour y développer un secteur mixte de logement, et d'équipement, en accord avec le projet de construction d'un lycée. L'emplacement du nouveau quartier d'habitat prévu en entrée de ville risque de déséquilibrer le développement de Chambly. L'intégration d'un nouveau quartier d'habitat à proximité des trois secteurs actifs de Chambly : la gare, le centre-ville et la zone d'activités aurait mérité d'être davantage étudiée.

La zone « 1AUe » à vocation économique inscrite dans votre PLU dans le prolongement de la ZA des Portes de l'Oise qui autorise l'implantation de commerces n'a pas lieu d'être. En effet, comme l'indique le diagnostic en page 139 de votre document, il existe juste en face de cette zone d'activité, sur la commune de Persan, la ZAC du Chemin Herbu qui est en cours de réalisation. Cette dernière prévoit l'accueil de 85 cellules commerciales pour une surface de vente de 3 ha. L'extension à vocation économique autorisant les commerces prévus sur le secteur n'est pas adaptée à la politique publique actuelle de redynamisation des centres-villes, ni à votre projet d'aménagement visant à ne pas déséquilibrer la structure commerciale de votre territoire. L'enjeu de conciliation entre l'extension de la ZA des Portes de l'Oise avec la conservation des commerces de proximité ne semble pas préservé.

Le projet touristique sur le secteur du Marais en zone « 2AU1 » fait apparaître et notamment dans l'OAP, un nombre élevé de logements et semble être surestimé. L'architecte des bâtiments de France a émis un avis défavorable, car ce classement est de nature à porter atteinte à la préservation du monument historique et à l'environnement existant. Ce projet situé également sur un secteur sensible écologiquement doit être retravaillé.

Le secteur « UEi1 », doit être davantage justifié. En effet, il n'est en partie pas construit mis à part le moulin. De plus, il comprend une trame végétale importante. Le zonage qui lui est attribué mériterait



d'être revu.

Le secteur « Nae » doit être réduit. Un STECAL est par définition un secteur de taille limitée, or celui-ci fait 16 hectares.

#### Recommandations :

Un compte-rendu de réunion du conseil municipal de Chambly du 29 juillet 2019 indique que l'OPAC a comme projet de créer, en coordination avec la commune, deux ZAC. La loi ELAN a simplifié les démarches de création de ZAC. Il aurait pu être pertinent de simplifier cela en créant une OAP sur le secteur concerné, valant création de ZAC. En fonction du projet, une ZAC multi-site pourrait également être évoquée.

Une seule OAP donne des indications sur les logements sociaux. Au vu du nombre d'OAP dans votre projet, il aurait pu être pertinent d'intégrer des logements sociaux dans d'autres secteurs afin de favoriser la mixité sociale. Qui plus est, le secteur prévu pour les logements sociaux est assez éloigné de la gare.

Le diagnostic indique qu'un projet de médiathèque est prévu sur la place Charles de Gaulle sur un terrain préempté. Le linéaire commercial du plan de zonage à préserver sur ce secteur est en désaccord avec l'intégration de cet équipement. Il faudrait le mettre en cohérence.

Les secteurs « Nj » et « NI » ne sont pas mentionnés dans votre document comme étant des STECAL, or ils devraient l'être. En effet les constructions inférieures à 12 m<sup>2</sup> sont autorisées en « Nj » et les installations, équipements et aménagements liés et nécessaires à la pratique sportive et à la découverte du site sont autorisés en « NI ».

Le secteur « Nlc » doit être justifié. Le projet de camping doit être mentionné clairement dans le rapport de présentation.

La vocation du STECAL « Nae » pourrait être plus précise afin de limiter la destination des constructions autorisées dans le règlement.

#### Suggestions :

Il est prévu une mixité fonctionnelle avec des commerces et services dans le secteur « 1AUh » au Nord-Est. La création de cette nouvelle centralité, si elle a lieu, devra être réalisée en adéquation avec les commerces déjà existants sur la commune en veillant à ne pas déplacer les enseignes déjà présentes sur le territoire.

À plusieurs reprises il est mentionné dans vos OAP « site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble ». Cela n'apporte pas de réelle plus-value à l'OAP. Il conviendrait, si un projet d'ensemble est vraiment désiré, de préciser que le secteur doit être soumis à un aménagement d'ensemble. De plus pour une meilleure compréhension, lors de l'instruction, il conviendrait de préciser dans le règlement écrit les secteurs et sous-secteurs concernées par une OAP. Elles pourraient également être plus visibles sur le plan de zonage.

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

Les différents modes de déplacement ainsi que les capacités de stationnement sont recensés dans le document.

#### Recommandation :

Le document doit aborder l'état du réseau électrique avec la répartition des postes de transformation et la capacité du réseau.

#### Suggestion :

Le diagnostic indique en page 125 que « Concernant l'utilisation de véhicules électriques, le Réseau Mouv'Oise a prévu d'installer pour début 2017 deux bornes de recharges électriques (rapide et lente) pour vélos, voitures et scooters. ». Qu'en est-il aujourd'hui ? Le document pourrait être mis à jour.

## **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 » présentes dans les différentes pièces du document. Une annexe au présent document précise quelques points pour une meilleure lecture du document.



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'OISE

## **Annexe à l'avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU de la commune de Chambly**

Les points suivants méritent d'être complétés afin d'améliorer la compréhension ou la lecture du document.  
Dans tout le document, le terme « eau potable » devra être remplacé par « eau destinée à la consommation humaine ».

- **Rapport de présentation :**

- Le risque de mouvement de terrain n'est pas mentionné dans votre document (un glissement).
- En plus de l'Esches et du Coisnon, il y a un ru sur la commune, le ru Plantoignon.
- Il est indiqué dans le diagnostic en page 37 que le secteur « Nb » devrait accueillir une salle de réception. Il n'y a pas de secteur « Nb » dans le hameau d'Amblaincourt. Le secteur « Nb » de PLU se situe au Nord de la commune pour localiser une activité de ball-trap.
- À la page 192 du diagnostic il est indiqué « le projet de ZAC du chemin herbu proposera une surface de vente (SV) de 5,4 ha pour 85 cellules commerciales ». Deux paragraphes après il est écrit « dans sa globalité le projet s'étendra sur une surface de 29 922 m<sup>2</sup> soit environ 3ha ». Il y a une erreur sur les surfaces, c'est le projet de ZAC dans sa globalité qui fait 5,4 ha et la surface de vente prévue dans la ZAC qui est d'environ 3 ha.

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- À plusieurs reprises, des éléments apparaissent sur les schémas des OAP mais pas en légende, il convient de les compléter.
- Sur le secteur de l'OAP 13, les plans semblent montrer qu'il y a déjà du logement sur le secteur, or il n'y en a pas (source : google street view avril 2019).
- Le périmètre de l'OAP 15 doit légèrement être agrandi au Sud-Ouest pour correspondre avec le schéma d'aménagement de l'OAP.
- L'OAP 7 concerne un secteur pour le développement touristique. Toutefois, l'emprise pour la construction de logements individuels est trop élevée. D'autant plus que ce secteur est à dominante humide.
- L'OAP 18 pour la partie concernant la friche du secteur « 1AUes » pourrait être complétée d'une intégration paysagère au vu de sa situation en zone non urbaine.

- **Règlement graphique :**

- Les articles du code de l'urbanisme concernant les éléments participant à la préservation du patrimoine bâti et non bâti, ainsi que pour les OAP, les emplacements réservés et les linéaires commerciaux à préserver, peuvent être mentionnés sur le plan de zonage.

- **Règlement écrit :**

- Dans le secteur « UA » et « UAa », les logements et hébergements sont autorisés sous conditions mais les conditions ne sont pas précisées.
- Il convient d'ajouter que c'est « la construction » de petits volumes qui est autorisée dans la zone « Nj » pour une meilleure compréhension.
- Le secteur « Na » est mentionné comme un STECAL dans le rapport de présentation, il convient d'enlever cette mention.
- Le règlement des secteurs « Na » et « Nae » précise que « la hauteur maximale des constructions autorisées est celle du bâtiment le plus proche à la nouvelle construction ». L'application de cette prescription pour le service instructeur semble compliquée.





Compiègne, le 13 septembre 2019

Direction Départementale des Territoires  
Service de l'Aménagement de l'Urbanisme et de l'Energie  
40 rue Jean Racine  
B.P. 317  
60 021 BEAUVAIS CEDEX

Affaire suivie par : Joëlle Sembet  
E mail : sdap.oise@culture.gouv.fr  
Nos Réf. :  
Vos Réf. : Julien Guilbert  
Objet : PLU de Chambly

### Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Palais National  
Pl. Du Gal. De Gaulle  
60200 COMPIEGNE

Le document du Plan Local d'Urbanisme de Chambly arrêté le 29 juillet 2019 appelle les observations suivantes :

Tél : 03 44 38 69 40  
Fax : 03 44 40 43 74

#### Patrimoine :

La commune présente un patrimoine important (patrimoine architectural, urbain et paysager), témoin de l'histoire des lieux. L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a été utilement mis en œuvre eu égard au repérage sur le règlement graphique des éléments de petit patrimoine identifiés au plan de zonage, et des dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager du règlement.

#### Zonage et OAP Site n°7 : Marais du Mesnil-Saint-Martin :

Le zonage 2AUL (zone à urbaniser à long terme à vocation de loisirs) sur le site de l'étang et la suppression ou réduction conséquente de la zone N comme envisagé est de nature à porter atteinte à la préservation du Monument Historique et à l'environnement existant en ouvrant des possibilités de création et d'implantation d'un ensemble de services d'hôtellerie, de réception et de tourisme le long de l'étang sur une zone archéologique et paysagère sensible. Par conséquent le zonage N du PLU actuel doit rester afin d'assurer la protection du périmètre MH protégé, la préservation des paysages du hameau de Mesnil-Saint-Martin, et assurer ainsi la transition avec la ville de Chambly.

#### Règlement :

Prévoir dans le règlement, suivant le bâti traditionnel et le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les éléments suivants :

#### Pour l'ensemble des zones :

Ajouter : « L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (ardoises, petites tuiles rouges, pierres, briques, bois, enduit à la chaux ...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles ».

Ajouter : « Seront interdites les façades et les couvertures en profilés divers, en tôles de toutes natures peintes ou non, en plaques et en bacs d'acier ».

Ajouter : « Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion ».

## **UC-Chapitre 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article 2 : Qualité architecturale et paysagère**

#### **2.2.1 Contraintes de volume et d'aspect général**

##### **a. Généralités**

###### **vérandas**

**Préciser :** « Les vérandas visibles d'un monument historique, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel ».

##### **c. Toitures**

###### **Nature des matériaux**

**Préciser pour l'isolation extérieure :** « L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, briques, enduits, etc.) ».

##### **d. Ouvertures**

**Indiquer :** « Les menuiseries en PVC ou aluminium ou fibres de verre ne peuvent être autorisées car non compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Néanmoins, l'aluminium ou l'acier peuvent être acceptés dans le cas d'architectures élancées (vérandas, jardins d'hivers, constructions type « ateliers »).

**Préciser :** « Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Dans certains cas des volets roulants métalliques traditionnels peints seront tolérés pour des commerces sensibles ».

##### **f. Performance énergétique**

**Préciser :** « Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en fond de jardin en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et des espaces protégés. Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel, les constructions d'intérêt patrimonial ou sur le patrimoine bâti ».

##### **Servitudes d'utilité publique :**

Il convient de compléter le récapitulatif des SUP en ajoutant page 4 l'immeuble 3 rue de la Chevalerie, cave : inscription par arrêté du 16/09/1949.

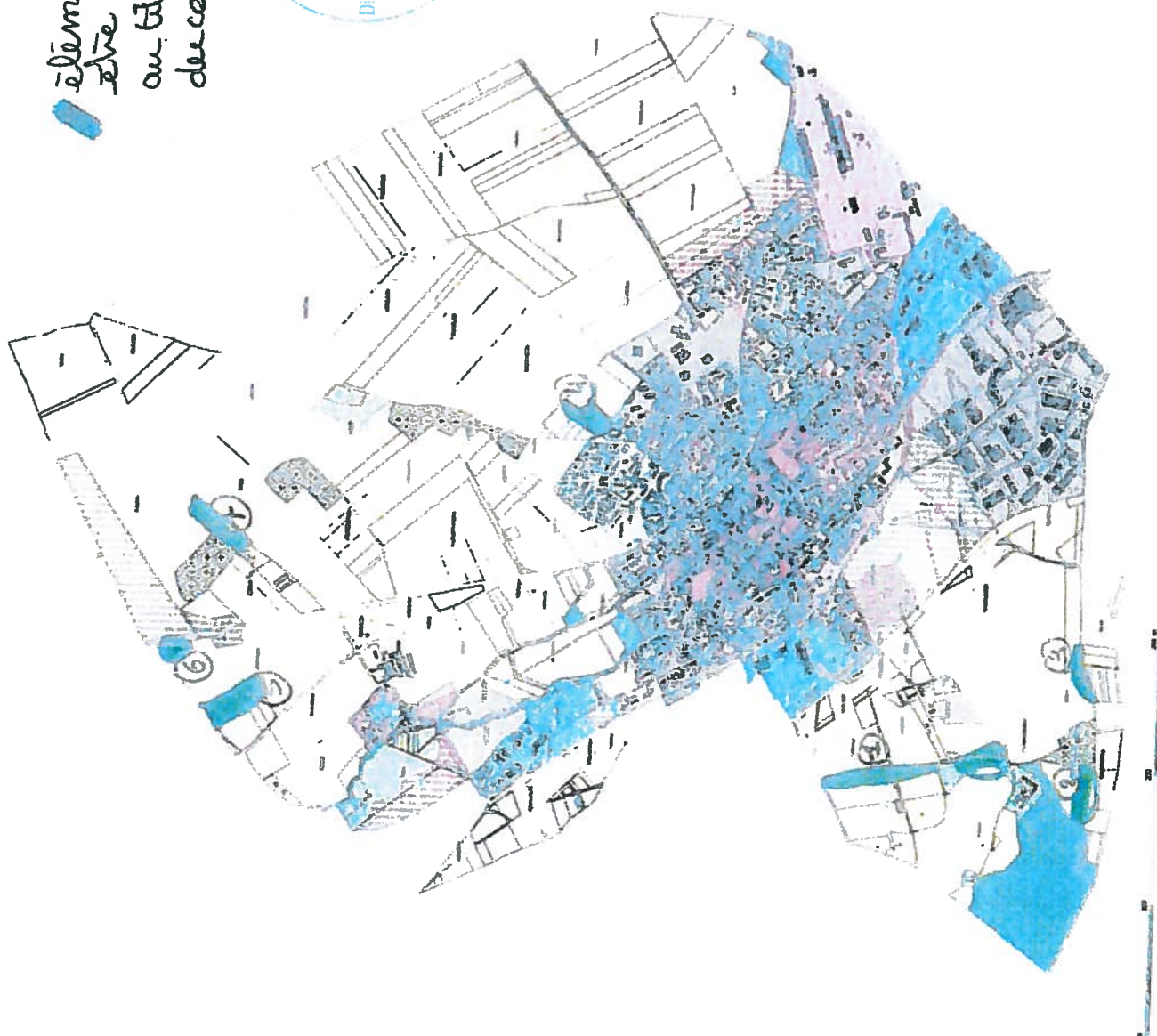
Afin que les projets soient en cohérence avec le contexte bâti existant et le tissu urbain de la commune, ces prescriptions architecturales s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement.

En conclusion, compte-tenu des points énumérés ci-dessus concernant l'évolution du zonage et de l'OAP du site archéologique du Marais (MH), l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise émet un avis défavorable sur le PLU arrêté de Chambly.

**L'Architecte des Bâtiments de France,  
Chef de l'Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine de  
l'Oise**

**Jean-Lucien GUENOUN**

Copie : Mairie



éléments pouvant  
être protégés  
au titre du C151-23  
de code de Brest



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
4, rue de la République  
29 200 BREST - FRANCE  
téléphone 02 98 38 38 38  
téléfax 02 98 38 38 39

| Code | Description               | Code | Description               |
|------|---------------------------|------|---------------------------|
| 1    | Zone d'habitat individuel | 11   | Zone d'habitat individuel |
| 2    | Zone d'habitat collectif  | 12   | Zone d'habitat collectif  |
| 3    | Zone d'habitat individuel | 13   | Zone d'habitat individuel |
| 4    | Zone d'habitat collectif  | 14   | Zone d'habitat collectif  |
| 5    | Zone d'habitat individuel | 15   | Zone d'habitat individuel |
| 6    | Zone d'habitat collectif  | 16   | Zone d'habitat collectif  |
| 7    | Zone d'habitat individuel | 17   | Zone d'habitat individuel |
| 8    | Zone d'habitat collectif  | 18   | Zone d'habitat collectif  |
| 9    | Zone d'habitat individuel | 19   | Zone d'habitat individuel |
| 10   | Zone d'habitat collectif  | 20   | Zone d'habitat collectif  |

4.2.1

- 1. Zone d'habitat individuel
- 2. Zone d'habitat collectif
- 3. Zone d'habitat individuel
- 4. Zone d'habitat collectif
- 5. Zone d'habitat individuel
- 6. Zone d'habitat collectif
- 7. Zone d'habitat individuel
- 8. Zone d'habitat collectif
- 9. Zone d'habitat individuel
- 10. Zone d'habitat collectif
- 11. Zone d'habitat individuel
- 12. Zone d'habitat collectif
- 13. Zone d'habitat individuel
- 14. Zone d'habitat collectif
- 15. Zone d'habitat individuel
- 16. Zone d'habitat collectif
- 17. Zone d'habitat individuel
- 18. Zone d'habitat collectif
- 19. Zone d'habitat individuel
- 20. Zone d'habitat collectif

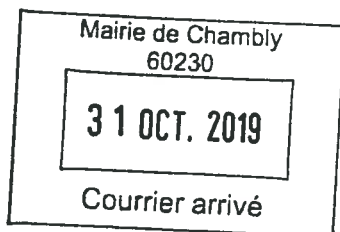
PLAN LOCAL D'URBANISME  
Document d'urbanisme

REGLIEMENT: DOCUMENT D'URBANISME  
Commune - Brest

clapx







Monsieur David LAZARUS  
Maire de Chambly  
Place de l'Hôtel de Ville  
60230 CHAMBLY

Neuilly-en-Thelle, le 30 octobre 2019

Nos ref : CT/CV n°282-2019

**Lette Recommandée AR n°1A 165 559 4073 9**

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la commune de Chambly

Monsieur le Maire,

Les services de la Communauté de communes Thelloise (CCT) ont reçu le 2 août 2019, pour avis, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, prévue par le code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal en date du 29 juillet 2019.

Il convient tout d'abord, avant de poser l'avis de la CCT de revenir sur le calendrier dans lequel celui-ci s'inscrit et de signaler les transformations importantes qui ont impacté la CCT depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 qui d'ailleurs interagissent entre eux.

- Cet avis intervient d'une part, à un moment où la CCT, par délibération 2017-DCC-167 du 20 décembre 2017 a prescrit la révision de son SCOT (2006/2026) approuvé par le conseil communautaire par délibération du 29 juin 2006 lequel document a fait l'objet d'une évaluation pour la 1<sup>ere</sup> période 2006/2016.
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté d communes du Pays de THELLE a fusionné avec la *Communauté de communes Ruraloise, non couverte par un SCOT*, pour donner naissance à la CCT devenue 4<sup>ème</sup> intercommunalité de l'Oise après les trois communautés d'agglomération que sont la CAB, l'ARC et l'ACCSO ce qui a constitué un véritable changement d'échelle.
- La mise en œuvre de la Loi NOTRe qui a conféré aux intercommunalités des pouvoirs accrus en termes de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques.
- La circonstance que l'avis de la CCT intervient à un moment où l'Etat, par courrier en date du 14 octobre 2018, reçu le 21 suivant par la commune de Chambly a émis un avis défavorable sur le PLU de votre commune en faisant valoir trois motifs principaux repris ci-après qui interpellent la CCT :
  - Le PLU « se doit en effet de prendre en compte la politique publique de redynamisation des centres-villes » ;
  - « La pertinence de la zone 1AUe au Sud doit être justifiée » ;

- « Le PLU doit être compatible avec le SCOT en termes de consommation d'espaces ».

