

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE CHAMBLY

REPONSE DE LA COMMUNE DE CHAMBLY AUX AVIS EMIS DANS LE CADRE DU PROJET DE PLU

ARRETE LE

APPROUVE LE

29 JUILLET 2019

PIECE DU PLU

7.2

SOMMAIRE

PARTIE 1

Sommaire.....	2
PREAMBULE.....	3
1.AVIS EMIS SUR LE PROJET DE REVISION DE PLU	4
1. AVIS REÇUS SUR LE PROJET DE PLU.....	5
1.1. <i>Avis des personnes publiques associées</i>	5
1.3. <i>Communes limitrophes</i>	6
1.4. <i>Avis des Commissions et autorité environnementale</i>	6
1.4. <i>Autres avis</i>	7
2. REPONSE APPORTEE PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE AUX AVIS EMIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU	8
1. RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	9
1.1. <i>Réponse apportée à l'avis de la DDT de l'Oise</i>	9
1.2. <i>Réponse apportée à l'avis de la CCI de l'Oise</i>	24
1.3. <i>Réponse apportée à l'avis de la Communauté de Communes Thelloise (CCT)</i>	35
1.4. <i>Réponse apportée à l'avis du département de l'Oise</i>	37
1.5. <i>Réponse apportée à l'avis de la chambre d'Agriculture de l'Oise</i>	40
1.5. <i>Réponse apportée à l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Oise</i>	46
1.6. <i>Réponse apportée à l'association le ROSO</i>	48
2. RÉPONSES APPORTÉES À LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	50
3. RÉPONSES APPORTÉES AUX COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES.....	57
4. RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS ÉMIS PAR LES COMMUNES LIMITROPHES	57
5. RÉPONSES APPORTÉES AUX AUTRES AVIS ÉMIS	58
5.1. <i>Réponse apportée à la sncf</i>	58

PREAMBULE

Le projet de révision du PLU de la commune de Chambly a été arrêté le 29 juillet 2019.

La pièce suivante dresse un état des lieux des avis émis sur le projet de révision du PLU de Chambly, puis dans un second temps, la ou les réponses apportées par la Commune.

1.AVIS EMIS SUR LE PROJET DE REVISION DE PLU

1. Avis reçus sur le projet de PLU

En application de l'alinéa 4 de l'article R 123-8 du code de l'environnement, lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, plan ou programme doivent figurer dans le dossier d'enquête.

Les dates où figure une astérisque (*) notifie une réception hors délai réglementaire des avis reçus. La commune de Chambly propose des les intégrer à cette analyse du fait de leur réception avant enquête publique et souhaite les porter à la connaissance du public.

Les dates où rien n'apparaît (-) notifie l'absence de réponse des personnes consultées.

1.1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Avis des personnes publiques associées			
	ENVOI	DATE AR	DATE AVIS / DELIBERATION
DDT de l'Oise	31/07/2019	02/08/2019	14/10/2019
Communauté de Communes THELLOISE	31/07/2019	01/08/2019	30/10/2019
Conseil Départemental 60	31/07/2019	01/08/2019	22/10/2019
Chambre d'Agriculture de l'Oise	31/07/2019	02/08/2019	28/10/2019*
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise	31/07/2019	05/08/2019	13/09/2019
Conseil Régional des Hauts de France	31/07/2019	01/08/2019	-
Agence Régionale de Santé des Hauts de France	31/07/2019	01/08/2019	-
Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise (R.O.S.O)	31/07/2019	05/08/2019	23/10/2019
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	31/07/2019	02/08/2019	-

Chambre de Commerce et de l'Industrie	31/07/2019	01/08/2019	29/10/2019*
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement /Hauts de France	31/07/2019	01/08/2019	-

1.3. COMMUNES LIMITOPHES

Avis des communes limitrophes			
	ENVOI	DATE AR	DATE AVIS / DELIBERATION
Commune de BERNES SUR OISE	31/07/2019	02/08/2019	20/09/2019
Commune de BELLE-EGLISE	31/07/2019	02/08/2019	-
Commune de CHAMPAGNE SUR OISE	31/07/2019	01/08/2019	-
Commune de FRESNOY EN THELLE	31/07/2019	01/08/2019	-
Commune de MESNIL EN THELLE	31/07/2019	01/08/2019	-
Commune de PERSAN	31/07/2019	02/08/2019	-
Commune de RONQUEROLLES	31/07/2019	02/08/2019	-

1.4. AVIS DES COMMISSIONS ET AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Avis des communes limitrophes			
	ENVOI	DATE AR	DATE AVIS / DELIBERATION

Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts de France	12/08/2019	14/08/2019	12/11/2019
Commission Départementale de la pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles & Forestiers	31/07/2019	02/08/2019	Commission le 04/10/2019 -
Commission Départementale de la Nature, Des Paysages et des Sites	31/07/2019	02/08/2019	-

1.4. AUTRES AVIS

Autre avis			
	ENVOI	DATE AR	DATE AVIS / DELIBERATION
EARL de VIGNEUSEUIL – M. Fabien BERTHEUIL Représentant de la Chambre d'Agriculture	31/07/2019	03/08/2019	-
SNCF – Direction Territoriale Nord	31/07/2019	01/08/2019	16/09/2019

2. REPONSE APPORTEE PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE AUX AVIS EMIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

1. Réponses apportées aux avis des personnes publiques associées

1.1. RÉPONSE APPORTÉE À L'AVIS DE LA DDT DE L'OISE

La DDT de l'Oise émet un avis défavorable au projet du PLU de Chambly. Si elle souligne la qualité des OAP et des objectifs de renouvellement urbain et de densification, la DDT considère que le document ne prend pas assez en compte la politique publique de redynamisation des centres-villes, et que la priorisation des zones destinées à accueillir de nouvelles constructions est à réexaminer.