Depuis lors, vous avez bien voulu me rendre destinataire du relevé de décisions, demande de précisions qui fait suite à une réunion organisée à votre demande entre la commune de Chambly et l'Etat-Direction Départementale des Territoires, le 25 octobre dernier, ce dont je vous remercie.

Au regard de ce qui précède, l'avis de la CCT s'articulera autour de trois grands axes :

- 1.- *L'environnement du PLU de Chambly par rapport aux ambitions du SCOT de la CCT,*
- 2.- *Les modalités d'élaboration du PLU de Chambly représentatives d'une forme aboutie de la procédure « PPA »,*
- 3.- *Les observations de la CCT au regard du SCOT 2006/2026 et du SCOT projeté au soutien du PLU de la commune de Chambly.*

#### ***1.- L'environnement du PLU de Chambly par rapport aux ambitions du SCOT de la CCT***

Le projet de SCoT affirme trois grandes ambitions visant le développement de l'ensemble des 40 communes du territoire dans le respect de leur diversité et de leur authenticité dans une quadruple volonté d'unité, d'équilibre, de proximité et de qualité.

***2.1- Affirmer une unité du territoire THELLOISE et s'inscrire durablement dans une logique de construction et de cohésion communautaire tout en promouvant un partenariat positif avec les communes situées à l'extérieur de la CCT qui exercent une influence sur les communes de la CCT.***

***2.2- Renforcer la promotion du territoire et les actions de nature à favoriser l'attractivité de la Thelloise pour que celle-ci soit à la mesure de son rang de 4eme intercommunalité du département.***

- 1.1- *Affirmer une unité du territoire THELLOISE et s'inscrire durablement dans une logique de construction et de cohésion communautaire tout en promouvant un partenariat positif avec les communes situées à l'extérieur de la CCT qui exercent une influence sur les communes de la CCT*

La recomposition de la carte intercommunale en 2016 qui s'est traduite par la fusion de deux EPCI, conjuguée à la révision de la carte cantonale en 2015 et la circonstance que la plupart des périmètres des EPCI sortants était adossé à celui des anciens cantons ont mis à mal l'esprit et la cohésion communautaire.

De ce point de vue, la CCT ressent l'impérieuse nécessité d'inscrire l'organisation de son territoire autour d'un objectif *d'unité mais aussi de maintien de son intégrité* à raison des menaces que représentent son positionnement géographique ceinturée au Nord par la Communauté d'agglomération du Beauvaisis, à l'Est par celle de

l'agglomération Creil Sud Oise et l'influence qu'exercent certains bassins de vie situés à l'extérieur de son périmètre tels que Méru et la Communauté de communes des Sablons.

Aux effets « fusion et attraction », il faut ajouter ceux de la loi NOTRe et la contrainte qui pèse que les finances des collectivités locales qui ont conduit les communes de la Thelloise à souhaiter ausculter les mécanismes de calcul des attributions de compensation avec la reprise des travaux de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées.

*Ces travaux en cours imposent que la CCT s'inscrive également dans une logique d'équité et de complémentarité entre toutes les communes qui la composent.*

*La circonstance que la CCT se structure autour de sept bassins de vie plaçant l'ensemble des communes de la Thelloise sous l'influence de communes situées à l'extérieur, milite pour le développement d'un partenariat positif avec ces communes (PERSAN-BAUMONT, MERU, CREIL, BRESLES, BEAUVAIS et CHANTILLY et les intercommunalités voisines dont elles font partie en termes d'enjeux environnementaux, paysagers, d'équipements, de tourisme, de mobilités, ...).*

***Enfin, la place prépondérante qu'occupe la ville de Chambly au sein du périmètre de la Thelloise et son dynamisme militent également pour un partenariat positif.***

***→ C'est au regard de ce partenariat positif que sera rendu l'avis de la CCT***

1.2- Renforcer la promotion du territoire et les actions de nature à favoriser l'attractivité de la Thelloise pour que celle-ci soit à la mesure de son rang de 4ème intercommunalité du département

#### **« Valoriser nos richesses pour mieux vivre en THELLOISE »**

Le territoire de la Thelloise dispose de nombreux atouts : Son positionnement géo-économique, ses infrastructures, un cadre de vie rural mais proche des pôles commerciaux et de loisirs au rayonnement supra départemental avec Chambly-Persan.

Si le territoire Thelloise est propice au développement économique, il l'est aussi du point de vue du tourisme.

Les forces du territoire ne doivent cependant pas masquer les ombres au tableau.

- Sur l'économie du territoire

Les communes de la thelloise ont subi des mutations économiques en termes de désindustrialisation puis de tertiarisation, plus fortes que la moyenne.



L'emploi de la thelloise est assuré aux 2/3 par l'économie présentielle, qui correspond aux « activités visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone qu'elles soient résidentes ou touristes ».

Or, le tissu industriel apporte du dynamisme, grâce aux entreprises exportatrices du territoire, notamment.

Ainsi, en moyenne sur 10 emplois productifs créés, environ 6,4 emplois présentiels voient le jour.

Tournés vers 4 pôles extérieurs au territoire (ROISSY, BEAUVAIS, CREIL, MERU) près de 85 % des Thellois ayant un travail se rendent quotidiennement hors de la CCT. La Thelloise bat, avec d'autres EPCI du Sud de l'Oise, le record de migrations pendulaires et des distances parcourues entre le domicile et le travail.

Si le dynamisme des pôles alentours est bénéfique au territoire, ces interdépendances induisent des coûts pour le territoire et sa population : Perte de temps qui affectent la productivité, coûts environnementaux, impacts sur la santé publique et incidences sur la qualité de vie des familles concernées ainsi que des habitants à proximité des trafics.

Attirés par les emplois à l'extérieur, les Thellois sont peu tournés vers les emplois proposés en Thelloise et pourtant parfois non pourvus à défaut de candidats pertinents.

*Afin de limiter les inconvénients d'un développement exogène, il convient d'envisager tous les leviers pour booster le moteur économique interne afin d'équilibrer le mode de développement de Thelloise.*

*Le développement économique interne de la Thelloise doit s'accompagner d'une stratégie foncière cohérente économe en consommation d'espace et garante du maintien des surfaces agricoles.*

#### ▪ Sur le tourisme

Le territoire dispose là encore de nombreux atouts : Idéalement positionné et accessible, avec une identité de vraie campagne, un bon panel d'activités de pleine nature, un hébergement de charme, un étoilé Michelin, une proximité avec les grands lieux touristiques départementaux (CHANTILLY, BEAUVAIS, SAINT LEU D'ESSERENT, MERU).

Pour autant, Thelloise est aussi un territoire de passage sur les routes de l'Oise (de Paris à BEAUVAIS et inversement) et aussi vers les grands sites touristiques des territoires voisins en raison de leur forte attractivité sur fond de forte concurrence sur la thématique patrimoniale mais aussi sur la « destination Campagne » (Normandie, Perche, Sologne...)

Le territoire est aussi dépourvu d'image touristique et de produits touristiques d'appel et souffre d'un défaut de management de la filière.

***Les forces et faiblesses de la Thelloise militent pour la structuration d'une offre « éco-tourisme » (hébergements nature, activités de pleine nature [tourisme à pied, à vélo, en canoé, à cheval, la pêche], produits locaux), qui intègre les projets de développement en cours liés à certaines filières et certains événements proches tels que les JO 2024 et le positionnement du département de l'Oise et de la ville de Chambly en tant que base arrière des JO 2024.***

*En plus de donner envie de découvrir le territoire et d'y séjourner, il est important de capter la clientèle présente à ses portes en jouant sur la montée en charme et en qualité du territoire.*

*En termes d'organisation, cela suppose, notamment, d'intégrer le tourisme dans le SCoT, de développer des convergences entre les modes du tourisme, de la culture et des sports, de s'allier avec une des destinations départementales ainsi qu'avec les offices de tourisme voisins pour l'information et la promotion du territoire.*

## **2.- Les modalités d'élaboration du PLU de Chambly représentatives d'une forme aboutie de la procédure « PPA »**

Il faut ici souligner que la CCT a participé activement à l'élaboration du projet de PLU de Chambly sous deux formes :

- D'une part, au travers d'une concertation et synchronisation sur les travaux du SCOT de la CCT, afin de garantir une cohérence du PLU de Chambly avec le SCOT encore en vigueur mais aussi avec celui qui deviendra exécutoire en 2020.
- D'autre part, en contribuant à la définition de certains objectifs comme ceux des activités économiques, puis en participant aux réunions des PPA afin que les besoins de la communauté soient bien intégrés.

Il en ressort que le projet de PLU de Chambly prend en compte les orientations prises par la CCT pour son projet de SCOT, et plus particulièrement les réponses attendues pour développer à Chambly certains équipements ou activités qui relèvent d'une part, de la compétence de la CCT et d'autre part, de besoins des habitants et acteurs économiques de la communauté de communes Thelloise :

- La prise en compte du besoin de développement économique avec l'ajout de la zone 1AUe pour 9,4 hectares en extension de la zone d'activités de portes de l'Oise, et qui sera totalement dédiée aux activités artisanales et industrielles, à l'exclusion de l'usage commercial.

Cette zone demandée par la CCT et qui relève de sa compétence sur les zones d'activités économiques, sera opérée dans le cadre de sa compétence. D'ores et déjà, la demande de l'entreprise Forum du Bâtiment installée sur la limite de la ZAC actuelle, pour une extension de son site avec un avant-projet détaillé de grande qualité pourrait ainsi être satisfaite

- La prise en compte du besoin d'une nouvelle zone d'activité communautaire à cheval sur Belle-Eglise et Chambly, pour 17 hectares en zone 1AUe côté Chambly, qui permet à l'angle de la RD 1001 et du nouveau barreau routier de désenclavement du plateau du Thelle réalisé par la CCT, de développer une offre attractive en tirant pleinement partie de cette réalisation majeure de notre plan d'aménagement du territoire.

- La prise en compte du besoin de la CCT pour une aire d'accueil des gens du voyage, compétence communautaire, avec le terrain réservé par Chambly pour 1 hectare (zone Nv), en cours d'acquisition par la CCT qui portera la réalisation puis la gestion de cette aire, répondant ainsi aux besoins de toutes les communes du territoire de la CCT, conformément au schéma départemental arrêté conjointement par le préfet et la présidente du conseil départemental de l'Oise le 7 juin 2019.
- La prise de compétence organisation de la mobilité par la CCT formalisée par arrêté préfectoral du 7 janvier 2019 qui fait écho à l'extension du parking de la gare qui viendra s'inscrire dans la zone 2AU à aménager via une ZAC gérée par l'OPAC et dont la CCT est membre du comité de pilotage afin de traiter les sujets qui relèvent de sa compétence. Il est à noter que la gare de Chambly avec un parking de près de 200 places déjà réalisé par la CCT, est utilisé par une large majorité d'habitants de plusieurs communes de la CCT, et que le besoin d'étendre la capacité d'accueil devait être intégré dans le projet de la commune de Chambly, ce qui est fait. De surcroît c'est avec un objectif de mutualisation des usages de ce nouveau parking que ce besoin sera traité, rendu possible par les autres usages prévus sur cette ZAC, et répondant ainsi aux préoccupations et orientations de plusieurs institutions et collectivités, dont l'Etat et le Département afin de mutualiser les espaces de stationnement.
- Le besoin de croissance de notre population et la demande appuyée de la DDT et de la Région Hauts de France, au travers de son SRADDET, pour concentrer la croissance de notre territoire et l'accueil de ses nouveaux habitants sur les pôles de service structurants, avec en premier lieu Chambly. La prise en compte de ce besoin est bien traduite par la zone d'extension 1AUh pour 9.71 hectares en entrée de ville sur la RD924. Ce secteur permettra de supporter le taux de croissance supérieure nécessaire sur Chambly.
- Les orientations paysagères ou d'aménagement sont également prises en compte : le volet des cheminements doux promu par la CCT est intégré au PLU de Chambly avec la réappropriation des espaces nécessaires pour le cheminement doux en ville, près de berges des cours d'eau, mais aussi avec la liaison douce inter communale avec le projet de chemin qui va relier Chambly à Belle-Eglise.
- Parmi les autres axes du projet de PLU qui vont bénéficier au territoire de la CCT, il y a lieu de noter le projet de relocalisation de la gendarmerie, la réservation d'un espace pour l'accueil d'un lycée qui serait le premier sur notre territoire de 60.000 habitants et qui vise plus de 70.000 habitants en 2035, les projets de réalisation d'équipements sportifs ou d'extension de ceux-ci, avec un rayonnement qui porte sur le territoire de la CCT. A noter pour exemple que la piscine de Chambly, la seule à ce jour sur le territoire de la CCT, a été réalisée par la CCT sur un terrain réservé à cet effet par la commune de Chambly et est gérée par la CCT avec utilisation par tout le territoire y compris pour les activités scolaires.
- Autres exemples sur le plan loisirs et culture avec la zone de loisirs en achèvement sur une friche commerciale qui accueille notamment le seul complexe cinémas et théâtre de notre territoire, déjà très apprécié et utilisé et fortement soutenu par la CCT, mais aussi le projet de Maison des Arts et de la Culture en centre-ville qui profitera lui aussi à l'ensemble des habitants de la CCT.
- Sur le plan de l'intégration des besoins de fonctionnement des services gérés par la CCT, il faut signaler les mesures prises pour l'intégration des locaux ordures ménagères, faciliter la présentation des bacs, et plus globalement limiter et même réduire les impasses, ce qui est de nature à faciliter le passage des camions de collecte.



### **3.- Les observations de la CCT au regard du SCOT 2006/2026 et du SCOT projeté au soutien du PLU de la commune de Chambly**

#### **3.1 Le SCOT de 2006**

La réorganisation de l'offre foncière liée au développement économique est prévue dans le Document d'Orientations Générales (p 40 et suivantes jointes en **annexe 3**.

L'offre foncière globale y est décrite à hauteur de 204 ha répartie entre les zones d'activités existantes (93,4 ha) et d'autres disponibilités foncières communales existantes programmées dans les POS/PLU (110 ha)

Le principe du caractère évolutif de cette offre apparaît bien avec le choix de créer une offre foncière supplémentaire tout en confortant les pôles économiques existants.

Ainsi, les aménagements portaient ils prioritairement sur 3 sites dont celui de CHAMBLY/BELLE EGLISE/LE-MESNIL-EN-THELLE au sud en limite avec le Val d'Oise.

L'offre de 2006 se situant à hauteur de 204 ha a donc été portée à 260 ha dont 137 ha sur le moyen terme (10 ans) par recomposition suppression (-43,7 ha) et création d'une offre nouvelle de 70 ha profitant à hauteur de 40 ha à CHAMBLY/BELLE EGLISE/LE-MESNIL-EN-THELLE.

Aujourd'hui, les surfaces des zones économiques et industrielles de ces communes sont réparties dans le tableau joint en **annexe 1**.

A partir des données figurant dans le Document d'Orientations Générales du SCOT de 2006, cf. pages 40 et 41 également ci-annexées, ce tableau fait apparaître les consommations/constats suivants :

Le foncier économique s'élève à 202,6 ha quand le foncier disponible est ramené à 75,2 ha soit une consommation de 17,8 ha (93 ha – 75,2 ha).

Quant au foncier réservé dans les PLU, celui-ci s'élève à 50,3 ha ce qui par déduction fait apparaître une consommation de 86,7 ha.

S'agissant du site CHAMBLY/BELLE EGLISE/MESNIL-EN-THELLE, la répartition du foncier est reprise en **annexe 2**.

Le projet de CHAMBLY/BELLE EGLISE a opéré un glissement du foncier utilisable à 20 ans (2AUe) vers le foncier utilisable à moyen terme (1AUe) dans une proportion de 44,2 ha à rapprocher des 40 ha alloués au développement dudit site soit 4,2 ha en supplément compensés à hauteur de 5,6 ha sur la commune de Mesnil-en-Thelle.

Il convient d'y ajouter 9,4 ha correspondant à la zone 1AUe au sud de la commune de CHAMBLY contiguë à la ZAE des Portes de l'OISE.

Globalement et sur la période résiduelle de validité du SCOT, l'écart entre les projets en cours sur l'ensemble de la CCT soit 39 ha (83,2 ha moins le projet ALCI 44,2 ha) comparé au foncier réservé dans les PLU soit 37,9 ha (50,3 moins 12,4 ha classées en zone 121AUe de SAINTE GENEVIEVE) laisse apparaître un déficit de 1,1 ha également compensé par les 1,2 ha de la commune de Mesnil EN THELLE.

Il est ici fait observer qu'il n'est pas à ce stade tenu compte de 28,2 ha de friches qui constitueront du foncier disponible pour le SCOT projeté.

De la sorte, la CCT confirme un transfert de droit non utilisé du reste du territoire vers CHAMBLY.

### 3.2 Le SCOT projeté

En complément des développements repris ci-dessus en point 2., l'organisation de la stratégie foncière économique de la CCT est à mettre en perspective avec son nouveau territoire.

Il ressort du document intitulé « stratégie de développement économique 2019/2021 » dont la réalisation a été confiée à la CCIO et qui a été approuvé par délibération 2018-DCC-128 du 11 octobre 2018 que le foncier économique représente 388 ha auxquels il faut ajouter 129 ha urbanisables immédiatement et 86 ha de disponibilités long terme.

Ces chiffres sont aussi à examiner à l'aune de la surface totale de la CCT (30 894 ha). Ils représentent 1,25 % de la superficie totale si l'on tient compte du zonage urbanisé et 1,67 % si on y ajoute les surfaces urbanisables à court terme.

Le territoire de l'intercommunalité compte 56 zones d'activités économiques (ZAE) sur 25 communes réparties sur l'ensemble du territoire, selon le critère retenu par l'Observatoire du foncier économique de la CCI Oise à savoir : la présence de zonage à vocation économique dans le document d'urbanisme (POS, PLU...). Parmi les 56 sites, 16 sont des sites industriels isolés.

Ce foncier économique représente 388ha auxquels il faut ajouter 129 ha urbanisables immédiatement et 86ha de disponibilités à long terme.<sup>1</sup> Ces chiffres des superficies économiques sont à mettre en perspective avec la surface de totale Thelloise (30 894 ha) : ils représentent 1,25% de la superficie totale si l'on tient compte du zonage urbanisé et 1,67% si on y ajoute les surfaces urbanisables à court terme.

---

<sup>1</sup> Les chiffres avancés sur la superficie du foncier économique dans les zones d'activités de Thelloise ont été relevés en mars 2018 dans les documents d'urbanisme en cours à cette date. Des modifications ont pu intervenir au cours de l'étude avec l'approbation de nouveaux PLU et/ou la commercialisation de terrains.

**Tableau des surfaces économiques en Thelloise  
(2018)**

| Surfaces économiques       | Nombre d'hectares | Superficie de CC Thelloise (%) |
|----------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Urbanisées                 | 388               | 1.25%                          |
| Urbanisables à court terme | 129               | 0.42%                          |
| Urbanisables à long terme  | 86                | 0.28%                          |
| <b>Total 1+2</b>           | <b>517</b>        | <b>1.67%</b>                   |
| <b>Total 1+2+3</b>         | <b>603</b>        | <b>1.95%</b>                   |

De façon tout à fait manifeste, le développement économique de la Thelloise, s'il s'appuie sur des sites tels que ceux de

- NOAILLES/SAINTE GENEVIEVE/NOVILLERS
- NEUILLY/ERCUIS/CROUY

Passe prioritairement par celui de CHAMBLY/BELLE EGLISE/MESNIL EN THELLE à raison de l'attractivité que représente CHAMBLY d'une part, en termes de potentialités foncières à proximité de l'Île de France et d'autre part, en termes de cadre de vie, d'équipements et de services.

Ainsi vouloir contenir voire freiner Chambly dans ses ambitions de développement de tous ordres serait une aberration du point de vue de son positionnement géo-économique, du rôle et du poids qu'historiquement cette commune tient à l'intérieur de la CCT.

Il n'en demeure pas moins et c'est ce à quoi s'est attaché le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial présente lors du conseil communautaire du 14 octobre 2019, que ce développement doit intégrer un certain nombre de prescriptions reprises dans ce document, applicables au seul pôle majeur que constitue Chambly.

Au cas particulier du projet ALCI qui concerne les communes de Chambly et Belle Eglise, la CCT apporte son soutien sans faille à ce projet pour les motifs ci-après développés et transmis au commissaire enquêteur en son temps :

« La localisation de ce projet, le long de la RD 1001 et à proximité de l'A16, aux portes de l'Île-de-France, et les emplois que les entreprises présentes vont pouvoir créer (entre 500 et 1000 emplois), constituent pour la Thelloise un bénéfice non négligeable pour maintenir et développer son attractivité.

Comme développé dans le dossier de déclaration de projet, le parc logistique qui s'implantera dans la zone accueillera de nouvelles activités logistiques dites dynamiques ainsi que des commerces et des services. Les espaces végétalisés du site favoriseront son insertion paysagère au cœur des espaces agricoles et constitueront des espaces d'agrément pour les salariés.

Ce projet s'il répond aux orientations fixées par la Région Hauts-de-France dans son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, en ce qu'il



prévoit une plateforme logistique active, créatrice d'emplois, a également été pris en compte, en son temps, dans le Schéma de COhérence Territoriale approuvé en 2006 par la communauté de communes du Pays de Thelle. Le pôle de Chambly/Belle-Eglise/Le Mesnil-en-Thelle constituait l'un des trois pôles économiques à conforter et à développer prioritairement. Ce nouveau site était inscrit dans le cadre d'un développement sur le moyen terme de l'activité économique pour une quarantaine d'hectares.

Dans le cadre de la procédure de révision de son SCOT lancé en novembre 2017, la CCT a maintenu son intérêt pour ce projet en intégrant dans le cadre des réflexions cette zone de développement économique inscrite dans les PLU des deux communes.

L'ensemble de ces éléments m'amènent donc, au nom de de la CCT, à soutenir ce projet dans toutes ses composantes au regard de l'intérêt qu'il représente pour notre collectivité et ses habitants en termes de rayonnement, d'attractivité et de créations d'emplois et donc à émettre un avis favorable sur les procédures en cours de déclarations de projets de Chambly et Belle-Eglise ».

Enfin, s'agissant de la pertinence de la zone 1AUe au sud qui doit être justifiée, la CCT au-delà des arguments déjà produits sous le point 2, tient à porter aux débats les éléments suivants.

L'Esches et la voie ferrée qui ceignent la zone d'activité des Portes sud et celle des Portes de l'Oise et qui forme à la fois une séparation avec le centre-ville tout en offrant des cheminements doux permet avec cette zone 1AUe une extension naturelle de ces deux zones dans le cadre du projet de ZAC de la fosse au Bailly dont la CCT est partie prenante.

De ce point de vue, il apparaît pertinent d'E poursuivre l'aménagement de ces disponibilités foncières à proximité de zones d'activités offrant des activités à fort potentiel plutôt que d'encourager l'accueil de plus petites entreprises en périphérie de la ville.

Ce choix donne à voir un aménagement harmonieux de cette partie de ville qui de toute façon sera encadré par les prescriptions du DACC et limité à l'artisanat en permettant de fusionner des zones contiguës ce qui du point de vue des compétences qu'exerce la CCT permet d'envisager toutes sortes de mutualisations tant en termes de réseaux (assainissement/transports) que de collecte des déchets.

Pour l'ensemble de ces raisons et fort du partenariat positif entre la commune de CHAMBLY et la CCT, le projet de PLU de la commune de Chambly recueille un avis favorable sans réserve de la part de la CCT.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Le Président de la Communauté  
de communes



Jean-François MANCEL

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président  
en charge du SCOT



Pierre DESLIENS

Disponibilités foncières pour les zones d'activités économiques  
tableau 1

|                         |                                 | Foncier occupé | Foncier disponible | zone réservée dans les PLU<br>1AUe/ 1Aui et 2AUe (Sainte-<br>Geneviève) | friche | Projet en cours |
|-------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|
| ABBECOURT               |                                 | 15830          |                    | 5318                                                                    |        |                 |
| ANGY                    | Aldi + ex Prysmian              | 10666          |                    |                                                                         | 41421  |                 |
| ANGY                    | Intermarché                     | 24374          | 4000               |                                                                         |        |                 |
| BALAGNY SUR THERAIN     | ESSEF                           |                |                    |                                                                         |        | 88350           |
| BALAGNY SUR THERAIN     | Saint-Epin                      | 51420          | 14655              |                                                                         |        |                 |
| BELLE EGLISE/ CHAMBLY   | 2AUi/ 2AUe                      |                |                    |                                                                         |        | 420221          |
| BERTHECOURT             | La Croix Blanche                | 72380          | 20483              |                                                                         |        |                 |
| BERTHECOURT             | Rue du Stade                    | 2760           | 1800               |                                                                         | 27770  | 5800            |
| CAUVIGNY                | RD 137                          | 18939          |                    |                                                                         |        |                 |
| CAUVIGNY                | Fercourt                        |                |                    |                                                                         |        | 20270           |
| CHAMBLY                 | La Couture                      | 54250          | 1436               |                                                                         |        |                 |
| CHAMBLY                 | Les Pointes                     | 49770          |                    |                                                                         |        |                 |
| CHAMBLY                 | Les Portes de l'Oise + UL + Uec | 623019         | 177158             |                                                                         |        |                 |
| ERCUIS                  |                                 | 82168          | 18677              |                                                                         |        |                 |
| ERCUIS                  | 1AUi                            |                |                    | 149461                                                                  |        |                 |
| HONDAINVILLE            |                                 | 18960          | 9660               | 26790                                                                   |        |                 |
| LE MESNIL EN THELLE     | Nord                            | 40406          | 5161               |                                                                         |        |                 |
| LE MESNIL EN THELLE     | Silo                            | 57790          | 8968               |                                                                         |        |                 |
| LE MESNIL EN THELLE     | UE Fond de Persan               | 7577           | 15120              |                                                                         |        |                 |
| LE MESNIL EN THELLE     | UE Fond de Persan               | 81050          |                    |                                                                         |        |                 |
| LE MESNIL EN THELLE     | 1AUe                            |                |                    | 56450                                                                   |        | 98060           |
| MORTEFONTAINE EN THELLE | La Mare d'Ovillers 1AUe         |                |                    | 73240                                                                   |        |                 |
| NEUILLY EN THELLE       |                                 | 233237         | 150018             |                                                                         |        |                 |
| NEUILLY EN THELLE       | 1AUe                            |                | 147590             |                                                                         |        |                 |
| NOAILLES                |                                 | 52869          | 7287               | 10660                                                                   |        | 40740           |
| NOVILLERS LES CAILLOUX  |                                 | 70546          | 3634               |                                                                         | 35337  | 49538           |
| NOVILLERS LES CAILLOUX  | La Mare d'Ovillers              | 30779          | 1080               |                                                                         |        |                 |
| PUISEUX LE HAUBERGER    | La Gobette                      | 24504          |                    |                                                                         |        |                 |
| SAINTE GENEVIEVE        |                                 | 236885         | 99600              |                                                                         |        |                 |
| SAINTE GENEVIEVE        | 2AUi                            |                |                    | 124100                                                                  |        |                 |
| ULLY SAINT GEORGES      |                                 |                |                    | 39401                                                                   |        |                 |
| VILLERS SAINT SEPULCRE  | 1AUe                            |                | 43550              |                                                                         | 177470 | 108800          |
| total en m²             |                                 | 1860179        | 729877             | 485420                                                                  | 281998 | 831779          |
| total en ha             |                                 | 186,0          | 73,0               | 48,5                                                                    | 28,2   | 83,2            |

tableau 2

|                        |                | Foncier occupé | Foncier disponible | zone réservée dans les PLU |
|------------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------------------|
| BALAGNY SUR THERAIN    |                | 4097           |                    |                            |
| BELLE EGLISE           |                | 25371          |                    |                            |
| CHAMBLY                | Moulin Deligne | 14640          |                    |                            |
| CHAMBLY                | Uec            | 19000          |                    |                            |
| CROUY EN THELLE        | UI (Musitelli) | 5022           | 2799               |                            |
| ERCUIS                 | Orfèverie      | 15200          |                    |                            |
| FRESNOY EN THELLE      |                | 12110          | 1743               |                            |
| HONDAINVILLE           | Le Moulin      | 11680          |                    |                            |
| NOAILLES               | supérette      | 14370          |                    |                            |
| PONCHON                |                | 17630          | 2430               |                            |
| SAINTE GENEVIEVE       | Super U        | 18020          | 15320              |                            |
| SAINTE GENEVIEVE       | zone 1AUf      |                |                    | 17560                      |
| VILLERS SAINT SEPULCRE |                | 8747           |                    |                            |
| total                  |                | 165887         | 22292              | 17560                      |
| total en ha            |                | 16,6           | 2,2                | 1,8                        |

| Total tableaux 1 et 2   | Foncier occupé | Foncier disponible | zone réservée dans<br>les PLU | friche | Projet en cours |
|-------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------|-----------------|
| total en ha (tableau1)  | 186,0          | 73,0               | 48,5                          | 28,2   | 83,2            |
| total en ha (tableau 2) | 16,6           | 2,2                | 1,8                           |        |                 |
| TOTAL en ha             | 202,6          | 75,2               | 50,3                          | 28,2   | 83,2            |

Surface en hectares

| BELLE-EGUISE               | UE | UI  | 2AU1 | total |
|----------------------------|----|-----|------|-------|
| Foncier occupé             |    | 0,4 | 2,1  | 2,5   |
| Foncier disponible         |    | 0   | 0    | 0     |
| Foncier disponible en 2AU1 |    |     | 29,2 | 29,2  |
|                            |    |     |      | 31,7  |

Surface en hectares

| CHAMBLY                    | Les Portes de l'Oise (UI) | Les Portes Sud de l'Oise (UI) | Moulin Deligne (UEI) | Les Pointes (UI) | La Couture (Uel) | Moulin à Draps (Uec) | Uec Moulin Neuf (Uec) | La Dame Paris (2AUe) | total |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------|
| Foncier occupé             | 44,8                      |                               | 6,6                  | 1,5              | 5                | 4,8                  | 1,9                   | 10,8                 | 75,4  |
| Foncier disponible         | 8,8                       |                               | 0                    | 0                | 0                | 0,3                  | 0                     | 0                    | 9,1   |
| Foncier disponible en 2AUe | 0                         | 0                             | 0                    | 0                | 0                | 0                    | 0                     | 0                    | 18    |
|                            |                           |                               |                      |                  |                  |                      |                       |                      | 102,5 |

Surface en hectares

| LE MESNIL EN THELLE        | Nord (UE) | Le silo (UEa) | Le fond de Persan (UE) | Sud (UE) | Le fond de Persan (1AUe) | total |
|----------------------------|-----------|---------------|------------------------|----------|--------------------------|-------|
| Foncier occupé             | 3,5       |               | 4,2                    | 8,5      | 4                        | 20,2  |
| Foncier disponible         | 0,5       |               | 0                      | 1,4      | 0                        | 1,9   |
| Foncier disponible en 1AUe |           |               |                        |          | 15,4                     | 15,4  |
|                            |           |               |                        |          |                          | 37,5  |

tableau récapitulatif (surfaces en hectares)

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Foncier occupé             | 98,1 |
| Foncier disponible         | 11   |
| Foncier disponible en 1AUe | 15,4 |
| Foncier disponible en 2AUe | 47,2 |



Le SCoT inscrit les évolutions suivantes :

| Echéances               | Offre actuelle<br>POS/PLU | Observations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nouvelle<br>programmation<br>pour le SCoT                                                        |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Court Terme<br>(5 ans)  | 94 hectares ←             | Ce foncier correspond aux surfaces libres en zones d'activités en cours de commercialisation (dont 33,3 hectares viabilisés).<br><br>Maintien de l'ensemble de cette offre foncière.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | → 93<br>hectares                                                                                 |
| Moyen Terme<br>(10 ans) | 110 hectares ←            | Ce foncier correspond aux surfaces classées NAI ou AUl dans les POS/PLU.<br><u>Recomposition d'une partie de l'offre foncière :</u><br>Réduction de l'offre foncière (26,6 hectares) sur les sites suivants :<br>- Le Mesnil-en-Thelle : 17 hectares.<br>- Berthecourt : 4,9 hectares.<br>- Novillers : 4,7 hectares.<br><br>Suppression de l'offre foncière (17,1 hectares) sur les sites suivants :<br>- Ercuis : 14,6 hectares.<br>- Fresnoy-en-Thelle : 2,5 hectares. | → 67<br>hectares                                                                                 |
|                         |                           | Il s'agit d'une offre nouvelle programmée dans le SCoT, sur les sites suivants :<br>- Plateau du Thelle (Neuilly/Ercuis/Crouy) : 30 hectares.<br>- Chambly/Belle-Eglise/Le Mesnil-en-Thelle : 40 hectares.                                                                                                                                                                                                                                                                | → 70<br>hectares                                                                                 |
| Long Terme<br>(20 ans)  |                           | Il s'agit d'une offre nouvelle programmée dans le SCoT, sur les sites suivants :<br>- Sainte-Geneviève/Novillers-les-Cailloux : 20 hectares.<br>- Vallée du Thérain : 10 hectares.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | → 30<br>hectares                                                                                 |
| TOTAL<br>(arrondi)      | 204 hectares              | - Réduction de l'offre foncière actuellement programmée dans les POS/PLU en vigueur = 44 hectares<br><br>- Offre nouvelle programmée dans le SCoT = 100 hectares<br><br>- Solde = + 56 hectares                                                                                                                                                                                                                                                                           | 260 hectares<br><br>Soit une<br>moyenne<br>annuelle de<br>consommation<br>égale à<br>14 hectares |



**DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
AMENAGEMENT DURABLE, ENVIRONNEMENT ET MOBILITE  
Direction-adjointe Foncier et Administratif  
Service foncier, aménagement rural et urbanisme**

Affaire suivie par : Anne FREMY  
Mél : anne.fremy@oise.fr  
Tél. : 03.44.06.63.96

**MONSIEUR DAVID LAZARUS  
MAIRE DE CHAMBLY  
MAIRIE DE CHAMBLY  
PLACE DE L HOTEL DE VILLE  
60230 CHAMBLY**

Beauvais, le **22 OCT. 2019**

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 6 août 2019, vous avez bien voulu me consulter sur votre projet de plan local d'urbanisme qui a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 29 juillet 2019.

Après une étude attentive de votre dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations ci-dessous.

#### ***Aménagement numérique***

Je note que votre commune a intégré l'aménagement numérique en termes de développement des besoins et usages numériques dans le rapport de présentation et dans le règlement mais pas dans le PADD.

Je vous rappelle que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), celui-ci doit comprendre les orientations générales concernant le développement des communications numériques.

Il est important d'inclure dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs PLU.

Par ailleurs, concernant l'article 2 du chapitre 4 intitulé « les conditions de desserte des terrains par les réseaux » du règlement, je vous précise que par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, et selon cet article, pour les nouvelles constructions, il faut effectivement prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

#### ***Routes départementales***

Le rapport de présentation ne semble pas reprendre les données relatives aux routes départementales. Il serait opportun de rappeler l'ensemble des routes départementales qui sillonnent le territoire communal dans le paragraphe relatif à la mobilité.

Les comptages les plus récents réalisés par le Département relèvent une moyenne journalière :

- Sur la RD 49, au PR3.000, de 2 100 véhicules, dont 1,1 % de poids lourds, en mars 2018
- Sur la RD105, au PR 22.236, de 8 877 véhicules, dont 4,7 % de poids lourds, en juin 2017
- Sur la RD 923, au PR1.000, de 5 050 véhicules, dont 2,5 % de poids lourds, en septembre 2014
- Sur la RD 924, au PR 4.000, de 6 092 véhicules, dont 3 % de poids lourds, en octobre 2018
- Sur la RD 1001, au PR 7 .900 de 14 732 véhicules dont 6, 1% de poids lourds, en juin 2017
- Il n'y a pas eu de comptages réalisés sur la RD 21

A noter que la RD 1001 est classée route à grande circulation. Pour information, le classement des « routes à grande circulation » est défini dans le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 03 juin 2009, fixant la liste des routes à grande circulation. Ainsi, les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Le règlement de la voirie départementale adopté le 4 mars 2016 impose une marge de recul minimale, hors agglomération, de 15 mètres de l'alignement pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2, et de 10 mètres pour les autres routes.

Concernant les marges de recul en zone A, je vous rappelle que conformément aux dispositions de la loi Barnier, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes. Ainsi, et en application de cette disposition, la marge de recul des constructions par rapport à l'autoroute A16 est de 100 m et non de 25 (voir page 191 du rapport de présentation).

Je note la présence d'un espace boisé classé le long de la RD 49. Afin de lever toute contrainte future éventuelle pour le Conseil départemental, je vous remercie de supprimer cet espace boisé classé sur une largeur de 10 mètres le long de la RD.

Votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de sécuriser les entrées de la ville. Je vous rappelle que ces aménagements doivent se faire en concertation avec les services départementaux.

A ce titre, je vous informe que le conseil départemental a approuvé le 27 août 2018 le mini guide stratégique et méthodologique des aménagements de sécurité. Ce document est disponible sur [opendata.oise.fr](http://opendata.oise.fr).

### ***Renouvellement et développement urbain***

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré et de favoriser le comblement des dents creuses. Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain.

### ***Circulations douces***

Je relève que votre commune manifeste sa volonté, dans le PADD, de développer le réseau des liaisons douces sillonnant la commune et permettant de relier les pôles d'importance.

Le Département a adopté le 16 décembre 2010 le schéma départemental des circulations douces qui vise, notamment, à coordonner les initiatives et les projets locaux. Le Département a également édité un guide technique des voies de circulation douce qui synthétise les données techniques, juridiques et administratives à l'attention des porteurs de projets.

### ***Espaces naturels sensibles***

« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L113-8 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, le Conseil départemental de l'Oise a approuvé le 18 décembre 2008 un schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles. En l'état, votre commune n'est actuellement concernée par aucun ENS, et par aucune zone de premption à ce titre.



### **Assainissement**

Pour une meilleure appréciation du projet, il serait nécessaire de connaître l'évolution démographique des différentes communes raccordées sur l'unité intercommunale de traitement des eaux usées.

### **Rivière**

Alors que l'ensemble des zones U concernées par des cours d'eau présentent des bandes d'inconstructibilité, les zones N n'en font pas référence.

### **Ruissellement**

Page 101 du tome 2 du rapport de présentation (et page 6 de l'annexe sanitaire), il est regrettable qu'il soit simplement indiqué que la gestion différenciée des eaux pluviales soit « autorisée voire encouragée » et non imposée. De même, le raccordement au réseau public ne doit pas être une obligation, mais simplement une solution de secours en cas d'impossibilité technique de gérer à la parcelle.

Les emplacements réservés ne présentent pas de projets de gestion différenciée des eaux pluviales et de ruissellement.

Il n'est pas fait mention de la réalisation d'une étude pluviale et il est indiqué que la commune ne dispose pas d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales. Il est fortement recommandé de réaliser cette étude pouvant être financée par l'Agence de l'Eau Seine Normandie et le Département.

Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvé et rendu exécutoire, un exemplaire de ce plan local d'urbanisme (sur support numérique : ensemble des pièces sous format PDF et données graphiques au format standard SIG (à l'exclusion du DXF) + sur support papier : les plans de zonages au 1/5000<sup>ème</sup> pour le plan d'ensemble et au 1/2000<sup>ème</sup> pour le secteur aggloméré).

Selon le règlement départemental des aides aux communes de novembre 2016, la transmission de ces documents aux formats demandés, notamment numériques, est une condition préalable au versement du solde de la subvention octroyée par le Conseil départemental. Ce règlement est consultable en ligne sur [opendata.oise.fr](http://opendata.oise.fr).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,  
et par délégation,  
le Préfet,  
Directeur général des services,



Xavier PÉNEAU

Beauvais, le 28 octobre 2019

Monsieur le Maire  
Mairie de Chambly  
Place de l'Hôtel de Ville  
60542 CHAMBLY



Suivi du dossier :  
Marianne VERBEKE – marianne.verbeke@oise.chambagri.fr

N/Réf. HA/FP/MV/CP/urba\_19-10025

Objet :  
Plan Local d'Urbanisme de CHAMBLY  
*Consultation de la Chambre d'agriculture*

Monsieur le Maire,

L'examen avec les exploitants de la commune du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de votre commune, arrivé dans nos services le 02 août dernier, appelle les remarques suivantes :

- L'objectif démographique retenu par la commune est basé sur un taux de croissance démographique annuelle de 1%. Cela se traduit par la nécessité d'édifier 664 logements à l'horizon 2030.