1/ Réserve 1 : L'annexe des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) doit être complétée. Il s'agit de la SUP AC1 et les mentionner dans le rapport de présentation.

Réponse de la MO : La SUP AC1 mentionnée figure bien sur le plan des annexes mais ne figure dans la liste mentionnée par l'UDAP (p4). Cette dernière a donc bien été complétée.

La liste des servitudes est intégrée également dans le rapport de présentation. Pour autant il est à noter que les servitudes sont abordées dans le rapport de présentation à différents endroits et non regroupées en une seule thématique. Pour plus de facilité de lecture, la liste et la carte sont annexées au diagnostic.

Les dates d'arrêtés issues de l'UDAP ont pu être transmis via le PAC du SCoT, et ont donc pu être intégrées à la pièces 5.2.Servitudes d'Utilité Publique.

2/ Réserve 2 : L'annexe sanitaire ne comporte pas de zonage d'assainissement opposable.

Réponse de la MO : Le plan de zonage d'assainissement opposable a été intégré aux annexes sanitaires jusqu'ici disponible. Il s'agit d'une erreur matérielle dans le cadre de l'arrêt. Le Plan se situe donc dans le dossier d'annexe sanitaire : 5.1. et porte le numéro 5.1.3..

3/ Réserve 3 : La zone 1AUe [...] dans le prolongement de la ZA des Porte de l'Oise qui autorise l'implantation de commerces [...] n'est pas adaptée à la politique de redynamisation des centre-villes, ni à votre PADD visant à ne pas déséquilibrer la structure commerciale du territoire [...].

Réponse de la MO :

La commune n'a a aucun moment eu l'ambition ou le projet de développer du commerce. L'OAP en témoigne par la mention activités économiques. Il s'agit effectivement et justement relevé par la DDT d'une erreur matérielle au sein du règlement écrit qui l'autorise. Ainsi, pour écarter tout malentendu et n'autoriser uniquement les activités artisanales de production et industrielles, le règlement écrit a été modifié.

La ligne 3 page 172 du règlement écrit qui mentionne « artisanat et commerce de détail » ne sera pas autorisé, le commerce de gros également ne sera pas autorisé. Par l'autorisation des industries, il est autorisé l'artisanat de production (et non lié à une vente commerciale type boulangerie par exemple).

En revanche, il n'est pas possible de discerner Artisanat et commerce de détail dans le tableau conformément au code de l'urbanisme.

Extrait : (en jaune modification apportée)

		1AUe	1AUes
Habitation	Logement	V* (1)	V* (1)
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (2)	V
	Restauration	V* (2)	X
	Cinéma	X	X
	Camping	X	X

4/ **Réserve 4** : [...] prise en compte de l'intérêt intercommunal dans le développement de Chambly en matière de consommation foncière [...] ces chiffres doivent être justifiés en annexant des documents réalisés par la CCT. + Bien qu'un travail de densification ait été réalisé, la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles .../... reste élevée au regard des politiques publiques en matière de sobriété foncière.

Réponse de la MO :

Le rapport de présentation démontre le positionnement stratégique de la commune de Chambly à l'échelle du SCoT et des besoins qui en découlent tant en foncier qu'en usages et impacts en mobilités. Ainsi, quand dans un premier temps, le PLU a mis en place l'ensemble des outils permettant la densification du tissu déjà urbanisé et salué par la DDT, le taux de croissance choisi a été justifié au regard à la fois des tendances passées mais aussi du projet politique et directement du positionnement de Chambly à une échelle intercommunale. Cet élément programmatique et ce choix de planification a été confirmé par le travail en cours du Schema de Cohérence Territorial.

Ainsi, et assez facilement, le rôle que porte la commune de Chambly à l'échelle du territoire supracommunal génère des besoins qui - même s'ils sont mutualisés à l'échelle intercommunale - sont portés par la commune elle-même. Le rapport de présentation s'attache à le démontrer.

Enfin, la prise en compte des politiques publiques et documents de planification en cours ne peut aller à l'encontre des choix retenus par la commune pour justement les anticiper et s'intégrer dans le contexte local mais aussi législatif. Le cas contraire aurait été également reproché. Ainsi, le positionnement de la commune de Chambly a été de reprendre les grands objectifs du SCOT actuel comme le précise le code de l'urbanisme, mais également la déclinaison locale qui doit être justifiée au regard des spécificités locales comme le précise à la fois le code dans son rapport de compatibilité mais aussi les jurisprudences. Ainsi, le taux de croissance choisi respecte bien les objectifs du SCot en cours mais aussi la spécificité locale de Chambly dans le SCoT en cours d'élaboration dont le taux de croissance choisi est au-delà du taux de croissance présenté dans le projet de PLU de Chambly. Ce dernier point, non négligeable met en avant que les besoins en fonciers mobilisés dans le projet de PLU seraient inférieurs à ceux répondant au projet de SCoT et dont la tendance a été validée en séance. La commune s'est évertuée à travailler avec les rédacteurs du SCoT en cours afin de ne pas développer un projet en contradiction avec les dynamiques en cours et non passées.

De ces faits, la commune conservera le taux de croissance annuel proposé dans le projet de PLU et conserve par la même occasion l'ensemble des outils mobilisés pour valoriser le tissu déjà urbanisé.

Les entretiens menés avec la DDT et autres personnes publiques associées suite aux avis émis, ont permis également d'étayer les propos et d'apporter les garanties de la démonstration. Les arguments avancés et chiffrés de la Communauté de Communes ont été intégrés au rapport de présentation.

Réserve 4 (suite) : Le SCoT en vigueur donne une enveloppe foncière de 40 hectares urbanisables à vocation économique pour les sites de Chambly/Belle-Eglise/Le Mesnil-en-Thelle [...]. [...] il conviendrait que la CCT fournisse un tableau récapitulatif des surfaces consommées sur ces communes [...] afin de justifier la compatibilité PLU avec le SCoT [...].

Réponse de la MO :

La commune s'est mobilisée pour obtenir ces informations et ainsi ajuster le rapport de présentation en vue de justifier davantage et plus précisément le cas particulier -encore une fois- de la position stratégique de la commune à l'échelle intercommunale, notamment dans l'armature territoriale économique.

La commune de Chambly s'est engagée à transmettre auprès de la DDT les données que lui transmettra la CCT afin de confirmer « un transfert de droit » non utilisé sur les trois communes citées.

Les éléments reçus par la CCT ont été intégrés en vue de l'approbation dans le rapport de présentation. Ils figurent également dans l'avis reçu par la CCT, dont en voici l'extrait : « *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 comparé au foncier réservé dans les PLU soit 37,9 ha 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 observé 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.* »

5/ Réserve 5 : La priorisation des zones destinées à accueillir de nouvelles constructions de logements doit être réexaminée.

[...] le PLU actuel doit être compatible avec le SCoT en termes de consommation d'espaces. [...] la traduction réglementaire du projet en zone « 1AUh » et « 2AU » suscite des interrogations pour les services de l'état.

Réponse de la MO :

Depuis l'arrêt du projet de PLU, les projets quant à leur calendrier et modalités ont beaucoup progressé. Alors que le classement en zone 2AU avait été mobilisé pour des craintes de spéculation foncière comme exprimé page 107 du rapport de présentation, de la dureté foncière et l'attente de la mise en place d'une procédure de ZAC. Le dossier des deux sites de projet en extension ont bien évolué et la commune a délibéré le 29 juillet 2019 en faveur des projets de l'OPAC avec une mise à l'étude :

- de la ZAC de la Fosse au Bailly pour le secteur gare,
- de la ZAC Saint Ladre pour l'entrée de ville nord.

De surcroît, la commune souhaite préciser la mobilisation de nombreux acteurs dans le processus :

- L'OPAC travaille avec l'EPFLO (qui a passé une convention d'ordre général avec la CCT pour l'ensemble de son territoire), pour assurer et financer la maîtrise foncière des terrains concernés.
- Le premier comité de pilotage et aussi comité de lancement a eu lieu le 15 octobre 2019 en Mairie de Chambly avec l'OPAC, la CCT et la Mairie de Chambly, car nous voulons que ces deux ZAC qui touchent à la fois des compétences de la commune mais aussi de la CCT soient menées en partenariat et parfaitement synchronisées entre chaque acteur. Pour mémoire la CCT a les compétences sur les réseaux, sur l'aménagement et la gestion des transports collectifs dont les parkings pour les gares, les activités économiques, sujets qui seront tous présents dans ce projet global mené par l'OPAC sur ces deux ZAC.

La commune souhaite cependant une nouvelle fois mettre en avant le risque réel de spéculation foncière dans le cadre d'un secteur de projet accueillant un équipement d'intérêt général, ces points étant confirmés par l'accompagnement que réalise l'OPAC sur ces secteurs de projet. Il est donc proposé de

conserver le zonage 2AU visant à laisser le temps à la procédure de création de ZAC de voir le jour et d'encadrer le développement de ce secteur stratégique et complexe, que seul le PLU ne pourrait encadrer.

Dans le cadre de l'approbation du PLU, la commune se propose néanmoins d'ajouter au rapport de présentation :

- un document de cadrage de l'OPAC sur le nombre de logements qui seraient produits par ZAC et par phase, afin de confirmer que la création de nouveaux logements sera bien progressive sur la durée des documents PLU et SCoT et préservera ainsi un développement équilibré de la commune.
- en annexe les délibération notifiant la volonté de la commune de réaliser des procédures de ZAC.

Enfin la commune s'engage à associer la DDT-DTO à la procédure menée par l'OPAC sur les étapes clés de ses études de ZAC.

6/ **Réserve 6** : Le projet touristique sur le secteur des Marais en zone 2AUI fait apparaître et notamment dans l'OAP, un nombre élevé de logements et semble être surestimé. L'ABF 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.