Un des objectifs du PADD (Axe1) est de « *tendre vers une urbanisation moins consommatrice d'espace et plus respectueuse de l'environnement* ». Ainsi, afin de limiter la consommation d'espace prévue en termes de développement à vocation d'habitat dans le temps du PLU, il est projeté de :

- promouvoir « *une densité plus affirmée sur les nouveaux secteurs (pôle de gare et entrée de ville) de l'ordre de 35 à 45 logements à l'hectare, notamment par des formes urbaines plus économes en foncier* »,
- d'augmenter « *la densité sur les opérations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 25 logements à l'hectare* »
- d'organiser « *le renouvellement urbain sur les secteurs présentant un enjeu pour le devenir de la commune notamment en poursuivant la requalification de la cité ouvrière du Moulin Neuf* ».
- d'optimiser « *le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine par l'utilisation prioritaire des espaces résiduels non bâtis* ».

Concernant la densification, on note avec intérêt que l'effort de densification est bien suivi à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de qualité traduisant cette politique. On souligne cet effort qui est réel et permet ainsi de produire près de 40% dans l'enveloppe urbaine soit 255 à 260 logements (en dents creuses, divisions et tènement).

A l'inverse concernant la densification annoncée de l'ordre de 35 à 45 logements à l'hectare sur les nouveaux secteurs, elle n'est pas suivie dans l'OAP « *Le fond de Saint Ladre* » (site n°10) de 10,71ha intégrant la zone 1AUh de 9,71ha. La vocation de cette zone est « *logements individuels mitoyens, intermédiaires et collectifs + un commerce et/ou d'un équipement type crèche, petite enfance* ». S'il était appliqué la densité fixée dans le PADD, cette zone permettrait d'accueillir entre 350 et 450 logements. Il est précisé dans l'OAP que le nombre de logements attendus est fixé entre 180 et 200 logements.

Ces chiffres ne sont pas compatibles avec les objectifs du PADD. Il en est de même pour la zone 2AU dont l'aménagement est précisé en page 188 du rapport de présentation – justifications du projet - Le site du « pôle gare » s'étend sur 22,21ha dont seulement une partie (environ 13ha) est dédiée réellement aux logements. Le reste étant à ce jour prévu pour l'accueil d'un lycée sur 3ha minimum et d'un espace paysager d'environ 6ha (avec 2 ha de jardins familiaux). Mathématiquement, le potentiel de constructions de logements se situe entre 455 et 585. Les chiffres retenus dans le PLU sont entre 200 et 250 logements (soit 19 à 21 logements – tableau p.191 rapport de présentation).

Ainsi si l'on applique la densité fixée dans le PADD pour ces deux zones en extension, elles peuvent permettre d'accueillir entre 805 et 1035 logements bien au-delà de l'objectif attendu d'environ 400 logements en extension urbaine, voire même de l'ensemble des 664 logements projetés dans le PLU.

Lors de la réunion organisée par la Chambre d'Agriculture à laquelle nous vous remercions d'avoir participé, nous avons bien compris que ces deux zones d'extension seront aménagées via des procédures de ZAC, et que les éléments figurant dans le PLU arrêté seraient modifiés (densité, nouveaux équipements, etc...). Nous ne pouvons cependant nous exprimer que sur le document arrêté avec les objectifs fixés dans ce dernier.

A ce jour en fonction des éléments cités ci-dessus, les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont surdimensionnées au regard des objectifs démographiques fixés. Nous vous demandons d'en réduire l'emprise ou d'en revoir la justification.

A ce propos, concernant l'aménagement de la zone 2AU (22,21ha), prévoir 6ha d'espaces paysagers (dont 2ha de jardins familiaux) représente une consommation d'espace qui ne semble pas pleinement justifiée. Cette surface n'est d'ailleurs pas prise en compte dans le chiffrage des 57,2ha consommés en 10 ans (p.190 du rapport de présentation – justifications du projet).

D'autres projets consommant de l'espace n'ont également pas été pris en compte dans ce chiffrage, tels que le projet d'extension du ball-trap (Nb), le secteur Nv (aire des gens du voyage), certains secteurs Nj concernant des terres agricoles ainsi que

certaines emplacements réservés (ER). Il est important de revoir le chiffrage de la consommation globale projetée pour les 10 prochaines années.

Cette consommation est en forte augmentation comparativement à la consommation effective des 11 années passées estimée à 30,2ha.

- Au sujet des STECAL, les secteurs Nj, Nb et Nv appellent les remarques suivantes :
  - Certains secteurs Nj concernant des terres agricoles cultivées par des exploitants. En page 198 du règlement, ces secteurs sont définis comme « *zone naturelle correspondant aux jardins partagés* ». Lorsqu'il ne s'agit pas de jardins partagés et que ces terres sont cultivées, nous vous demandons de les reclasser en zone A.
  - Certaines terres concernées par l'ER 11 (sud-ouest de la partie urbanisée) sont aujourd'hui cultivées et se voient morcelées par la création de cet aménagement de voirie pour desservir la zone UEi. Il est important de revoir le positionnement de cet ER afin qu'il ne découpe pas le parcellaire et qu'il prenne en considération la forme des parcelles. Nous vous conseillons de vous rapprocher du ou des exploitants concernés.
  - Le secteur Nb correspondant à la pratique du ball-trap et à son extension future projetée pour les Jeux Olympiques nous interroge quant aux dessertes des parcelles cadastrées ZB 14 et 324a. L'accès aux parcelles doit être maintenu depuis la RD49.
  - Le secteur Nv est localisé sur une parcelle agricole attenante à un secteur qui paraît actuellement en friche servant en partie à des dépôts illégaux. La limitation de la consommation d'espace agricole passant également par la valorisation prioritaire des friches, nous vous demandons d'examiner la possibilité de changement de localisation du secteur Nv.
- Bien qu'il soit précisé en page 101 du rapport de présentation – diagnostic territorial- que le SRCE Picardie n'a pas été adopté par le Conseil Régional de la région, des extraits cartographiques issus de ce document sont utilisés et il y est fait référence à plusieurs reprises (p. 101 et 112). Le SRCE Picardie n'ayant jamais été approuvé, nous vous demandons de retirer les références et extraits de ce document.
- Le titre du chapitre agricole (page 142), « *une forte dominante agricole malgré une faible représentation des agriculteurs* » nous surprend. En effet, 5 sièges d'exploitations pour une ville de la dimension Chambly est tout à fait honorable et mérite à notre sens d'être souligné.
- Nous notons avec intérêt les orientations développées dans le PADD page 15 pour « *soutenir la mutation du secteur agricole en cohérence avec le Plan Régional de l'Agriculture Durable de Picardie (PRAD)* ».

Afin de garantir le développement de l'activité agricole, il est important de compléter ou apporter quelques précisions au règlement écrit du PLU.



## 1.2 Article A2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

En zone A, sont autorisés sous condition :

*« les constructions à usage de logement à condition qu'ils soient implantés à moins de 150m de la construction principale du siège d'exploitation dans la limite de 60m<sup>2</sup> ».*

La condition concernant la surface du logement ne paraît pas justifiée. Nous vous demandons de supprimer cette surface.

Nous vous demandons d'autoriser

- le changement de destination des bâtiments agricoles comme le prévoit l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

En effet, le bâti ancien appartient au patrimoine commun et une réflexion nous semble devoir être menée sur son devenir. Ne pas lui permettre d'évoluer peut conduire à terme à son abandon, voire sa destruction. Le changement de destination permet alors de valoriser ce bâti agricole par l'exploitant lui-même, mais aussi par un nouveau propriétaire (particulier ou autre) en cas de vente du corps de ferme.

Ainsi, il sera nécessaire d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA (Coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées) - (articles L.151-11 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Concernant le sous-secteur Ae correspondant *« à permettre le maintien de l'activité économique et l'évolution des activités économiques liées aux pratiques équestres isolées en zone agricole lorsqu'elles sont existantes »*. Il est important d'y autoriser les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole (équestre) comme cela est fait pour la zone A.

Dans le sous-secteur Ap correspondant *« aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et paysager »*, seules sont autorisées *« l'extension des installations classées existantes à la publication du PLU et soumises à autorisation à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole »*. Sauf erreur de notre part de telles installations n'existent pas à ce jour dans la zone Ap qui de ce fait est inconstructible pour tout autre projet agricole. La protection au titre du potentiel agronomique n'est pas plus justifiée ici que sur les terres plus au nord du territoire.

En effet le secteur Ap ouest est constitué en partie de calcaires et sable ainsi que de craie blanche à silex ne présentant pas les meilleurs potentiels agronomiques.

Ce secteur Ap n'est-il pas plutôt une réserve foncière pour le long terme ? Ce zonage ne paraît pas justifié. Nous vous demandons un reclassement en zone A en toute cohérence avec un des objectifs du règlement (encadré gris page 187), où il est rappelé que *« la création du secteur A répond principalement à un des axes du PADD visant à conforter l'identité et le cadre de vie Camblyisien par la valorisation de son socle naturel, agricole et paysager »*.

## 2.2 Article 2 - Qualité architecturale et paysagère

- « A l'exception des portes de garage, les baies des façades orientées vers les rues ou espaces publics ainsi que les ouvertures en toiture doivent être plus hautes que larges »

Attention, certaines portes de hangar sont plus larges que hautes. Nous vous demandons de préciser que ces règles ne s'appliquent pas aux constructions agricoles.

- Les clôtures sont réglementées. Il est important de spécifier que cela ne concerne pas les clôtures agricoles.

## 4.1 Article 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

*« L'accès aux constructions à usage d'habitation, doit être le même que l'accès aux bâtiments d'exploitations »*

De nos jours, les agriculteurs et leur famille aspirent comme tout un chacun à l'amélioration des conditions de vie et du cadre de vie. Pour y contribuer, il nous semble important de ne pas obliger à subir les inconvénients (passage d'engins agricoles par toutes conditions climatiques, sécurité des résidents, etc..) de l'activité économique qu'ils exercent.

De plus l'accès unique complique la valorisation et l'embellissement du corps de ferme.

Pour ces raisons, nous vous demandons de supprimer cette notion d'accès commun.

L'ensemble des remarques formulées dans cet avis, et plus particulièrement celles concernant la consommation d'espace, nous amène à formuler un **avis défavorable** sur votre projet de PLU arrêté.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président,

A blue ink signature, appearing to read 'H. Ancellin', is written over a horizontal line.

Hervé ANCELLIN



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Culture  
Communication

Unité  
Départementale de  
l'Architecture  
et du Patrimoine  
de l'Oise

L'Architecte des  
Bâtiments de France

Compiègne, le 13 septembre 2019

Direction Départementale des Territoires  
Service de l'Aménagement de l'Urbanisme et de l'Energie  
40 rue Jean Racine  
B.P. 317  
60 021 BEAUVAIS CEDEX

Affaire suivie par : Joël Semblat  
E mail : sdap.oise@culture.gouv.fr  
Nos Réf. :  
Vos Réf. : Julien Guibert  
Objet : PLU de Chambly

## Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Palais National  
Pl. Du Gal. De Gaulle  
60200 COMPIEGNE

Le document du Plan Local d'Urbanisme de Chambly arrêté le 29 juillet 2019 appelle les observations suivantes :

Tél : 03 44 38 69 40  
Fax : 03 44 40 43 74

### Patrimoine :

La commune présente un patrimoine important (patrimoine architectural, urbain et paysager), témoin de l'histoire des lieux. L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a été utilement mis en œuvre eu égard au repérage sur le règlement graphique des éléments de petit patrimoine identifiés au plan de zonage, et des dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager du règlement.

### Zonage et OAP Site n°7 : Marais du Mesnil-Saint-Martin :

Le zonage 2AUL (zone à urbaniser à long terme à vocation de loisirs) sur le site de l'étang et la suppression ou réduction conséquente de la zone N comme envisagé est de nature à porter atteinte à la préservation du Monument Historique et à l'environnement existant en ouvrant des possibilités de création et d'implantation d'un ensemble de services d'hôtellerie, de réception et de tourisme le long de l'étang sur une zone archéologique et paysagère sensible. Par conséquent le zonage N du PLU actuel doit rester afin d'assurer la protection du périmètre MH protégé, la préservation des paysages du hameau de Mesnil-Saint-Martin, et assurer ainsi la transition avec la ville de Chambly.

### Règlement :

Prévoir dans le règlement, suivant le bâti traditionnel et le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les éléments suivants :

### Pour l'ensemble des zones :

**Ajouter :** « L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (ardoises, petites tuiles rouges, pierres, briques, bois, enduit à la chaux ...). Leur teinte et leur mise en œuvre seront traditionnelles ».

**Ajouter :** « Seront interdites les façades et les couvertures en profilés divers, en tôles de toutes natures peintes ou non, en plaques et en bacs d'acier ».

**Ajouter :** « Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion ».

## **UC-Chapitre 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article 2 : Qualité architecturale et paysagère**

#### **2.2.1 Contraintes de volume et d'aspect général**

##### **a. Généralités**

###### **vérandas**

**Préciser :** « Les vérandas visibles d'un monument historique, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel ».

##### **c. Toitures**

###### **Nature des matériaux**

**Préciser pour l'isolation extérieure :** « L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera nécessaire par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, briques, enduits, etc.) ».

##### **d. Ouvertures**

**Indiquer :** « Les menuiseries en PVC ou aluminium ou fibres de verre ne peuvent être autorisées car non compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Néanmoins, l'aluminium ou l'acier peuvent être acceptés dans le cas d'architectures élancées (vérandas, jardins d'hivers, constructions type « ateliers »).

**Préciser :** « Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Dans certains cas des volets roulants métalliques traditionnels peints seront tolérés pour des commerces sensibles ».

##### **f. Performance énergétique**

**Préciser :** « Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en fond de jardin en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et des espaces protégés.

Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel, les constructions d'intérêt patrimonial ou sur le patrimoine bâti ».

##### **Servitudes d'utilité publique :**

Il convient de compléter le récapitulatif des SUP en ajoutant page 4 l'immeuble 3 rue de la Chevalerie, cave : inscription par arrêté du 16/09/1949.

Afin que les projets soient en cohérence avec le contexte bâti existant et le tissu urbain de la commune, ces prescriptions architecturales s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement.

En conclusion, compte-tenu des points énumérés ci-dessus concernant l'évolution du zonage et de l'OAP du site archéologique du Marais (MH), l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise émet un avis défavorable sur le PLU arrêté de Chambly.

**L'Architecte des Bâtiments de France,  
Chef de l'Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine de  
l'Oise**

**Jean-Lucien GUENOUN**

Copie : Mairie





## **REGROUPEMENT des ORGANISMES de SAUVEGARDE de l'OISE**

Association Loi de 1901 N°6149 – Beauvais le 16-12-75 (J.O. du 22-01-76)  
Agréée au titre de la protection de l'environnement dans le cadre du Département  
de l'Oise par arrêté préfectoral du 3 décembre 2013

Courrier au Président : Didier Malé  
86, rue de la Libération 60530 Le Mesnil en Thelle. Tél. 03 44 74 93 50

Monsieur Patrice Gouin  
Mairie de Chambly  
Place de l'hôtel de Ville  
60540 Chambly cedex

Mesnil en Thelle le 23 octobre 2019.

Objet : Révision du PLU de Chambly  
Consultation après arrêt du document  
Remarques, questions et avis du ROSO

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 29 juillet dernier, vous trouverez dans le courrier ci-joint les remarques et avis du ROSO par rapport à la révision du PLU de Chambly.

La ville de Chambly a besoin de se développer mais doit aussi regarder par rapport au territoire voisin du Val d'Oise. Le développement doit se faire avec la plus grande sobriété de consommation des terres agricoles.

Aussi dans le cadre de votre projet, il ne nous semble pas opportun de développer le site N°18 des OAP en totale compétition avec les zones logistiques et de PME prévue sur la ZAC du Chemin Herbu sur la commune de Persan. Il en est de même pour l'opération projetée Marais du Mesnil Saint Martin où la conservation de la totalité de l'espace naturel doit être un objectif et donc laisser cette zone inconstructible.

En raison de ces deux points relevés de notre analyse du projet de révision du PLU, nous donnons à ce stade un avis défavorable qui pourrait être levé si ces projets venaient à être abandonnés.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes très respectueuses salutations.

Le Président du ROSO

Didier Malé

Copie : Mme Poirié DDT Oise / SAUE

BEAUVAIS, le 29 octobre 2019

**Monsieur David LAZARUS**  
**Maire de Chambly**  
Place de l'Hôtel de Ville  
60540 CHAMBLY cedex

**N/Réf.:** PhE/VS/CM/19-129 ☎ 03 44 79 80 15  
**OBJET :** Avis sur le projet arrêté de PLU de Chambly  
**COPIE :** Monsieur le Préfet de l'Oise

**LETTRE RECOMMANDÉE A.R N°2C 137 621 6248 0**

Monsieur le Maire,

Le projet de PLU arrêté que vous nous avez transmis a fait l'objet d'une analyse dont voici les principaux éléments.

#### **Un Diagnostic économique satisfaisant**

Le Diagnostic économique apparaît satisfaisant. En effet, le Rapport de Présentation détaille des problématiques des Zones d'Activités Économiques (ZAE) du territoire : problèmes de circulation dans la ZAE « *rue Pierre Curie* »<sup>1</sup>, périmètre gelé par la DRAC dans la ZAE des « *Portes de l'Oise* », difficultés de circulation des poids-lourds au niveau d'une voie menant au « *moulin Deligne* »...

Le Rapport de Présentation identifie également des projets et des enjeux économiques (y compris hors des ZAE) : projet de salle de réception dans le hameau d'Amblaincourt, prise en compte des Jeux Olympiques de 2024... Enfin, le Rapport de Présentation comporte un diagnostic des enjeux commerciaux (localisation des commerces, offre de stationnement...).

#### **Un PADD définissant des orientations favorables aux activités**

La CCI de l'Oise remarque certains objectifs concrets et précis du PADD relatifs à l'économie : implanter une pépinière d'entreprises pour permettre le lancement d'entrepreneurs, faciliter l'accès à la zone d'emplois de la ZAE Pierre-Curie et engager une réflexion sur la mise en place d'une bretelle sur l'A16 en direction de Paris pour fluidifier le trafic des entreprises en direction de l'Île-de-France.

Par ailleurs, le PADD prévoit de « *conforter et développer l'équilibre de l'offre commerciale sur l'ensemble de la commune* » avec la volonté de préserver et développer le tissu commercial dans le centre-ville, de maintenir les linéaires commerciaux du centre-ville et de permettre la mixité fonctionnelle (activités et services de proximité) dans les nouveaux quartiers d'habitation.

.../...

<sup>1</sup> Le PLU arrêté définit de manière pertinente un Emplacement Réservé destiné à la réalisation d'une desserte à l'arrière de la ZAE « *rue Pierre Curie* » afin de résoudre ces problématiques de circulation.

### Une stratégie adaptée en faveur du maintien du tissu commercial de centre-ville...

Pour traduire l'objectif de préservation du tissu commercial de centre-ville, le Règlement graphique définit le long de plusieurs voies un « *linéaire commercial à préserver* ». Dans ce linéaire :

- le Règlement demande d'affecter prioritairement les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies à des activités commerciales ;
- le Règlement interdit le changement de destination des commerces de détail (y compris débits de boisson et restaurants) implantés en rez-de-chaussée le long de ces voies.

La CCI est généralement favorable à ce type de dispositions sans omettre leurs limites. En effet, l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux n'empêche pas la disparition des commerces (liquidation judiciaire...). De plus, une affectation de locaux au commerce imposée par un PLU pourrait s'avérer inutile si les caractéristiques du site (montant élevé des loyers notamment...) limitent son dynamisme et son attractivité commerciale : risque de vacance...

Pour qu'elles soient efficaces, il convient d'articuler ce type de dispositions à une stratégie plus globale en faveur du commerce urbain (stationnement, maîtrise du développement commercial périphérique...). De plus, il convient de concentrer le tissu commercial dans un périmètre de centre urbain moins étendu pour mieux le protéger : les dispositions ne doivent pas protéger un maximum de locaux (notamment les locaux diffus) mais doivent surtout pérenniser les artères commerciales<sup>2</sup>.

En l'occurrence, le PLU de Chambly comprend une stratégie plus globale en faveur du maintien de la diversité commerciale en centre-ville : Emplacement Réservé destiné à « *permettre l'implantation d'un marché couvert* » (animation commerciale), existence depuis 2008 d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (cf annexe 5.4 du PLU arrêté)...

Par ailleurs, la rédaction du Règlement demandant d'affecter « *prioritairement* » les rez-de-chaussée des constructions à des activités commerciales offre une souplesse permettant d'éviter la création imposée de nouveaux locaux commerciaux en cas de contexte commercial défavorable. Compte-tenu de l'importance du « linéaire commercial à préserver », une description plus fine des enjeux commerciaux des voies intégrées à ce linéaire permettrait de mieux justifier le dispositif.

### ... mais un PLU sous-estimant l'impact du commerce périphérique sur le commerce de centre-ville

Une des causes majeures de la dévitalisation des centres-villes est l'impact du développement des zones commerciales périphériques diluant l'offre commerciale et « vidant » encore plus les centres-villes. Pourtant, le PLU arrêté évoque très peu cette problématique de l'impact du développement commercial périphérique sur les commerces des centres-villes alors que l'objectif de « *renforcer le cœur commerçant de Chambly* » est souligné dans le PLU arrêté.

Ainsi, un projet de ZAC offrant une « *surface de vente de 5,4 ha* » sur le territoire voisin de Persan (95) est paradoxalement décrit de manière positive dans le PLU<sup>3</sup>. De plus, le PLU limite la surface de plancher des « *activités commerciales* » en zone UA mais ne prévoit paradoxalement pas de limites pour les constructions de la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » dans des zones urbaines périphériques comme la zone UI.

.../...

<sup>2</sup> L'enjeu est notamment d'éviter un mitage néfaste des artères commerciales par d'autres usages (logement...).

<sup>3</sup> « *le projet de ZAC du Chemin-Herbu proposera une surface de vente de 5,4 ha pour 85 cellules commerciales [...] il restera néanmoins 40% pour l'installation d'enseignes locales, permettant ainsi à des habitants de Persan, Chambly et alentours de pratiquer une activité commerciale à proximité de leurs lieux de vie* » (Rapport de Présentation, tome 1, page 139).

Au-delà de l'impact du développement commercial périphérique sur le tissu commercial des centres-villes, la problématique d'un développement déséquilibré et excessif des surfaces à vocation de commerce de détail notamment alimentaire est observée à l'échelle nationale : cette problématique génère une accentuation des difficultés économiques des commerces alimentaires et un développement des friches commerciales. Le PLU ne semble pas identifier cette problématique.

Ainsi, malgré l'offre commerciale existante déjà abondante et le projet commercial d'ampleur prévu à proximité immédiate de Chambly, le PLU souhaite ainsi un maintien et un développement du tissu commercial en centre-ville mais également un développement de commerces dans d'autres secteurs au titre de la mixité fonctionnelle<sup>4</sup> et indique en outre que, « par souci de cohérence », le développement commercial n'est pas soumis à conditions par le PLU en zone commerciale UJ.

Certes, le PLU évoque l'enjeu de « *conciliation de l'agrandissement de la ZA des Portes de l'Oise avec la conservation des commerces de proximité* »<sup>5</sup> et l'objectif de « *trouver un équilibre entre l'offre commerciale située en centre-ville et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces* » mais l'enjeu dans l'Oise est désormais de stopper le développement des surfaces commerciales périphériques compte tenu de son taux d'équipement commercial important.

#### **La définition adaptée de zones à urbaniser 1AUe à vocation d'activités économiques**

Le PLU arrêté définit une vaste zone à urbaniser 1AUe à vocation économique (27 ha). Toutefois, une partie de la zone 1AUe correspond à l'emprise d'un projet économique en cours de développement. Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Chambly a été approuvée le 25 juin 2019 pour permettre la mise en œuvre de ce projet : la mise en compatibilité classait déjà en zone 1AUe environ 14,2 ha de zone 1AUe du PLU arrêté<sup>6</sup>.

Par ailleurs, une partie du secteur 1AUes correspond à l'emprise d'une activité (station-service). Il conviendrait de reconsidérer ce classement en zone à urbaniser d'une activité existante<sup>7</sup>. À noter : le Règlement du secteur 1AUes interdit les sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail* » et « *Commerce de gros* » alors que la distribution de carburant correspond à une activité commerciale.

De plus, la zone 1AUe répond donc à des besoins anticipés, certains besoins étant déjà identifiés<sup>8</sup>. Le Rapport de Présentation précise qu'une estimation des besoins fonciers liés à l'économie a été réalisée à partir de la consommation foncière à vocation économique des dix dernières années (13,1 ha entre 2006 et 2016). Le Rapport de Présentation note par ailleurs que l'urbanisation à vocation économique répond en partie à des besoins de « *dimension intercommunale* » et à la position stratégique de la commune qui constitue un pôle important de la Communauté de Communes.

#### **Une zone à urbaniser 2AUL de 6,81 ha insuffisamment justifiée**

Le Rapport de Présentation évoque un « *projet de tourisme de plein air, sportif et récréatif du Mesnil-Saint-Martin, dont la programmation est en cours de définition* », son tome 1 (page 119) évoque un projet d'accueil touristique autour du marais (projet avec parc de loisirs, hôtel et petites maisons de vacances légères). L'emprise concernée est classée en zone 2AUL et associée à une OAP<sup>9</sup>.

<sup>4</sup> Par ailleurs, l'accueil de « commerce » pourra être envisagée dans une partie de la zone 2AUL selon l'OAP associée (OAP « *Marais du Mesnil Saint Martin* »).

<sup>5</sup> Cet enjeu est identifié par le Rapport de Présentation comme un enjeu de niveau prioritaire.

<sup>6</sup> À noter : dans l'hypothèse où le projet serait réalisé avant l'approbation du PLU, un reclassement de l'emprise concernée en zone urbaine pourrait être envisagé.

<sup>7</sup> L'analyse de l'impact du projet de PLU qualifie le secteur 1AUes de secteur dédié « *au renouvellement d'une station service* » mais une station-service existante est située en secteur 1AUes à côté de l'ancienne station-service.

<sup>8</sup> La zone 1AUe à proximité de la ZAE des Portes de l'Oise « *correspond aux besoins identifiés pour les activités en place en périphérie immédiate comme par exemple le Forum du bâtiment (commerce de gros de quincaillerie du bâtiment) dont les besoins d'extension sont évalués à très court terme* » (Rapport de Présentation, tome 2, page 142).

<sup>9</sup> L'OAP « *Marais du Mesnil Saint Martin* » a pour vocation la création de logements et d'un ensemble de services d'hôtellerie et réception.



Le PLU justifie le projet notamment par le manque d'hébergements à Chambly (enjeu « *permettre un renforcement de l'offre en hébergement touristique* »), par un « *intérêt supra-communal* » et par la volonté d'encourager le développement touristique. Toutefois, une pièce du PLU (« RNT ») note « *seules 39 résidences secondaires sont comptabilisées, reflétant un manque d'attrait touristique sur la commune* ». De plus, le PLU n'identifie pas les hébergements proches (Persan...).

La justification du classement de 6,81 ha en zone à urbaniser nous apparaît donc insuffisante au regard de la superficie impactée et des qualités du site (cf OAP). En effet, la CCI observe une diminution des disponibilités foncières à vocation économique à l'échelle de l'Oise face au renforcement des objectifs de réduction de la consommation d'espaces. Cette évolution rend nécessaire une réflexion sur les efforts de sobriété foncière de la part des projets d'ampleur tels que celui-ci (6,81 ha) dans la mesure où les choix d'un territoire se répercutent sur la perception des autres projets à proximité mais également à l'échelle départementale.

Le Règlement autorise l'hébergement hôtelier et touristique en zone UA, en zone UI, en zone 1AUe... Ainsi, le classement en zone 2AU « *nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendue constructible* » apparaît plus adapté qu'un classement en zone 1AU (la perspective des Jeux Olympiques pourrait faire évoluer les besoins à terme). En l'occurrence, le PLU note pour la zone « *A ce jour plusieurs opportunités de projet se sont présentées mais aucune ne reste définitivement actée, c'est pourquoi la commune porte le choix de la porter en site à très long terme* ».

#### **Clarifier les vocations prévues de la zone 2AU**

Le Règlement de la zone 2AU ne précise pas les vocations de cette zone. Le PADD définit de multiples orientations graphiques sur l'emprise de cette zone : créer un *pôle gare* en continuité du centre-ville, « *anticiper l'accueil de petites et moyennes unités artisanales dans le pôle gare* », « *permettre le développement d'un tissu d'activités et de services dans les nouveaux quartiers d'habitation* »<sup>10</sup>...

Ces différentes orientations peuvent traduire la volonté de multifonctionnalité du futur *pôle gare* qui devra « *constituer une nouvelle polarité centrale au territoire* ». Toutefois, la diversité des orientations définies par le PADD sur l'emprise de cette zone (y compris une orientation « *soutenir la mutation du secteur agricole en maintenant les terres agricoles* ») brouille les finalités de la zone.

Concernant le projet de *pôle gare*, le Rapport de Présentation évoque par ailleurs des « *incertitudes programmatiques* » et note que « *la complexité du projet au regard de sa programmation qui couple habitat, commerce, équipement public et infrastructure* » a nécessité la réalisation d'une étude qui a abouti à une carte d'enjeux, à quelques principes d'aménagement et à un premier schéma directeur. Le tome 2 du Rapport de Présentation évoque la création à venir d'une ZAC.

#### **Ne pas prendre en compte le projet abandonné de SRCE de Picardie**

Le Rapport de Présentation (tome 1) contient une cartographie à l'échelle régionale issue du projet de SRCE de Picardie. En page 101, le Rapport de Présentation compte également une carte plus précise représentant les composantes de la Trame Verte et Bleue sur la commune selon le projet de SRCE. L'analyse de l'impact du projet de PLU (Rapport de Présentation, tome 2, page 225) reproduit également une cartographie issue du projet de SRCE.

<sup>10</sup> Paradoxalement, cet objectif couvre également la zone 1AUe à vocation d'activités dans la traduction graphique du PADD.

Certes, le Rapport de Présentation souligne les limites et l'absence d'opposabilité du projet de SRCE (projet « *considéré comme incertain et peu rigoureux sur les zonages* » à prendre en considération « *comme un guide et avec le recul nécessaire* »...) mais des données issues de ce projet sont reproduites. La CCI demande de ne pas prendre en compte les données issues du projet abandonné de SRCE de Picardie qui a notamment été critiqué pour son manque de prise en compte des activités.

### Ne pas omettre un site d'activités existant dans le Règlement du secteur UEc

Le secteur UEc est un « *secteur à vocation de commerces, d'activités artisanales, de services ou de bureaux ou de petites activités industrielles* » (Règlement). Pourtant, ce secteur intègre une partie d'un site d'activités logistiques du Mesnil-en-Thelle (« *stockage et transport de produits chimiques, commissionnaire en douane et de transport* »)<sup>11</sup>. Le Règlement semble oublier l'existence de ce site.

Par exemple, le Règlement du secteur UEc autorise uniquement les installations classées à usage industriel ou de services soumises à déclaration alors que le site d'activités correspond à une ICPE soumise à autorisation. De plus, le Règlement du secteur UEc ne mentionne pas les enjeux liés à ce site d'activités (cf « *Porter à Connaissance Risques Technologiques* », pièce 5.3 du PLU arrêté).

### Remarques sur les dispositions réglementaires du PLU

Remarques générales :

- La CCI recommande dans l'ensemble des zones U et AU (a fortiori dans les zones à vocation d'activités) une limitation d'emprise au sol d'au moins 60% ou 70% et une limitation de hauteur d'au moins 15 mètres pour les constructions à usage d'activités.
- En zones d'activités, la CCI recommande de prévoir un encadrement des constructions à usage de commerce de détail pour éviter l'apparition de projets commerciaux inadaptés impactant d'autres activités (circulation des clients, impact sur des installations proches<sup>12</sup>...).
- Le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement des eaux usées pourrait ne pas être imposé aux constructions et installations n'ayant pas de besoins en eau et en assainissement (ex : hangar de stockage).
- Les prescriptions imposant l'enterrement des citernes de fioul ou de gaz liquide devraient être supprimées ou modérées (citernes souples, risque de déplacement des citernes enterrées dans les zones sensibles aux remontées de nappe...).
- Il convient d'admettre dans l'ensemble des zones (a fortiori dans les zones à vocation d'activités...) des clôtures atteignant au moins 2 mètres de hauteur afin de faciliter la sécurisation des sites d'activités (prévention des intrusions, des dégradations, des vols...).
- L'obligation de traitement des eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de cinq places pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures pourrait être supprimée. En effet, l'efficacité des ouvrages industriels de traitement des eaux de ruissellement (débourbeurs, déshuileurs et décanteurs-déshuileurs) est discutée<sup>13</sup>.
- La réalisation prescrite d'un local d'accueil des containers d'ordures ménagères pour chaque bâtiment serait parfois peu utile (petit bâtiment accueillant des activités générant peu de déchets...). Le PLU pourrait donc demander la réalisation d'un seul local par site d'activités.
- Le PLU prescrit dans certaines zones un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) augmentant avec la taille de l'unité foncière (ex : zone UC, zone UD...). Or, les projets d'activités représentent souvent des unités foncières plus importantes que les projets d'habitat : les projets d'activités seraient donc plus impactés par les prescriptions en matière de CBS.

.../...

<sup>11</sup> Source : fichier consulaire de la CCI de l'Oise.

<sup>12</sup> À ce titre, voir l'exemple des craintes liées à l'impact d'un projet commercial sur un silo agricole existant à Galluis (78).

<sup>13</sup> Cf « *Traitement des eaux de ruissellement routières, opportunité des ouvrages industriels : débourbeurs, déshuileurs et décanteurs - déshuileurs* » (note du Service d'Etudes Techniques des Routes et Autoroutes - CETE de l'Est, février 2008).

- Il conviendrait de ne pas demander la plantation d'arbres « *de haute tige* » (arbres de moyenne tige, arbustes...), compte tenu des problèmes pouvant apparaître à terme : chute de branches voire chablis, dégradation de réseaux, obstacles gênant les grands véhicules...

En zone UA :

- Autoriser les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions ou des occupations des sols autorisées dans la zone.
- Ne pas imposer une bande constructible de 35 m à partir de la limite de la voie ou de la servitude d'alignement pour les constructions à usage d'activités.
- Ne pas omettre les ouvertures des vitrines commerciales et des baies de façades de bâtiments d'activités dans le paragraphe « *Ouvertures* » du Règlement. *Idem* en zone UC.
- Modérer l'obligation de réalisation d'une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage de bureaux (tranche de 40 m<sup>2</sup> en zone UE...).
- Ne pas imposer la réalisation d'une place de « *car* » pour toute construction à usage d'hébergement de plus de 20 chambres. *Idem* en zone UE.

En zone UC :

- Nuancer l'interdiction totale des constructions de la sous-destination « *Industrie* » qui pourrait impacter les « *constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie*<sup>14</sup> ». *Idem* en zones UH, UZ...
- Reconsidérer l'interdiction des constructions des sous-destinations « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »<sup>15</sup> et « *bureaux* » (secteur UCb) qui s'oppose à l'objectif de mixité fonctionnelle. *Idem* en zone UH où les sous-destinations « *hébergement hôtelier et touristique* » et « *restauration* » sont également interdites.

En zone UI :

- Ne pas interdire les aires de stockage extérieures et les « activités (ICPE ?) soumises à autorisation » dans la bande de 75 m autour de la RN1 en secteur U1a<sup>16</sup>.
- Ne pas autoriser les logements « *nécessaires [...] à la résidence principale du propriétaire ou gestionnaire de l'activité autorisée* » afin d'éviter l'apparition potentielle d'une résidence principale dans chaque bâtiment d'activités perturbant la vocation de la zone à terme.
- Autoriser les affouillements et exhaussements de sols liés aux aménagements techniques à usage d'activités (ex : bassins de décantation...). *Idem* en zone UE.
- Permettre l'implantation des « *installations techniques* » à usage d'activités en dehors de la construction principale ou de l'alignement de la voie/emprise publique si cela est nécessaire.
- Reconsidérer la règle imposant la mention du mode de traitement des déchets liés aux activités dans le permis de construire (un Règlement de PLU ne peut établir de procédures en dehors de celles prévues par le Code de l'Urbanisme ou par une législation extérieure<sup>17</sup>).
- Modérer le coefficient de pleine terre par unité foncière prescrit par le Règlement (0,3).
- Ne pas imposer la plantation d'arbres de moyenne tige prescrite pour les aires de stationnement uniquement sur ces aires afin de laisser aux entreprises le choix de l'emplacement le plus adapté.
- Assouplir les prescriptions en matière de stationnement prescrites par tranche de surface de plancher affectée aux activités (Règlement arrêté plus strict en zone UI qu'en zone UE...).
- À noter : la règle demandant de prévoir une place de stationnement réservée au personnel pour trois emplois serait difficile à appliquer (emploi intérimaire, emploi à temps partiel...).

<sup>14</sup> Cf arrêté du 10/11/2016 fixant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être encadrées par un PLU.

<sup>15</sup> Le Rapport de Présentation note que ces activités « ont vocation à rester dans les espaces urbanisés à vocation mixte et d'habitat notamment ».

<sup>16</sup> Des aires de stockage extérieures existent déjà dans ce secteur (rue Isaac Newton / rue Léonard de Vinci).

<sup>17</sup> « Un règlement ne peut donc ajouter des formalités à celles prévues par le code de l'urbanisme ou par une législation extérieure. Cette jurisprudence a une portée très large qui concerne à la fois les règles de compétence, de forme et de procédure » (« L'écriture du Règlement : problèmes généraux », Jean-François Inserguet, Gridaugh, 22/08/2012).



## En zone UJ :

- Prévoir un encadrement des constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » afin de maîtriser le développement des surfaces de vente (cf supra), par exemple en s'inspirant de l'encadrement défini en zone UE. Idem en secteur UEc.
- Reconsidérer l'interdiction des bureaux (activités tertiaires...) et des constructions à usage d'industrie (petite activité agroalimentaire, d'assemblage de matériel électronique...).

## En zone UE :

- Autoriser les Installations Classées à usage industriel soumises à autorisation, notamment en secteur UEi. En effet, la vocation des zones d'activités est notamment d'accueillir des activités productives pouvant rencontrer des difficultés à se développer dans le tissu urbain.
- Autoriser les entrepôts y compris lorsque ces entrepôts ne sont pas liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU (entrepôts liés à une activité nouvelle...).
- Autoriser les constructions à usage de bureaux en secteurs UEi et UEi1 (ex : bureaux implantés sur un site industriel et répondant à un besoin de l'activité...).
- Reformuler (notamment en secteur UEi) l'interdiction du dépôt et du stockage de « déchets de toute nature, de ferrailles [...] ». En effet, une activité peut utiliser des matériaux considérés comme des déchets dans le cadre de l'économie circulaire. Idem en zone 1AUe.
- Modérer le retrait prescrit par rapport à l'alignement des routes départementales.
- Revoir la prescription imposant une bande paysagée d'au moins 10 mètres par rapport à la berge privative de l'Esches, la marge minimale de recul des constructions prescrite par rapport aux berges de l'Esches étant de 8 mètres (idem en zone UH)<sup>18</sup>.

## En zone UZ :

- Clarifier la situation (autorisation ou interdiction) de la sous-destination de constructions « hébergement hôtelier et touristique » en secteur UZc.
- Admettre les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en secteurs UZi et UZp afin de favoriser le développement d'une mixité fonctionnelle.
- Autoriser les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

## En zone 1AUe :

- Renforcer l'encadrement des constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail »<sup>19</sup> (ex : limitation de la surface de vente des constructions commerciales comme en zone UH, interdiction comme en secteur 1AUes...) afin d'éviter un mitage de la zone par des activités commerciales et une utilisation des disponibilités foncières par de nouveaux commerces au détriment des activités productives.
- Autoriser les « Installations Classées » (a fortiori dans une zone ayant vocation à accueillir des activités). En effet, la réglementation ICPE couvre des activités très diverses<sup>20</sup>. De plus, le Gridauh précise qu'un Règlement de PLU ne peut pas interdire toutes les ICPE<sup>21</sup>.
- Modérer le recul prescrit de 100 m par rapport à l'axe de la RD1001 pour les constructions à usage industriel.
- Ne pas imposer un « éclairage d'intensité plus basse en période nocturne » (paradoxe).