Réponse de la MO :

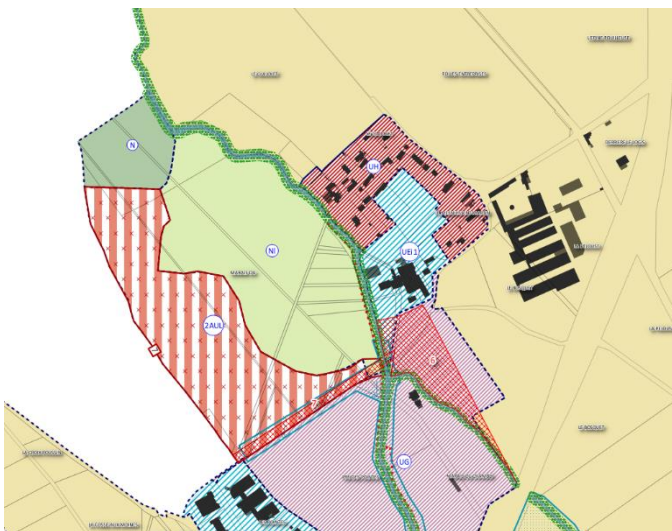
La commune marque son étonnement puisque ce secteur initialement présenté lors de la réunion publique sur le PADD comportait :

- un projet d'aménagement touristique limité en capacité d'accueil,
- garantissant par les matériaux et les techniques utilisées d'avoir un aménagement réversible, neutre sur les sols et sur l'écologie de ce secteur,
- permettant de répondre à un besoin d'ouverture au public de ce vaste espace constitué d'un étang et de ses berges, résultant de l'exploitation d'une carrière pendant plusieurs années,
- faisant face à notre réalisation en cours de la plaine des sports avec de fortes mutualisations, notamment de ses stationnements,
- et assurant le désenclavement pour les véhicules notamment de services et de secours de ce secteur et de celui de la rive opposée grâce à la réalisation d'un ouvrage sur l'Esches qui réglerait un problème au quotidien pour l'entreprise de meunerie située au Mesnil Saint Martin.

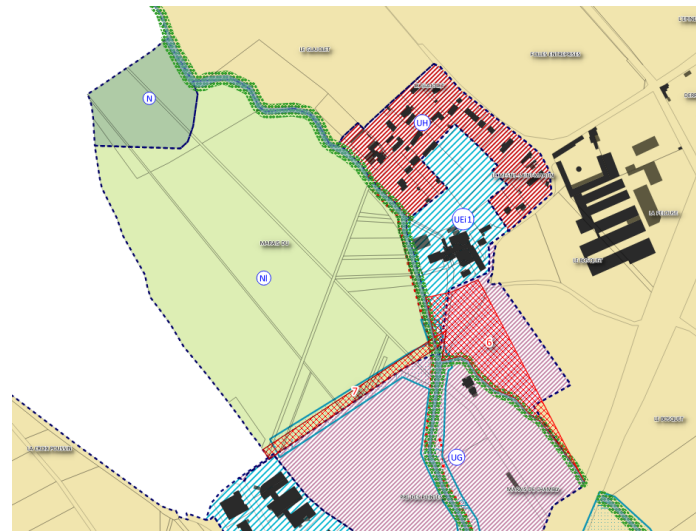
Nonobstant ces atouts, la Commune a considéré qu'il fallait prendre plus de temps pour affiner ce projet post réalisation de la plaine des sports, et a donc reclassé en 2AU ce secteur avec un règlement très clair qui ferme toute possibilité de construction : « ces zones 2AU et 2AUI sont fermées à l'urbanisation. »

Pour autant, la commune entend les conseils de la DDT, ainsi que l'avis émis par l'association du ROSO. Ainsi, le zonage de la zone du Marais passera d'un zonage 2AU à un zonage Naturel de loisir n'accueillant ainsi aucune nouvelle constructibilité, et sera dédié à l'accueil du public dans le respect du cadre paysager du site.

Extrait :



Projet arrêté



Projet de PLU

7/ **Réserve 7** : Le secteur « Nae » doit être réduit. Un STECAL est par définition un secteur de taille limitée, or celui-ci fait 16 hectares.

Réponse de la MO :

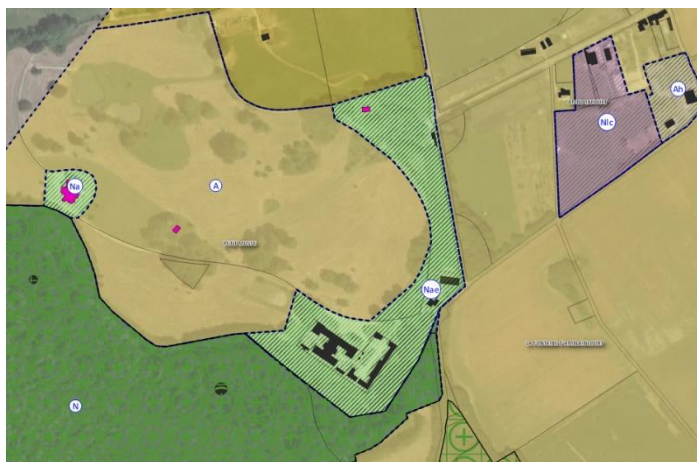
Le rapport de présentation démontre point par point en quoi il s'agit d'un secteur de taille limitée. En effet, la notion de « limitée » ne peut être lue indépendamment du règlement de la zone qui définit un droit d'urbanisation extrêmement limité. Il s'est agi pour la commune de définir un site dans son ensemble, pour autant en aucun cas il s'agit d'une zone d'urbanisation de 16ha. Pour mémoire, le rapport de présentation définit en p169 le droit à construire :

- Les installations et constructions à usage de bureaux, de commerces, d'hébergement, et les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les caractéristiques architecturales de l'existant et dans la limite de 4000m² d'emprise au sol totale de la zone en une ou plusieurs fois à la date d'approbation du PLU.