.../...

<sup>18</sup> À noter : l'obligation pour les clôtures de se situer en limite de la bande paysagée prescrite pourrait entrer en contradiction avec l'article 647 du Code civil.

<sup>19</sup> Autorisation à condition que la surface affectée à ces activités n'excède pas 30% de la surface de plancher totale de l'opération.

<sup>20</sup> L'encadrement des ICPE peut être envisagé de manière fine en listant les catégories d'ICPE interdites ou encadrées à partir de la nomenclature des ICPE annexée à l'article R 111-9 du Code de l'Environnement.

<sup>21</sup> « Destination des constructions, usages des sols natures d'activités », Jean-François Inseguet, Gridauh, novembre 2018.



- Le Règlement (page 173) évoque une « servitude d'attente de projet » interdisant certaines constructions et installations mais cette servitude n'est pas détaillée ou délimitée.

Au niveau des OAP (à vocation économique) :

- Le principe « *Les opérations font l'objet d'un projet d'ensemble* » entraverait l'utilisation des disponibilités foncières pour répondre à des besoins ponctuels ou pour permettre l'implantation d'activités de taille limitée.
- L'OAP « Marais du Mesnil Saint Martin » (zone 2AUL) prévoit une emprise destinée à l'« *Accueil d'équipement et espace hôtellerie + commerce et salle de réception* ». Il convient de supprimer l'évocation de l'accueil de commerces sur l'emprise de cette OAP (cf supra).

#### Remarques complémentaires

Il convient de ne pas autoriser les installations et constructions à usage de commerce jusqu'à 4000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en secteur NAe (STECAL n'ayant pas une vocation commerciale).

L'origine de la définition de la « *zone humide à préserver* » figurant dans le Règlement graphique n'est pas précisée par le PLU. L'analyse de l'impact du projet de PLU (Rapport de Présentation, tome 2) évoque une « *Protection des milieux aquatiques (zones humides) même supposés au document graphique* » : il convient de prendre en compte uniquement les zones humides confirmées, a fortiori dans un document de portée réglementaire.

Il conviendrait de ne pas citer certaines entreprises en y associant des commentaires négatifs (Rapport de Présentation, tome 1, page 119). Par ailleurs, le PLU ne cite pas les sources utilisées.

L'Emplacement Réservé n°4 couvre une portion d'un bâtiment dans la ZAC des Portes de l'Oise. Par ailleurs, il existe quelques différences entre les Emplacements Réservés représentés sur la pièce 5.7.1 et sur la pièce 5.7.2 du PLU arrêté (ex : Emplacement Réservé n°18).

#### Conclusion

La CCI de l'Oise émet un avis réservé sur le projet de PLU arrêté par la commune de Chambly. La CCI de l'Oise réclame impérativement le retrait des éléments issus du projet abandonné de SRCE de Picardie dans le Rapport de Présentation du PLU arrêté. De plus, le projet de PLU arrêté a la volonté pertinente de maintenir et de développer le tissu commercial de centre-ville mais il ne prend pas suffisamment en compte l'impact du développement commercial périphérique sur le tissu commercial de centre-ville. Enfin, certaines dispositions du PLU arrêté sont à revoir ou à modifier.

Afin de connaître les dispositions d'urbanisme effectivement applicables sur votre territoire, je vous saurai gré de bien vouloir transmettre à la CCI de l'Oise un exemplaire du PLU approuvé.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



**Philippe ENJOLRAS,**  
Président

# **Avis des Commissions & autorité environnementale**



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Hauts-de-France  
sur la révision  
du plan local d'urbanisme de Chambly (60)**

n°MRAe 2019-3898

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Hauts-de-France s'est réunie le 12 novembre 2019 à Amiens. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Chambly, dans le département de l'Oise.*

*Ont délibéré Mmes Patricia Corrèze-Lénée et Denise Lecocq, et était présent M. Pierre Noualhaguet.*

*En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*\* \**

*La MRAe Hauts-de-France a été saisie pour avis par la commune de Chambly, le dossier ayant été reçu complet le 14 août 2019. Cette saisine étant conforme aux articles R. 104-21 et R104-23 du code de l'urbanisme, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.*

*En application de l'article R104-24 du même code, ont été consultés par courriels du 5 septembre 2019 :*

- le préfet du département de l'Oise ;*
- l'agence régionale de santé de la région Hauts-de-France.*

*Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.*

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.*

*Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.*

*Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.*



## Synthèse de l'avis

La procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Chambly a été soumise à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale du 2 octobre 2018<sup>1</sup> motivée par l'ampleur de la consommation d'espace résultant de la révision et son impact potentiel sur les milieux naturels, la ressource en eau, les paysages, les risques naturels, les nuisances sonores et la qualité de l'air.

La commune, qui comptait 10 034 habitants en 2017, projette d'atteindre entre 11 000 et 12 000 habitants à l'horizon 2027 et prévoit une production de 65 à 75 logements par an. Le plan local d'urbanisme révisé prévoit de mobiliser 57,2 hectares en extension urbaine : 22,9 hectares pour l'habitat, 10 hectares dédiés aux équipements et loisirs et 24,3 hectares dédiés à l'économie.

L'évaluation environnementale est insuffisante en l'état, notamment pour ce qui concerne la consommation d'espace, la protection du paysage, les milieux naturels, les incidences sur les sites Natura 2000, la ressource en eau et la protection des zones humides.

Afin de réduire l'artificialisation des sols induite par l'urbanisation, il est nécessaire de justifier les besoins réels du territoire et de favoriser la densification, notamment au niveau du Pôle Gare, dont l'urbanisation n'est prévue qu'à long terme alors qu'elle devrait y être prioritaire.

Le plan local d'urbanisme prévoit un projet touristique au niveau du site archéologique du Marais et Marais du Mesnil-Saint-Martin, en zone à dominante humide, de nature à porter atteinte au paysage et au patrimoine historique existant et à la zone humide. Aucune étude paysagère approfondie, aucune étude faune-flore et aucune délimitation de zones humides ne sont présentées.

L'absence d'incidences sur les milieux naturels et les sites Natura 2000 présents alentour reste à démontrer.

Enfin, la suffisance de la ressource en eau pour accueillir les populations nouvelles est à vérifier.

Les recommandations émises par l'autorité environnementale pour améliorer la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet, sont précisées dans l'avis détaillé ci-joint.

---

<sup>1</sup> Décision MRAe n°2018-2814

## Avis détaillé

### I. Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Chambly

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Chambly a été arrêté par délibération du conseil municipal du 29 juillet 2019.

La procédure de révision a été soumise à évaluation environnementale par décision de l'autorité environnementale du 2 octobre 2018<sup>2</sup> motivée par l'importance de la consommation d'espace induite par la révision et son impact potentiel sur les milieux naturels, la ressource en eau, les paysages, les risques naturels, les nuisances sonores, les déplacements et la qualité de l'air.

La commune de Chambly est située au sud du département de l'Oise, à 35 km de Beauvais et 40 km au nord de Paris. Elle appartient à la communauté de communes Thelloise qui regroupe 41 communes et comptait 60 000 habitants en 2016. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes du Pays de Thelle, approuvé le 29 juin 2006 et en cours de révision.

Chambly, qui comptait 10 034 habitants en 2017, projette d'atteindre entre 11 000 et 12 000 habitants à l'horizon 2027 (projet d'aménagement et de développement durable, page 11), soit une évolution annuelle de la population comprise entre +0,92 % et +1,81 %. L'évolution démographique annuelle a été de +0,87 % entre 2006 et 2016 selon l'INSEE.

Le projet d'aménagement et de développement durable (page 11) prévoit la production de 65 à 75 nouveaux logements par an, soit de 650 à 750 logements en 10 ans.

Pour l'habitat, le plan local d'urbanisme prévoit la réalisation à court et moyen terme de :

- 250 à 255 logements en densification du tissu urbain (rapport de présentation, tome 2, page 29) ; selon le rapport de présentation (tome 2 page 107) 30,93 hectares seraient mobilisés pour la densification de l'habitat ;
- 180 à 200 logements dans une zone d'urbanisation future (zone 1AUh) de 9,7 hectares (site du Fond de Saint Ladre) avec une densité minimale de logements par hectare variant de 25 logements par hectare dans l'orientation d'aménagement et de programmation page 46, à 20 logements par hectare selon le rapport de présentation tome 2 page 107.

Il prévoit également une zone d'urbanisation future de long terme (zone 2AU) sur le site du Pôle Gare de 22,21 hectares, dont 13,2 hectares seront destinés à l'habitat, le reste de la zone pouvant accueillir des équipements (un lycée notamment selon le rapport de présentation tome 2 page 188).

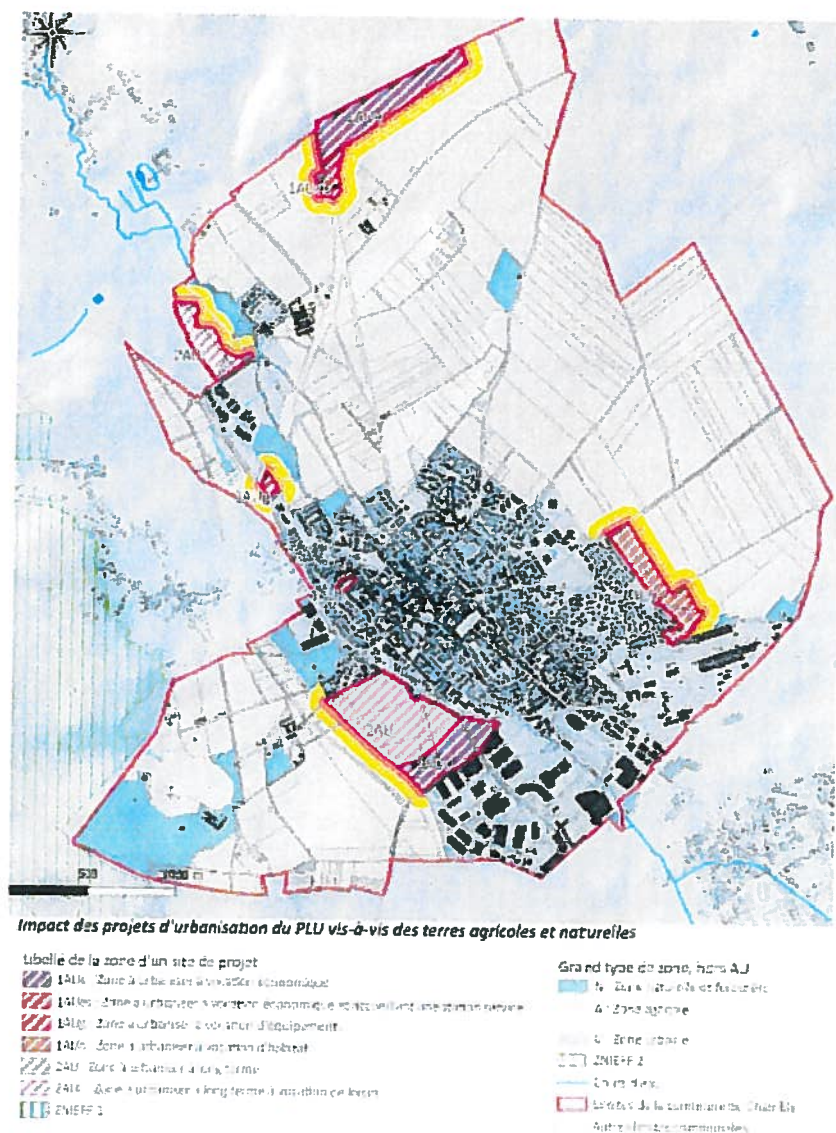
Le plan local d'urbanisme affecte 24,3 hectares au développement des activités économiques, dont 12,08 hectares d'urbanisation future (zones 1AUe) (rapport de présentation tome 2 page 190).

Enfin 10 hectares sont dédiés aux équipements et aux loisirs (tome 2 page 189), 0,7 hectare en zone d'urbanisation future de court terme, 6,8 hectares à plus long terme (zone 2AU) et 3 hectares dans le site du Pôle Gare pour l'accueil d'un lycée.

---

<sup>2</sup> Décision MRAe n°2018-2814 du 2 octobre 2018

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme prévoit 27 emplacements réservés, dont les emplacements n°1 (création d'équipements publics) de 6 hectares environ et n°6 (équipement sportif) de 1.4 hectare.



*Localisation des projets d'extension (source : rapport de présentation tome 2 page 235)*

## II. Analyse de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.

Compte tenu des enjeux du territoire, l'avis de l'autorité environnementale cible les enjeux relatifs à la consommation d'espace, au paysage, aux milieux naturels, à l'eau, aux risques naturels, aux nuisances sonores, à la qualité de l'air et aux émissions de gaz à effet de serre en lien avec les déplacements, qui sont les enjeux essentiels dans ce dossier.



## **II.1 Résumé non technique**

Le résumé non technique est présenté dans un fascicule séparé. Il comprend l'ensemble des informations qui permettent à la lecture de cette seule partie de comprendre les éléments essentiels du plan local d'urbanisme et de son impact ainsi que la justification des choix effectués. Il est correctement illustré.

L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette partie.

## **II.2 Articulation du plan local d'urbanisme avec les autres plans et programmes**

L'articulation avec les autres plans et programmes est abordée succinctement page 10 du tome 2 du rapport de présentation, ainsi que pages 10 et suivantes du tome 1.

Le rapport présente sommairement le SCoT de la communauté de communes du Pays de Thelle, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie. Il n'analyse pas l'articulation du plan local d'urbanisme avec ces documents.

Ainsi, par exemple, le SCoT fixe une consommation foncière de 40 hectares urbanisables à vocation économique pour les communes de Chambly, Belle-Église et Le Mesnil-en-Thelle. Une déclaration de projet valant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Belle-Église et Chambly, qui a fait l'objet d'avis de l'autorité environnementale le 21 novembre 2018<sup>3</sup>, prévoit une emprise totale d'environ 41 hectares (27 hectares sur Belle-Église et 14 hectares sur Chambly) pour la réalisation du parc d'activités de Thelle. La présente révision prévoit une consommation d'espace pour les activités économiques de 24,3 hectares, supérieure à celle inscrite dans la déclaration de projet qui conduisait à un dépassement des objectifs du SCoT. La bonne articulation du plan local d'urbanisme avec les orientations du SCoT reste donc à démontrer.

Le SDAGE impose de préserver les zones humides. Or, le plan local d'urbanisme rend constructible une zone à dominante humide au niveau du site n°7 « marais du Mesnil Saint-Martin ».

*L'autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du plan local d'urbanisme avec le SCoT de la communauté de communes du Pays de Thelle, notamment pour ce qui concerne la consommation d'espace, et avec le SDAGE du bassin Seine-Normandie, notamment pour ce qui concerne la préservation des zones humides.*

L'articulation avec le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Seine-Normandie n'est pas abordée.

*L'autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du plan local d'urbanisme avec le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine-Normandie.*

## **II.3 Scénarios et justification des choix retenus**

Le rapport de présentation (tome 2, pages 10 et suivantes) présente les hypothèses de développement étudiées.

---

<sup>3</sup> Avis MRAe n°2018-2836 et 2018-2835



Trois scénarios de croissance démographique (+1 %, +0,3 % et +2%) sont présentés, sur la base des croissances observées sur différentes périodes (rapport de présentation tome 2 pages 16 et suivantes). Leurs impacts en termes de consommation foncière liée à l'habitat et sur quelques paramètres environnementaux quantitatifs (quantités de déchets produits, besoin en eau potable, ...) sont estimés.

Par contre, le développement des activités économiques ne fait pas l'objet d'analyse ni de scénarios.

Le premier scénario de croissance démographique a été retenu. Sur cette base, trois scénarios d'aménagement du territoire sont comparés sur quelques paramètres liés à l'habitat, l'économie, l'environnement et l'agriculture. Les paramètres « environnementaux » sont limités et généraux, et il n'y a pas d'analyse du choix des secteurs d'accueil au regard des enjeux environnementaux du territoire.

*L'autorité environnementale recommande de démontrer les besoins du territoire en création d'activités économiques et de justifier le choix des secteurs d'accueil retenus au regard des impacts sur l'environnement<sup>4</sup>.*

#### **II.4 Critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**

Des indicateurs sont proposés page 275 et suivantes du tome 2 du rapport de présentation, avec une mise à jour annuelle prévue. Cependant ces indicateurs ne sont pas assortis d'un état de référence<sup>5</sup>, d'une valeur initiale<sup>6</sup> ni d'un objectif de résultat<sup>7</sup>.

*L'autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi d'un état de référence, d'une valeur initiale et d'un objectif de résultat.*

#### **II.5 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences**

##### **II.5.1 Consommation d'espace**

La thématique de la consommation d'espace est abordée dans le tome 2 du rapport de présentation (pages 188 et suivantes).

Une consommation d'espace, de 57,2 hectares est prévue en extension urbaine (rapport de présentation, tome 2, page 190) : 22,9 hectares en extension pour l'habitat, 10 hectares dédiés aux équipements et loisirs et 24,3 hectares dédiés à l'économie.

---

4 Paysage, milieux naturels dont Natura 2000, eau et milieux aquatiques, risques et qualité de l'air.

5- Valeur de référence : seuil réglementaire, norme, moyenne

6- Valeur initiale : valeur au moment de l'approbation du document d'urbanisme

7- Objectif de résultat : objectifs à atteindre pour chacun de ces indicateurs au terme du plan

L'artificialisation des sols consécutive à l'urbanisation a des incidences notamment sur les milieux, le paysage, le stockage de carbone dans les sols, la gestion des eaux, les risques et de manière plus large sur les services écosystémiques<sup>8</sup>.

S'agissant des besoins pour l'habitat, l'enveloppe foncière a été déterminée en fonction de la croissance de la population projetée. Les capacités de densification et de renouvellement urbain ont été analysées (rapport de présentation tome 2, pages 25 et suivantes).

La surface des extensions d'urbanisation a été calculée en fonction de la densité moyenne de logements à l'hectare envisagée. Or, celle-ci varie, selon les documents, de 25 logements par hectare dans l'orientation d'aménagement et de programmation (page 46) à 20 logements par hectare selon le rapport de présentation tome 2 page 107. Les densités envisagées pour chaque opération d'aménagement doivent être précisées (y compris le Pôle Gare) et des densités plus élevées doivent être recherchées afin de modérer la consommation d'espace.

*Afin de réduire l'artificialisation des sols induite par l'urbanisation, l'autorité environnementale recommande de réinterroger les densités prévues, en prenant en compte le secteur du projet du « Pôle Gare » pour le développement de l'habitat.*

Concernant les activités économiques, la surface affectée à ces activités est basée sur l'observation des consommations antérieures. Il n'est pas démontré que les surfaces retenues correspondent aux besoins réels du territoire, notamment au regard des disponibilités existantes. Il n'y a pas de réflexion pour optimiser les projets, tant sur les besoins que sur leur localisation et les densités proposées.

*L'autorité environnementale recommande de démontrer que les besoins en foncier estimés pour le développement des activités économiques correspondent aux besoins réels du territoire, au regard notamment des disponibilités existantes, et d'approfondir les améliorations possibles du projet en matière de réduction de la consommation d'espace.*

## **II.5.2 Paysage et patrimoine**

### **➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés**

La commune présente un patrimoine historique important. Sur le territoire de Chambly sont présents le site classé « place du Parterre » et 5 monuments historiques (l'église Notre-Dame, la chapelle Saint-Aubin, la Cave des Chevaliers, le pavillon Conti et le site archéologique du Marais et Marais du Mesnil-Saint-Martin).

### **➤ Qualité de l'évaluation environnementale**

Le rapport de présentation (tome 1 pages 33 et suivantes et tome 2 pages 97 et suivantes) identifie l'ensemble des monuments historiques ainsi que les principaux enjeux associés. Cependant, l'analyse des impacts est succincte et doit être complétée (tome 2, pages 254 à 259).

<sup>8</sup> Les services écosystémiques sont définis comme étant les bénéfices que les êtres humains tirent du fonctionnement des écosystèmes (article L110-1 du code de l'environnement), par exemple : le stockage de carbone, la gestion des eaux, etc.