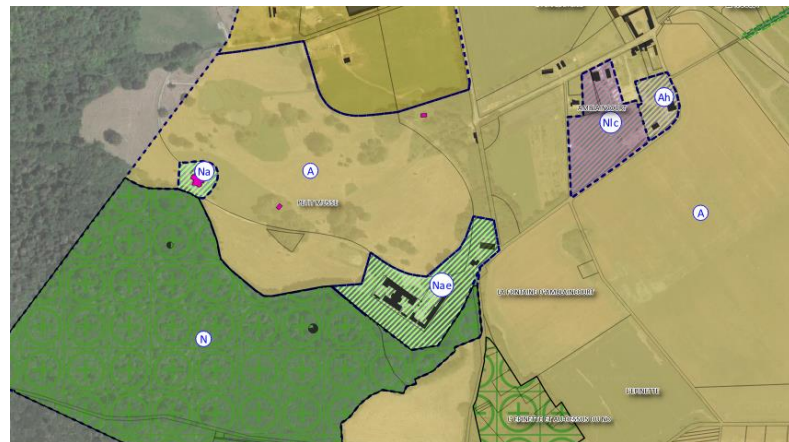
-Les annexes sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 30m de toute construction. Les annexes sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol total.

Le château d'Amblaincourt étant intégré dans cette emprise, le fait de réduire la zone ne fera pas réduire le droit à construire. Pour autant afin de clarifier cet état de fait, la commune va suivre les conseils de la DDT et réduire l'emprise de la zone. Les surfaces évoluent de la manière suivante : de 5.01 ha à 3.23 ha.

Extrait :



Projet arrêté



Projet de PLU

8/ **Réserve 8** : Le secteur « UEi » Moulin du Mesnil Saint Martin. Le secteur « UEi », 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.

Réponse de la MO :

La Commune tient à permettre le maintien de cette activité historique sur le bord de l'Esches dans le hameau du Mesnil Saint Martin. Ce point a fait l'objet d'une demande dans le registre de concertation mis à disposition du public.

C'est donc pour répondre au maintien de l'activité en place en zone UEi sur des terres limitrophes au moulin et qui appartiennent depuis longtemps à cette entreprise que la commune a souhaité conserver cette emprise qui reste limitée et compatible avec l'équilibre à maintenir sur ce secteur entre cette activité, son potentiel de développement et l'habitat peu dense. La commune se prononce favorablement à la protection des espaces arborés sur site (via des prescriptions graphiques). La préservation de la trame végétale permettant de réduire les potentiels nuisances et précéder le capital arboré de la commune.



Projet arrêté

Proposition d'évolution

Le règlement connaît l'évolution suivante concernant les prescriptions :

Les alignements arborés et arbres à préserver

Les éléments paysagers (haie, arbre, alignement d'arbres) identifiés au plan de zonage doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux. Aucune construction n'est autorisée.

9/ **Réserve 9 :** La DDT s'interroge sur le zonage 1AUes inscrit sur la station-service en activité sur la RD-1001 sens vers Paris, et celle située en face désaffectée. Ces espaces déjà urbanisés constituent la majorité de la zone 1AUes et sont de ce fait comptabilisés à tort dans la consommation foncière. La commune remercie la DDT pour cette remarque et va corriger son plan de zonage en ce sens.

Réponse de la MO :



Projet arrêté



Proposition d'évolution

Le rapport de présentation explique p189 notamment, qu'une zone AU n'est pas forcément à définir comme une zone de consommation foncière. En effet, dans le cas de la zone 1AUes, ces espaces sont classés en zone 1AU du fait d'un encadrement assuré par une OAP dans un premier temps et la desserte à assurer par le porteur de projet, même si cette zone est « en partie » déjà urbanisée. Dans le décompte des zones consommées dans le cadre du PLU, le rapport de présentation explicite que sur les 17.6 ha, seuls sont consommés 14.9 ha : « *Le site au sud étant imperméabilisé et une friche économique recensée.* » (p 189, RP tome 2). Ils ne sont donc pas calculés à tort dans la consommation foncière.

Pour autant afin d'écartier tout malentendu, la partie urbanisée et en service est inscrite en zone U, en maintenant l'OAP. Enfin, l'activité existante n'est pas remise en cause dans le règlement écrit.

10/ **Recommandation 1** : Le projet de PLU devra intégrer les éléments de la loi ELAN, et notamment dans le règlement écrit intégrer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans les projets d'aménagement et de production de logements.

Réponse de la MO : Le projet de PLU ne s'oppose pas aux principes recherchés par la loi ELAN. En effet, la production de logement social et une accessibilité par tous au logement sont d'ores et déjà intégrés au projet de PLU via les OAP. L'OAP d'entrée de ville conforte la recherche d'une proximité de services et une amélioration des performances énergétiques pour tous sur site via les prescriptions de son OAP. La mise en place de ZAC sur le secteur du pôle gare permettra d'ailleurs de répondre plus finement à cet objectif énergétique (étude enr dans le cadre du dossier de création) avant ouverture à l'urbanisation de la zone.

En revanche, du côté de l'énergie, un rappel de la loi est intégrée dans le règlement écrit. En effet, sa réelle traduction réglementaire pose encore des soucis quant à son instruction. " Dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU), toute construction neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif d'énergie renouvelable, dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 15%. Cette disposition vient compléter celles de l'article L111-18-1 du Code de l'Urbanisme qui impose l'intégration obligatoire de dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et ombrières surplombant les aires de stationnement créés, dès 1 000 m², pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement"

11/ **Recommandation 2** : 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.

a) Zonage et OAP Site N°7 : Marais du Mesnil Saint Martin

b) Evolution du règlement :

▪ Dans 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 profils divers, en tôles de toutes natures peintes ou non, en plaques et en bacs aciers »

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

c) UC – Chapitre 2 :

1. 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 ».
2. Toitures _ Isolation par l'extérieure : préciser : « L'isolation thermique par l'intérieure 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 existantes (pierres, briques, enduits, etc. ».
3. Ouvertures _ indiquer : « Les menuiseries en PVC ou aluminium ou fibres de verre ne peuvent être autorisées car non compatibles avec le respect du bâtiment traditionnel. Néanmoins, l'aluminium ou l'acier peuvent être acceptés dans le cas d'architecture élancées (vérandas, jardins d'hivers, construction type « ateliers » ».
4. 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. »

Réponse de la MO :

- a) Le site a été déclassé en zone NI suivant les indications des différentes PPA et de l'enquête publique.
- b) et c) nous proposons au lecteur de se reporter au chapitre dédié à l'avis de l'UDAP afin d'avoir la réponse détaillée à chacune des reconstructions de l'UDAP au chapitre 2.1.5.

12/ **Recommandation 3 :** Le règlement devra intégrer des dispositions spécifiques dans les secteurs soumis à risque inondation (interdiction des sous-sols, des piscines enterrées, choix des clôtures...) + Le document pourrait intégrer les différentes cartographies des risques fournies dans le PAC, notamment liés au ruissellement et coulée de boue.

Réponse de la MO : La commune a intégré dans son diagnostic la cartographie coulée de boue sous une forme davantage ciblée sur Chambly en reprenant une cartographie du PAC, ainsi que la carte de glissement de terrain recensé. Toutefois la qualité et précision de la cartographie ne permettent pas son utilisation au sein d'un document traduit à la parcelle. Sur ces mêmes secteurs, la connaissance de terrain par les élus permet d'écarter la présence de risque à l'heure où le document est réalisé. Ainsi, aucun nouvel élément sur ce sujet n'est intégré de façon réglementaire.

13/ **Recommandation 4 :** L'évaluation environnementale met en avant le non impact de sa mise en œuvre sur la menace pesant sur les captages d'eau potable.[...] 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 « 2AU1 » jouxtant l'étang au Nord-Ouest devra être réinterrogée au sein de l'évaluation environnementale. + 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.

Réponse de la MO : Au sein de l'évaluation environnementale, la commune a complété son argumentaire au sein de l'incidence P5, vis-à-vis des capacités d'infiltration des sols (CBS / CPT), mise en place d'arbres et espaces à préserver au sein des OAP et au sein du règlement écrit, les EBC augmenté...) mais aussi de la préservation des abords des points de captage, donc de la ressource en eau potable.

La zone 2AU du Mesnil Saint Martin a été abandonnée répondant favorablement à la demande de la DDT de la réinterroger.

De la même manière, la commune a complété son évaluation des incidences sur la faune et la flore d'un point de vue sectoriel et non uniquement d'un point de vue des déplacements. Il s'agit de l'incidence P15 qui a été ajoutée à l'étude. Elle se base en partie sur une étude réalisée dans le cadre du SCOT concernant la trame et bleue de l'année 2019 et 2020 et sur les études de terrain réalisées dans le cadre de la révision du PLU.

Il est toutefois à préciser qu'à présent les zones de développement principales résidentielles sont classées en 2AU et concernée par un périmètre ZAC engageant la réalisation d'une étude d'impact par site.

14/ **Recommandation 5** : Davantage éléments éco-paysagers pourraient être protégés sur le territoire communal (voir plan joint).

Réponse de la MO : La commune répond favorablement aux propositions de la DDT visant l'amélioration de la protection des espaces boisés et du patrimoine arboré de la commune. Ainsi, la trame arborée du Mesnil St Martin a été ajoutée comme élément à préserver, et l'ensemble des éléments ci-dessous ont été intégrés en espace boisé classé. Le rapport de justification a été complété en ce sens.



Projet arrêté

Proposition d'évolution

15/ **Recommandation 6** : 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.