Ainsi, par exemple, le rapport de présentation (tome 1, page 119) signale un projet touristique au niveau du site archéologique du Marais et Marais du Mesnil-Saint-Martin. Il correspond au site de projet n°7 classé en zone à urbaniser à long terme à vocation de loisirs (2AUI). Or, l'impact de cette urbanisation sur le site archéologique n'est pas analysé.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des impacts du plan local d'urbanisme sur le paysage et le patrimoine et d'en déduire les mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées.*

➤ Prise en compte du paysage et du patrimoine

Le site n°7 (Marais et Marais du Mesnil-Saint-Martin) est classé en zone d'urbanisation future de long terme à vocation de loisirs (zone 2AUI). Ce classement et la réduction ou la suppression de la zone naturelle inscrite au plan local d'urbanisme actuel au niveau des étangs (transformée en zone urbaine Ug dédiée aux équipements publics et privés) est de nature à porter atteinte au paysage et au patrimoine historique existant.

En effet, ce classement ouvre la possibilité de construction d'un ensemble d'hôtellerie, de réception et de tourisme en bordure de l'étang sur une zone archéologique et paysagère sensible.

*L'autorité environnementale recommande d'assurer la protection du patrimoine et du paysage sensibles susceptibles d'être impactés par le secteur de projet n°7 (Marais et Marais du Mesnil-Saint-Martin) et d'adapter le règlement graphique et écrit en conséquence.*

Par ailleurs, en milieu urbain, le bâti traditionnel mériterait d'être mieux protégé par un règlement écrit plus précis sur les matériaux à utiliser et les clôtures. Enfin, il manque à la liste des servitudes d'utilité publique, celle du monument historique « Cave des Chevaliers », ce qui ne permet pas sa protection.

*L'autorité environnementale recommande :*

- d'assurer par des dispositions réglementaires adaptées la protection du bâti traditionnel en zone urbaine ;
- de compléter la liste des servitudes d'utilité publique des monuments historiques en mentionnant la Cave des Chevaliers.

### **II.5.3 Milieux naturels et biodiversité, dont Natura 2000**

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le territoire de Chambly est traversé par une continuité écologique. Il est en limite du parc naturel régional du Vexin français (en Île-de-France) et de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 n°110006886 « bois de la Tour du Lay », présente sur le département limitrophe du Val d'Oise.

Trois sites Natura 2000 sont présents dans un rayon de 20 km :

- la zone de protection spéciale (directive « oiseaux ») FR2212005 « forêts picardes : massif des Trois Forêts et Bois du Roi » à 6,5km ;

- la zone spéciale de conservation (directive « habitats ») FR2200379 « coteaux de l'Oise autour de Creil » à 13,8 km ;
- la zone spéciale de conservation FR2200371 « cuesta du Bray » à 14,7 km.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale

L'analyse des milieux naturels est rapide et présente de nombreux manquements. Les ZNIEFF proches et le parc naturel régional du Vexin français sont évoqués (rapport de présentation, tome 1, pages 91 et 92) sans analyse approfondie. De même, les bases de données bibliographiques n'ont pas été analysées. Or, celles-ci signalent la présence sur le territoire communal de plusieurs espèces protégées, dont plusieurs espèces patrimoniales d'oiseaux et une espèce inscrite à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (Martin-pêcheur d'Europe).

Le dossier ne comporte pas de diagnostic faune-flore, ce qui ne permet pas de vérifier la présence ou non d'espèces protégées, ni de vérifier la qualification des impacts des secteurs de projet.

*L'autorité environnementale recommande de :*

- *déterminer la nature et la valeur patrimoniale des espaces concernés par des secteurs d'extension urbaine par l'identification et l'analyse des habitats naturels, de la faune et de la flore (analyse bibliographique et inventaires de terrain) ;*
- *qualifier le potentiel écologique de ces espaces en ce qui concerne la fonctionnalité et les services écosystémiques rendus.*

Une analyse succincte des impacts des projets est présentée, accompagnée des mesures prévues pour y remédier (rapport de présentation tome 2, pages 228 et suivantes). Elle concerne essentiellement les risques de pollution et les continuités écologiques. L'impact sur la faune et la flore n'est pas présenté.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des impacts directs induits par l'urbanisation sur la faune et la flore.*

➤ Qualité de l'évaluation des incidences Natura 2000

Le rapport de présentation (tome 2, pages 242 et suivantes) présente uniquement le site Natura 2000 le plus proche (FR2212005 « forêts picardes : massif des Trois Forêts et Bois du Roi » à 6,5km).

Il est conclu que le plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et les espèces communautaires en raison notamment de la distance entre les sites et des mesures prises pour préserver la trame verte et bleue de la vallée de l'Esches en lien avec la vallée de l'Oise connectée à ce site Natura 2000.

Cependant, cette conclusion ne se fonde pas sur les résultats d'une étude faune-flore et elle devra être réinterrogée après complément d'étude. En effet, les interactions entre les milieux naturels destinés à être artificialisés et l'aire d'évaluation<sup>9</sup> de chaque espèce ayant justifié la désignation des

<sup>9</sup> Aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation du site Natura 2000 : ensemble des sites sur lesquels il



sites les plus proches ne sont pas analysées. En l'absence d'étude de la faune et de la flore il n'est pas possible d'exclure des impacts significatifs sur ces espèces.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude des incidences sur les sites Natura 2000 en la basant sur l'analyse des aires d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation des sites présents dans un rayon de 20 km<sup>10</sup> et en prenant en compte les résultats de l'étude faune-flore à mener.*

➤ Prise en compte des milieux naturels et des sites Natura 2000

La prise en compte des milieux naturels est insuffisante. Comme indiqué dans le chapitre II.5.2, les zones naturelles ont été réduites pour les rendre constructibles, sans en étudier l'impact pour la biodiversité.

En l'état du dossier, il n'est pas démontré que le plan local d'urbanisme n'aura pas d'incidence sur le réseau Natura 2000.

*L'autorité environnementale recommande de démontrer l'absence d'incidences sur les milieux naturels et les sites Natura 2000 présents alentour.*

## **II.5.4 Eau et milieux aquatiques**

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le territoire communal est couvert par la zone de répartition des eaux (zone de tension entre la ressource disponible et la consommation) de l'Albien.

Par ailleurs il est concerné par les périmètres de protection d'un captage d'alimentation en eau.

Il est traversé par le cours d'eau l'Esches, affluent de l'Oise. Son état écologique n'est pas satisfaisant et contribue à dégrader la qualité de l'Oise. Une zone à dominante humide est répertoriée au niveau des étangs.

S'agissant de l'assainissement, une très large partie de la population et des zones urbanisées est en assainissement collectif et quelques secteurs (dont les hameaux du Mesnil-Saint-Martin et d'Amblaincourt) sont en assainissement non collectif.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de la ressource en eau

Les enjeux de la ressource en eau sont succinctement présentés (rapport de présentation tome 1 pages 28 et suivantes, puis pages 128 et 129 et tome 2 page 206, ainsi que l'annexe sanitaire).

Concernant les zones humides, aucune délimitation des zones humides n'est présentée. Le règlement graphique identifie des zones humides à préserver (tome 2 page 164) mais il ne précise est possible de rencontrer ces espèces parce qu'elles viennent y chasser, nicher ou s'y reproduire, y compris donc, en dehors du zonage Natura 2000.

10 Guide Natura 2000 : <http://www.natura2000-picardie.fr/documents/incidences.html>

pas comment elles ont été définies. La zone à dominante humide présente sur la commune est rendue constructible.

*L'autorité environnementale recommande de réaliser une délimitation des zones humides sur les zones à urbaniser et des espaces non construits classés en zones urbaines et d'assurer leur protection.*

Concernant l'alimentation en eau potable, le rapport précise (tome 1 page 126) que la commune est alimentée par le captage de Puiseux-le-Hauberger, dont la qualité de l'eau est jugée conforme, malgré un fort taux de nitrates, et que le captage sur la commune n'est plus utilisé à cause de sa pollution.

Le rapport (tome 2 page 218) ne dresse pas de bilan des capacités du captage d'eau potable et des populations desservies pour vérifier la capacité à accueillir de nouveaux habitants.

L'annexe sanitaire (page 9) renvoie aux futurs projets la responsabilité de démontrer la capacité des réseaux. Or, la population à accueillir est importante (entre 1 000 et 2 000 habitants) et le rapport (tome 2 page 200) souligne la fragilisation de la ressource en eau potable avec les périodes de sécheresse. Seule une estimation de la consommation en eau du « Parc de Thelle » sur Chambly et Belle-Église est présentée (page 18 de l'annexe sanitaire). Celle-ci est estimée entre 75 et 100 m<sup>3</sup> par jour.

*L'autorité environnementale recommande de quantifier précisément la capacité d'alimentation en eau potable du territoire et de vérifier si l'accueil de nouvelles populations est possible en intégrant des hypothèses liées aux impacts du changement climatique.*

Concernant l'assainissement des eaux usées, le rapport de présentation (annexe sanitaire pages 4 et 5) indique que la station d'épuration de Persan, qui dessert la commune, est de capacité de 45 000 équivalents-habitants<sup>11</sup> et est actuellement à 70 % de sa capacité, ce qui permettra d'accueillir la nouvelle population. Il précise (tome 2, page 223) que le rejet de cette station s'effectue dans l'Oise et que l'impact est faible.

La question des impacts sur les eaux de pluies à prendre en charge du fait de l'imperméabilisation des sols induite par l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs hectares n'est pas approfondie. Le rapport (tome 2, page 100) évoque des mesures pour limiter l'imperméabilisation (« coefficient de biotope<sup>12</sup> par surface » et « coefficient de pleine terre » imposés pour favoriser l'infiltration), mais ne démontre pas que ces mesures seront suffisantes.

*L'autorité environnementale recommande d'évaluer les impacts de l'artificialisation des sols sur la gestion des eaux de pluie et de prévoir des mesures d'évitement, sinon de réduction de ces impacts en démontrant leur efficacité.*

11 Équivalent-Habitant (EH) : Unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour.

12 Coefficient de biotope à la parcelle désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

## **II.5.5 Risques naturels, technologiques et nuisances sonores**

### **➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés**

Le territoire communal est soumis à des risques de ruissellement (modérés) et de coulées de boues, de glissement de terrain, d'aléa de retrait-gonflement des argiles faible à fort et des aléas d'inondation par remontée de nappe le long de la vallée de l'Esches.

Des nuisances sonores, liées aux axes routiers : autoroute A16 (catégorie bruit 2), routes départementales 105 (catégorie 3/4) et 924 (catégorie 4), sont identifiées.

On note la présence d'un site Seveso seuil bas sur la zone d'activités au sud, un site Basol<sup>13</sup> et 65 sites Basias<sup>14</sup>. Aucune zone à urbaniser n'est prévue sur les sites potentiellement pollués et le site pollué ni aux abords du site Seveso.

### **➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des risques naturels**

Le rapport de présentation (tome 1 pages 31, 101) présente les risques d'inondation et de ruissellement présents sur la commune. Il précise (tome 2 pages 212 et suivantes) qu'aucune nouvelle zone à urbaniser n'est localisée en bordure de cours d'eau et que des mesures sont prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation pour réduire l'imperméabilisation.

Cette analyse nécessite d'être plus détaillée. Certains secteurs de projet en milieu urbain sont concernés par un risque d'inondation par remontée de nappe. Or, le règlement écrit ne prévoit pas de mesures particulières, telles que l'interdiction de caves par exemple. De même, concernant le risque de ruissellement, les clôtures nécessiteraient d'être réglementées pour faciliter l'écoulement des eaux.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des risques et de proposer des prescriptions complémentaires pour réduire l'exposition aux risques de ruissellement et aux risques d'inondation en zone urbaine.*

### **➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des nuisances sonores**

Concernant le bruit, le rapport (tome 1 pages 168 à 170) identifie les nuisances sonores et analyse leurs impacts (tome 2 pages 262 et suivantes).

Un plan (pièce 5.6) localise les voies bruyantes, ce qui permet une bonne information du public. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des mesures en faveur de la limitation de l'exposition au bruit à proximité des infrastructures de transport.

L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette partie.

---

<sup>13</sup> Basol : base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués

<sup>14</sup> Basias : base de données des anciens sites industriels et activités de services

## II.5.6 Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre en lien avec les déplacements

### > Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le plan Climat-Air-Energie de la communauté de communes Thelloise a été prescrit en 2018.

Le territoire comprend plusieurs axes importants de desserte routière : l'autoroute A16, les routes départementales 924 et 105. Il est également traversé par la voie ferrée Beauvais-Paris.

Il n'est pas desservi par des lignes de bus interurbaines. La mobilité des habitants est essentiellement liée à l'utilisation de la voiture.

### > Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de la qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre

Le dossier (rapport de présentation tome 1 pages 121 et suivantes) présente l'accessibilité routière du territoire.

La qualité de l'air (tome 1 page 158) est traitée à partir de données anciennes, celles du schéma régional Climat-Air-Energie de l'ex-Picardie d'avant 2012, il en est de même pour les gaz à effet de serre. L'analyse des incidences du projet sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre (pages 260 et 272 tome 2) est très succincte. Le tableau de comparaison des scénarios démographiques page 17 du tome 2 comporte une quantification peu explicite des émissions de GES liées à la voiture, Elle n'est d'ailleurs n'est pas reprise dans la partie sur les impacts. L'analyse des potentiels de développement des énergies renouvelables reste très générale (page 162 et suivantes du tome 2).

Les données concernant la qualité de l'air sont disponibles auprès d'ATMO<sup>15</sup> Hauts-de-France. Le rapport (tome 1, page 158) indique sommairement que la station de mesure la plus proche est celle de Noisy-sur-Oise. Il aurait été utile de mentionner la campagne de mesures réalisée par ATMO à Chambly entre le 2 et 23 juillet 2015 et de présenter les résultats de cette station et de celle de Creil. En effet, le rapport d'ATMO conclut que, sur la période estivale, les données sur Chambly étaient du même ordre de grandeur que celles de la station de Creil.

La pollution liée aux transports est évoquée, mais les impacts engendrés par les nouvelles zones à vocation d'habitats et d'activités et par l'augmentation de la population (transport, chauffage...) ne sont pas chiffrés. Le nombre de trajets induits et la nature des véhicules supplémentaires ne sont pas estimés.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *de présenter et analyser les données les plus récentes disponibles sur la qualité de l'air ;*
- *d'estimer le trafic induit par le développement de l'urbanisation projeté sur les principaux axes routiers ;*
- *d'analyser les impacts induits par le plan local d'urbanisme sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre.*

---

<sup>15</sup> ATMO : association agréée de surveillance de la qualité de l'air



La révision prévoit une zone à urbaniser pouvant accueillir des logements à proximité de la gare (zone 2 AU du Pôle Gare) ; elle est identifiée comme une zone d'urbanisation à long terme, ce qui ne permet pas de prioriser le développement de l'habitat à proximité de la gare. Le secteur de projet du Fond Saint Ladre situé en limite d'urbanisation à l'opposé de la gare et classé en zone d'urbanisation de court terme sera aménagé en première intention.

Si le stationnement est réglementé, un minimum de 2 places de stationnement par logement est imposé en zone urbaine UA par exemple (règlement page 28) ce qui est peu incitatif à utiliser d'autres modes de déplacement que la voiture.

Par ailleurs, la présence de voies cyclables est juste évoquée dans une des douze orientations d'aménagement et de programmation.

La révision du plan local d'urbanisme pourrait être l'occasion de répondre à l'enjeu de la pollution de l'air, par exemple :

- en choisissant les secteurs ouverts à l'urbanisation en priorité dans des zones à proximité de la gare ;
- en adoptant une obligation maximale de places de stationnement pour les véhicules motorisés incitative afin de réduire le nombre de voitures ;
- en renforçant les liaisons piétonnes et cyclables à l'échelle de l'ensemble de la commune.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *de compléter les mesures de réduction de la pollution de l'air en favorisant le recours aux transports en commun en donnant la priorité au développement de l'urbanisation nouvelle autour de la gare ;*
- *d'adopter dans le règlement du plan local d'urbanisme des dispositions incitatives pour l'utilisation des modes de transports doux.*



PRÉFET DE L'OISE

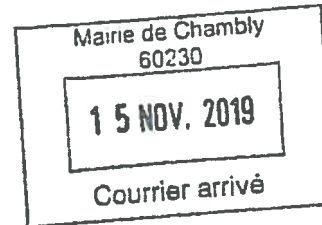
Direction départementale  
des Territoires

Beauvais, le 28 octobre 2019

Service Economie Agricole

Secrétariat de la commission départementale  
de la préservation des espaces naturels, agricoles  
et forestiers

*Ueba*  
*Copie* P. Govin.  
Mr Le Maire  
OGS  
Dir Cah



RECOMMANDE AVEC A.R. 1A 152 032 1944 9

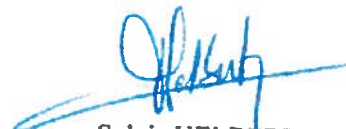
Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les avis émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'est réunie le 4 octobre 2019 pour examiner le projet de votre commune au titre des articles L.151-12 (annexes et extensions) et L.151-13 (STECAL).

Je vous précise que la Commission a demandé l'auto-saisine sur le PLU de votre commune qui sera examiné le 8 novembre 2019.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

La Secrétaire de la commission

  
Sylvie HELBERT

Monsieur David LAZARUS  
Maire  
Place de l'Hôtel de Ville  
F-60540 CHAMBLY CEDEX

[www.oise.gouv.fr](http://www.oise.gouv.fr)  
[ddt-sea@oise.gouv.fr](mailto:ddt-sea@oise.gouv.fr)

Horaires d'ouverture 8h30-12h00 / 13h30-17h00  
le vendredi 8h30-12h00 / 13h30-16h00  
1 Avenue Victor Hugo  
BP 20317 - 60021 Beauvais cedex  
téléphone 03 60 36 51 95 - télécopie 03 60 36 52 08  
[ddt-sea@oise.gouv.fr](mailto:ddt-sea@oise.gouv.fr)

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale  
des Territoires

Service Economie Agricole

Avis de la commission départementale de la préservation  
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Commune de Chambly

Consultation au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment l'article L.151-12;

**Vu** le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

**Vu** le décret n°2006-672 du 8 juin 2006, articles 3 à 15, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

**Vu** le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié par arrêtés préfectoraux des 18 juin 2018 et 28 août 2019;

**Vu** le décret du 11 octobre 2017 nommant M. Louis LE FRANC, préfet de l'Oise ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 04 décembre 2018 nommant M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise;

**Vu** la demande présentée le 07 août 2019 par la commune ;

**CONSIDERANT :**

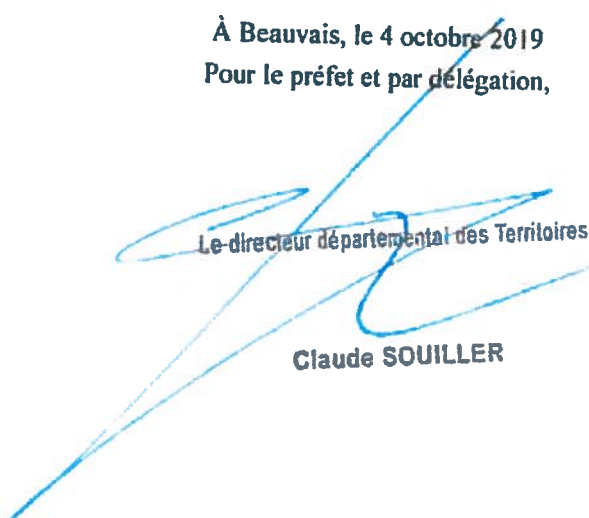
- que la commune de Chambly appartient à la Communauté de Communes de la Thelloise,
- que la commune de Chambly est couverte par le SCOT Thelloise,
- que le règlement de la zone A autorise les extensions des habitations existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- que le règlement de la zone A autorise les annexes à condition d'être liées à une habitation existante, limitées à 2 par unité foncière, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> cumulés et à condition d'être implantées dans un périmètre de 100 m maximum par rapport à l'habitation.

**La commission donne un avis défavorable concernant les extensions et annexes de la zone A pour le motif suivant :**

**- le règlement de la zone A devra réduire la distance d'implantation des annexes, comprise entre 10 et 30 m par rapport au bâti existant.**

**À Beauvais, le 4 octobre 2019**

**Pour le préfet et par délégation,**



**Le directeur départemental des Territoires**

**Claude SOUILLER**



PRÉFET DE L'OISE

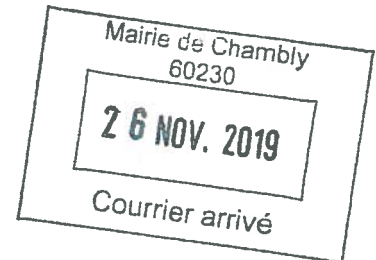
Direction départementale  
des Territoires

Beauvais, le 25 novembre 2019

Ø Urban  
Copie Mr le Maire  
P. Gouin  
ddt  
Dir. Gb

Service Economie Agricole

Secrétariat de la commission départementale  
de la préservation des espaces naturels, agricoles  
et forestiers



**RECOMMANDE AVEC A.R. 1A 152 032 1951 7**

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'est réunie le 8 novembre 2019 pour examiner le projet de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

La Secrétaire de la commission



Sylvie HELBERT

Monsieur David LAZARUS  
Maire  
Place de l'Hôtel de Ville  
F-60540 CHAMBLY CEDEX



PRÉFET DE L'OISE



Direction départementale  
des Territoires

Service Economie Agricole

Avis de la commission départementale de la préservation  
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Commune de Chambly

Auto-saisine au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-17 ;

**Vu** le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

**Vu** le décret n°2006-672 du 8 juin 2006, articles 3 à 15, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

**Vu** le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié par arrêté préfectoral du 18 juin 2018 ;

**Vu** le décret du 11 octobre 2017 nommant M. Louis LE FRANC, préfet de l'Oise ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2018 nommant M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;

**Vu** la consultation des membres de la CDPENAF en date du 8 novembre 2019 ;

**CONSIDERANT :**

- que la commune de Chambly appartient à la Communauté de Communes Thelloise,
- que la commune de Chambly est couverte par le SCOT Thelloise,
- que les membres de la commission ont voté l'auto-saisine du PLU à la commission du 4 octobre 2019, conformément à l'article L 153-17 du code de l'urbanisme,
- que la zone 1 AUe de la Zac de Thelle, consommant 14 ha de terres agricoles, a déjà reçu un avis défavorable de la CDPENAF en date du 1<sup>er</sup> mars 2019 à la suite d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU,
- que le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation :
  - 5 zones 1AUh (9,71 ha) à vocation d'habitat avec une densité de 19 à 21 logements/ha consommant 8,70 ha de terres agricoles et 0,51 ha d'espaces naturels,

- 2 zones 1 AUe (27 ha) à vocation économique consommant 21, 70 ha de terres agricoles,
  - une zone 1 AUes à vocation économique consommant 0,82 ha de terres agricoles,
  - une zone 1 AUg à vocation d'équipement consommant 0,63 ha d'espaces naturels,
  - une zone 2 AU (22,21 ha) à urbaniser à long terme, consommant 19,8 ha de terres agricoles,
  - une zone 2 AUI (6,81 ha) à vocation d'équipement de loisirs, consommant 3,5 ha d'espaces naturels et 1 ha de terres agricoles,
- que le projet prévoit l'extension des zones urbaines consommant 8,03 ha de terres agricoles et 1,65 ha d'espaces naturels.

**La commission donne un avis défavorable concernant l'élaboration du PLU considérant la consommation excessive d'espaces agricoles et naturels.**

À Beauvais, le 8 novembre 2019

Pour le préfet et par délégation,

~~Le directeur départemental des Territoires~~

Claude SOULLIER

## **Avis des communes limitrophes**



Extrait du registre  
des délibérations de la commune de Bernes sur Oise  
Séance du 19 septembre 2019

**Date de la  
convocation**  
13/09/2019

**Date d'affichage**  
13/09/2019

**Nombre de membres**  
Afférents au Conseil  
municipal : 19

En exercice : 19

Le dix-neuf septembre de l'an deux mille dix-neuf à vingt heures trente, les membres du Conseil municipal se sont réunis à la salle du conseil municipal en séance publique, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément aux articles L. 2121-10, L.2121-11 du code général des collectivités territoriales.

**Etaient présents :** 13 – Josette ALDIAS, Olivier ANTY, Oumou BAH, Monique BERGER, Denis DUBOSQUELLE, Michel ESTRADE, Stéphane LACOSTE, Mylène LECLERCQ, Wilfrid MENDES, Yvan MOUGEL, Jean-Noël POUTREL, Corinne RAYER, Francis SARMIENTO.

**Formant la majorité des membres en exercice.**

**Absents :** 1 – Sonia MASCLEZ.

**Absents donnant pouvoir :** 5 – Nathalie BAHLIL à Olivier ANTY, Pascal BENITEZ à Wilfrid MENDES, Emmanuelle CLAVELLE à Yvan MOUGEL, Rachad LASSOUKPO à Jean-Noël POUTREL, Laurent TASSEIN à Corinne RAYER.

**Secrétaire de séance :** Wilfrid MENDES

\*\*\*\*\*

**OBJET: Avis communal sur le projet de PLU de Chambly**

**Réf : CM 2019-47**

*Avis favorable*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'Urbanisme,  
Considérant le courrier de consultation des personnes publiques associées du 29 juillet 2019 envoyé par la commune de Chambly dans le cadre de l'arrêt de son projet de Plan Local d'Urbanisme,  
Monsieur le Maire signale qu'en application de l'article L153-17 du code de l'urbanisme, la commune de Chambly sollicite l'avis des communes limitrophes. Celles-ci ont trois mois à compter de la réception du courrier de consultation pour donner un avis. Passé ce délai, les avis sont réputés favorables.

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en  
préfecture de Cergy  
le : **20 SEP. 2019**

et publication ou  
notification

du : **20 SEP. 2019**

Monsieur le Maire procède à la présentation de ce dossier.

- Après présentation du projet, les élus ne soulèvent pas d'observations particulières.

Le Conseil municipal donne un avis favorable au projet de PLU de la commune de Chambly.

Fait à Bernes sur Oise, le 20 septembre 2019.

Vu pour extrait certifié conforme au registre.



Le Maire,

Jean-Noël POUTREL

## Autres avis



**Emplacement ER 13 proche du PN 27.**

Dans la continuité de nos démarches collaboratives, nous attirons votre attention sur les risques spécifiques aux passages à niveau de nos réseaux respectifs. Je vous rappelle qu'il est indispensable de prendre contact avec nos services de SNCF Réseau pour l'élaboration de ce projet d'aménagement:

**Direction territoriale SNCF Réseau Hauts-de-France**  
Tour de Lille - 17eme étage  
100 Boulevard de Turin  
59777 Euralille

**En conclusion, nous donnons un avis favorable au projet de PLU de la commune de Chambly arrêté le 29 juillet 2019.**

Je vous prie d'accepter, Monsieur le maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

P.O. 

**Signé : S. TREVAUX**



**Christophe CHARTRAIN.**

Directeur Immobilier Territorial Hauts de France-Normandie

Pièces jointes:

- Notice technique pour le report de la servitude T1
- Document explicatif sur la servitude T1



## NOTICE TECHNIQUE POUR LE REPORT AUX P.L.U. DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES DU CHEMIN DE FER

L'article L 2231-3 du Code des transports rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée les servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voirie et qui concernent notamment :

- l'alignement,
- l'écoulement des eaux,
- la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

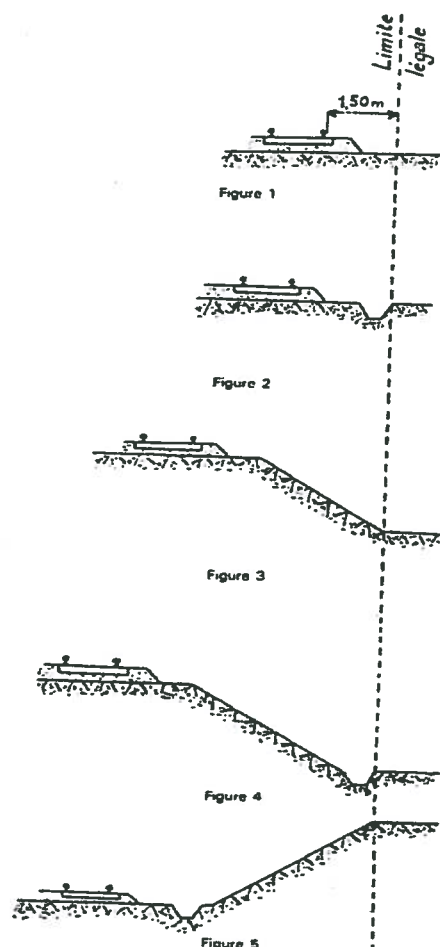
D'autre part, les articles 5 de la Loi de 1845 relative à la Police des Chemins de Fer et L 2231-6 du Code des Transports instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et les excavations le long de la voie ferrée.

De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du Chemin de Fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

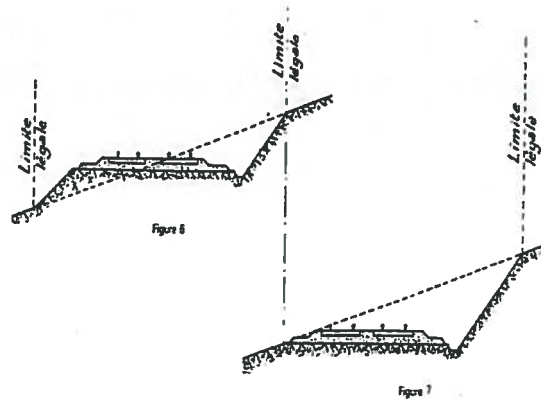
Les distances fixées par loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du Chemin de Fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la SNCF.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du Chemin de Fer est déterminée de la manière suivante :

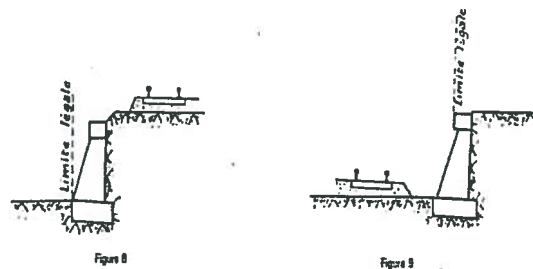
- a) Voie en plate-forme sans fossé :  
une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur (figure 1)
- b) Voie en plate-forme avec fossé :  
le bord extérieur du fossé (figure 2)
- c) Voie en remblai :  
l'arête inférieure du talus de remblai (figure 3)  
  
ou  
  
le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé (figure 4)
- d) Voie en déblai :  
l'arête supérieure du talus de déblai (figure 5)



Dans le cas d'une voie posée à flanc de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus naturel (figures 6 et 7)



Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale est, en cas de remblai, le pied et, en cas de déblai, la crête de ce mur (figures 8 et 9)



Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plate-forme ne soit destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique dont la plate-forme a été acquise pour 2 voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.

Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par le Code des Transport n'ouvrent pas droit à indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus - dont les conditions d'application vont être maintenant précisées- les propriétaires riverains du Chemin de Fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions dudit Code, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

#### 1 - Alignement.

L'alignement est la procédure par laquelle l'Administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du Chemin de Fer qui désire élever une construction ou établir une clôture doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gares, avenues d'accès, etc ...

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cet arrêté indique aussi les limites de la zone de servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit, en application du Code des Transports, d'élever des constructions, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations.

L'alignement ne donne pas aux riverains du Chemin de Fer les droits qu'il confère le long des voies publiques, dits "aisances de voirie". Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

## 2 - Ecoulement des eaux

Les riverains du Chemin de Fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée ; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leurs fonds, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, par contre, il leur est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du Chemin de Fer.

## 3 - Plantations

a) arbres à haute tige - Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du Chemin de Fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 mètres par autorisation préfectorale.

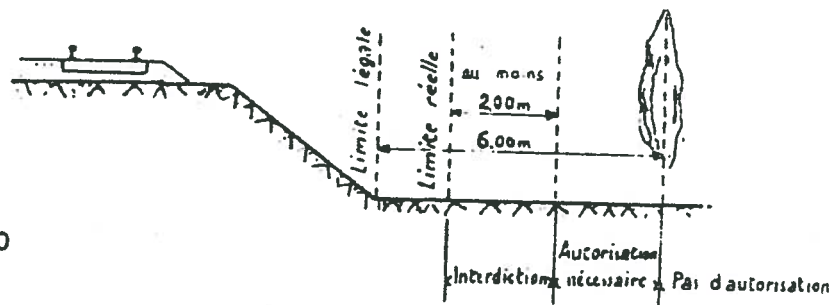


Figure 10

b) haies vives - Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines : une distance de 2 mètres de la limite légale doit être observée, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 mètre.

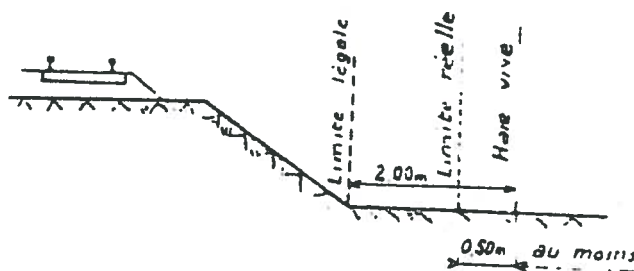
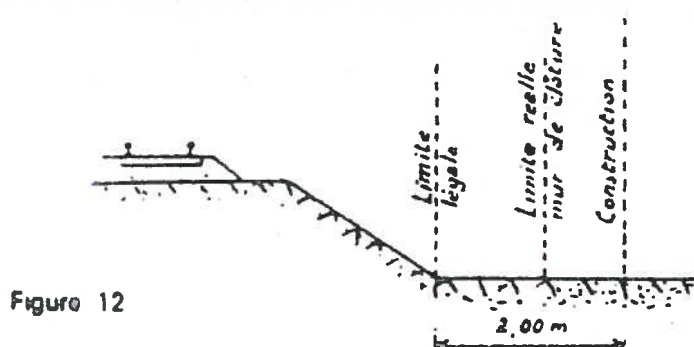


Figure 11

Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 mètres de la limite réelle du Chemin de Fer et une haie vive à moins de 0,50 mètre de cette limite.

## 4 - Constructions

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les plans locaux d'urbanisme, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 mètres de la limite légale du Chemin de Fer.



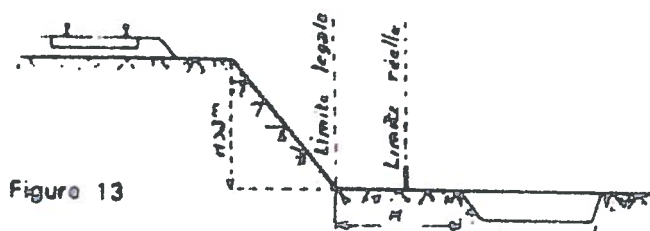
Il en résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du Chemin de Fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 mètres de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est, par ailleurs, rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du Chemin de Fer d'édifier, sans l'autorisation de la SNCF, des constructions qui, en raison de leur implantation, entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire (Cf IIème partie ci-après).

#### 5 - Excavations

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.



#### 6 - Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.



Ces servitudes peuvent comporter, suivant les cas :

- l'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau déterminé,
- l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau,
- la possibilité, pour l'administration, d'opérer la résection des talus, remblai et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Équipement soumet à la SNCF, pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une certaine zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous (figure 14)

The diagram is a cross-sectional sketch of a railway track crossing a road. The railway track is on the left, and the road is on the right. The area between them is hatched, indicating a zone of interest. Dimensions are marked: 30m for the road width, 100m for the hatched zone width, and 600m for the distance from the track to the road. The road is labeled 'voie routière' and the railway track is labeled 'voie ferrée'.

Figure 14

Mise à jour au 24 août 2015

5



## **SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER (T1)**

### **I - GENERALITES**

Servitudes relatives aux chemins de fer.

Servitudes de grande voirie :

- alignement,
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation,
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés,
- mode d'exploitation des mines, carrières, et sablières.

Servitudes spéciales pour les constructions, les excavations et les dépôts de matières inflammables ou non.

Servitudes de débroussaillage.

Code des Transports - Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Décret du 22 mars 1942.

Code minier : articles 84 modifié et 107.

Code forestier : articles L 322-3 et L 322-4.

Loi du 29 décembre 1892 (occupation temporaire).

Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau.

Décret n° 59-962 du 31 juillet 1959 modifié concernant l'emploi des explosifs dans les minières et carrières.

Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales.

Décret n° 69-601 du 10 juin 1969 relatif à la suppression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains.

Décret n° 80-331 du 7 mai 1980 portant règlement général des industries extractives.

Fiche note 11.18 BIG n° 78-04 du 30 mars 1978.

Ministère des Transports - Direction Générale des Transports intérieurs -  
Direction des Transports Terrestres.

## **II - PROCEDURE D'INSTITUTION**

### **A - PROCEDURE**

Application des dispositions du Code des Transports et de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :

- les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le passage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (Articles L 2231-1, L 2232-2 et L 2231-3 du Code des Transports) ;
- les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (Articles 5 de la loi du 15 juillet 1845 et L2231-5 et suivants du Code des Transports) ;
- les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (Loi du 29 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières :

#### **Alignement**

L'obligation d'alignement s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que les gares, les cours de gare et avenues d'accès non classées dans une autre voirie ;

L'obligation d'alignement ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe une obligation éventuelle de bornage à frais communs.

L'alignement, accordé et porté à la connaissance de l'intéressé par arrêté préfectoral, a pour but essentiel d'assurer le respect des limites des chemins de fer.

L'administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements, ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'Etat, arrêt Pourreyron du 3 juin 1910).

#### **Mines et carrières**

Si les travaux de recherches ou d'exploitation d'une mine sont de nature à compromettre la conservation des voies de communication, il y sera pourvu par le Préfet du département.

Les cahiers des charges des concessionnaires indiquent que ces derniers doivent obtenir des préfets des autorisations spéciales, lorsque les travaux doivent être exécutés à proximité des voies de communication. La distance étant déterminée dans chaque cas d'espèce.



## **B - INDEMNISATION**

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existantes au moment de la promulgation du Code des Transports ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (Article L 2231-8 du Code des Transports), ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux existant au moment de la promulgation du Code des Transports ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (Article L 2231-8) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommages de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes des articles L322.3 et L 322.4 du Code forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation, l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le tribunal d'instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

## **C - PUBLICITE**

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le préfet du département.

## **III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

### **A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

#### **1) Prerogatives exercées directement par la puissance publique**

Possibilité pour la SNCF, quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie, et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage des morts-bois (Articles L 322-3 et L 322-4 du Code forestier).

#### **2) Obligations de faire imposées au propriétaire**

Obligation pour le riverain, avant tous travaux, de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre des passages à niveau ainsi que de celles faisant saillie sur la zone ferroviaire, après intervention pour ces dernières d'un arrêté préfectoral (Loi des 16 et 24 août 1970). Sinon, intervention d'office de l'administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisement avec une voie ferrée, de maintenir, et ce, sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 mètres (Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).

Application aux croisements à niveau non munis de barrières d'une voie publique et d'une voie ferrée des dispositions relatives à la servitude de visibilité, figurant au décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'administration, de procéder, moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non, existant dans les zones de protection édictées par le Code des Transports, et pour l'avenir lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (Article L 2231-8 du Code des Transports).

En cas d'infraction aux prescriptions du Code des transports, réprimée comme en matière de contravention de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le juge administratif à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, dépôts contraires aux prescriptions, sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (Article L 2232-2 du Code des Transports).

## **B - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL**

### **1) Obligations passives**

Obligation pour les riverains voisins d'un passage à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains des voies ferrées de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus de remblai, soit du bord extérieur du fossé du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètre à partir des rails extérieurs de la voie de chemin de fer. L'interdiction s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies : elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les hangars, magasins, écuries, etc. (Article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains des voies ferrées de planter des arbres à moins de 6 mètres et des haies vives à moins de 2 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de construction (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventôse, An VIII).

Interdiction d'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (Article L 2231-7 du Code des Transports).

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus (Article L 2231-6 du Code des Transports).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (Article L 2231-3 du Code des Transports).

## **2) Droits résiduels du propriétaire**

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par arrêté préfectoral, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent (Article L 2231-5 du Code des Transports).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures au Code des transports ou existantes lors de la construction d'un nouveau chemin de fer de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (Article L 2231-5 du Code des Transports).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par décision du préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 mètres à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 mètres à 0,50 mètre).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant, dans chaque cas, la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des excavations en bordure de voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale délivrée après consultation de la SNCF.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent et à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (Article L 2231-5 du Code des Transports).