Réponse de la MO : Les autres sites de projets susceptibles d'en accueillir seraient de manière privilégiée le pôle gare. Il est clairement prévu que le projet y intègre des logements sociaux. Pour autant, il n'est pas possible en zone 2au de l'afficher clairement. Le projet faisant l'objet d'une étude de ZAC, cette programmation intégrera une large diversité de logements dont une part sous forme de logements sociaux. Concernant les projets d'OAP en densification, la commune préfère pouvoir échanger directement avec les opérateurs et aménageurs plutôt que de l'imposer et freiner une possible densification issue d'une programmation inadaptée. En témoigne la production de logements sociaux au sein d'opération en cours (ex : Moulin Neuf) et le simple taux de logement social que Chambly affiche (28.6% en 2016 avec une production de 94 logements sociaux depuis 2016 (source RPLS / INSEE))

Il est à noter que la zone UZ prévoit également de la production de logement social. De la même manière, la commune s'assure d'une production de logement social via la réglementation de la zone AUh et non uniquement via les OAP. Ainsi, toute zone auh et future auh se verra concernée par le règlement de la zone.

16/ **Recommandation 7** : 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.

Réponse de la MO : Il ne semble pas que cela soit en désaccord avec le projet imaginé par la commune. En effet, l'OAP Place Charles de Gaulle notifie bien également la présence de commerce potentiel sur le rez-de-chaussée du bâtiment. Cela ne vient pas en contradiction avec la possibilité de réaliser un équipement sur le « reste » du bâtiment. De la même manière, le projet d'OAP notifie équipement OU commerce. L'enjeu premier sur ce site est clairement la réhabilitation de ce bâti, de perpétuer le dynamisme et attractivité de la place Charles de Gaulle amorcé par la commune.

17/ **Recommandation 8** : Les secteurs « Nj » et « NI » ne sont pas mentionnés dans votre document comme étant des STECAL, or ils devraient l'être.

Réponse de la MO : Le secteur Nj sera bien renommé comme STECAL. En revanche, la zone NI, n'autorise pas de constructibilité en tant que telle et n'a pas vocation à l'être. Ainsi son règlement sera reprécisé, notamment l'onglet « équipement » pour plus de clarté, mais il ne s'agit en aucun cas d'un STECAL.

18/ **Recommandation 9** : Le secteur « Nlc » doit être justifié. Le projet de camping doit être mentionné clairement dans le rapport de présentation.

Réponse de la MO : Ce dernier est défini en p172 du rapport de présentation et mentionne clairement l'hébergement de plein air.

19/ **Recommandation 10** : La vocation du STECAL « Nae » pourrait être plus précise afin de limiter la destination des constructions autorisées dans le règlement.

Réponse de la MO : Les destinations et sous destinations du code de l'urbanisme ne permettent pas d'être plus précis dans le cadre du projet très spécifique du projet du château d'Amblaincourt. Ainsi par ce règlement : « *Dans le **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nae** sont autorisées :*

1. Les installations et constructions à usage de bureaux, de commerces, d'hébergement, et les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les caractéristiques architecturales de l'existant et dans la limite de 4000m² d'emprise au sol totale de la zone en une ou plusieurs fois à la date d'approbation du PLU.

2. Les annexes sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 30m de toute construction. Les annexes sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol total. »

La commune souhaite une légère latitude d'évolution pour les activités existantes du château. Ainsi, seul le périmètre sera revu comme évoqué ci-avant.

20/ **Recommandation 11** : Le document doit aborder l'état du réseau électrique avec la répartition des postes de transformation et la capacité du réseau.

Réponse de la MO : Ces éléments ont pu être pris en compte dans les annexes via les données récupérées sur le site Rte et via le PAC du SCoT. Ils apparaissent donc dans le diagnostic et les annexes, dans le dossier 5.8.1.

21/ **Suggestion 1** : Le document pourrait intégrer les différentes cartographies 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.

Réponse de la MO : Ce point a été réalisé et intégré au diagnostic.

22/ **Suggestion 2** : La création d'une nouvelle centralité en secteur 1AUh, 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.

Réponse de la MO : Il ne s'agit pas de créer une nouvelle centralité mais bien de renforcer le pôle gare à proximité des transports en commun, commerce et équipement. L'entrée de ville prévoit quant à elle une programmation conséquente de logements intégrant des services et un commerce afin de limiter les déplacements ainsi qu'une qualité d'espace public partagé à l'échelle de l'opération et des abords immédiats mais il ne s'agit pas de venir créer une

« nouvelle centralité ». Le débat est à présent refermer puisque la zone bascule en 2AU et est concerné par un projet de ZAC acté dans une délibération prise par la commune entre l'arrêt et l'approbation.

23/ Suggestion 3 : Des précisions peuvent être apportées aux OAP, concernant la mention « site préférentiellement soumis à aménagement d'ensemble » et des précisions à apporter au règlement et aux plans.

Réponse de la MO : Il s'agit ici de mentionner auprès de l'aménageur ou tout porteur de projet la nécessité de venir consulter le service urbanisme en amont du projet mais sans l'imposer de manière réglementaire pour certaines opérations qui doivent pouvoir être réalisées au coup par coup également.

24/ Suggestion 4 : 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. Des suggestions sont faites pour apporter des précisions éclairantes et des mises à jour.

- a. Mettre à jour le nombre de bornes recharges électriques
- b. Mentionner le mouvement de terrain
- c. Ajouter le nom du Ru Plantoignon
- d. Diagnostic page 37 la zone Nb mentionne une salle de réception. Pas de zone Nb
- e. Erreur sur les surfaces page 192 du diagnostic.
- f. Des éléments apparaissent sur les schemas des OAP mais pas en légende
- g. Le périmètre de l'OAP 15 doit être légèrement agrandi pour correspondre avec le schema d'aménagement
- h. Trop de logements individuels sur l'OAP 7
- i. Intégrer une insertion paysagère sur l'OAP 18
- j. Intégrer les articles des éléments participants à la préservation du patrimoine
- k. Dans le secteur UA et UAa, logements et hébergements : mentionner les conditions.
- l. Ajouter : « la construction » de petits volumes qui est autorisé dans la zone Nj pour une meilleure compréhension.
- m. Retirer la mention de stecal de « Na » dans le RP.
- n. Complexité d'application par le service instructeur de la mention « la hauteur maximale des constructions autorisées est celle du bâtiment le plus proche à la nouvelle construction ».

Réponse de la MO : Les suggestions réalisées ont été prises en compte lorsque cela était possible.

- a. Réalisé

- b. Il figure sous le nom de glissement de terrain, la légende a été complétée.
- c. Correction apportée.
- d. Correction apportée.
- e. Correction apportée.
- f. Correction apportée (p139)
- g. La légende globale se trouve en introduction pour éviter un rappel constant par OAP.
- h. Comme le mentionne le diagnostic du site, il s'agit d'une opération en cours au sud du site, l'OAP porte bien sur le périmètre défini.
- i. L'OAP 7 est supprimée
- j. OAP 18 intègre d'ores et déjà cette prérogative.
- k. Non favorable car les évolutions législatives sont fréquentes et appellent des modifications du document de planification. Il est préférable de se reporter au rapport de justification
- l. Pas de condition aux destinations citées. Corrections apportées.
- m. Modification apportée.
- n. Modification apportée (une mention dans l'évaluation environnementale)
- o. Cela ne semble pas complexe puisque seules sont autorisées les extensions de l'existant. Néanmoins, afin d'apporter une précision, il est ajouté que : « la hauteur maximale est celle du bâtiment existant avant opération ».

1.2. RÉPONSE APPORTÉE À L'AVIS DE LA CCI DE L'OISE

La CCI de l'Oise note un diagnostic économique satisfaisant, avec identification des projets et enjeux dans le RP, un PADD définissant des orientations favorables aux activités et une stratégie adaptée en faveur du maintien du tissu commercial de centre ville. Elle émet néanmoins 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.

1/ **Réserve 1:** La CCI souligne un paradoxe qui semble non identifié au sein du PLU entre la volonté de renforcer le cœur commerçant de Chambly et les possibilités de création de surfaces de ventes qui restent offertes en dehors. La CCI indique que l'enjeu est désormais de stopper le développement des surfaces commerciales périphériques compte-tenu de son taux d'équipement commercial important.

Réponse de la MO : La commune rejoint la remarque formulée et s'est engagée à retirer une erreur matérielle quant à la mention de commerce en zone 1AUe.

2/ **Réserve 2:** La CCI considère que le secteur de projet touristique de 6.81ha classé en zone 2AUL n'est pas assez justifié et ne prend pas suffisamment en compte l'offre disponible dans les communes proches. Elle s'interroge notamment sur l'ampleur de la superficie affectée au projet au regard des objectifs de sobriété en termes de consommation foncière.

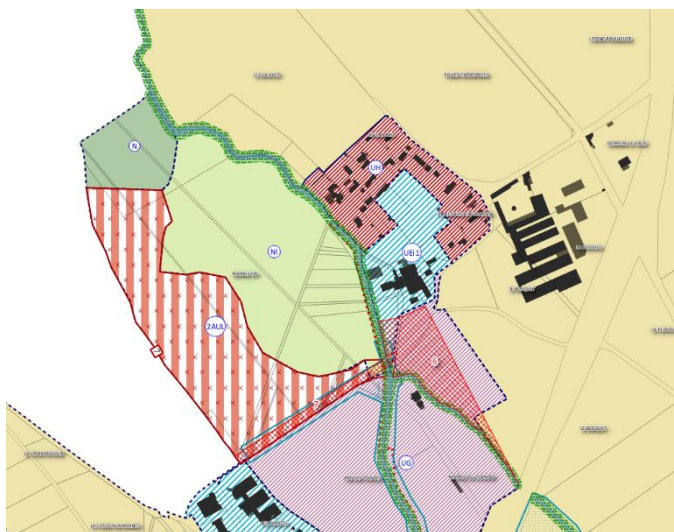
Réponse de la MO : La commune souhaite rappeler l'historique du projet et annonce d'ores et déjà remplacer ce secteur 2au en zone naturelle de loisir. Il s'agissait à la base et présenté en réunion publique d'un projet d'aménagement touristique limité en capacité d'accueil,

- garantissant par les matériaux et les techniques utilisées d'avoir un aménagement réversible, neutre sur les sols et sur l'écologie de ce secteur,
- permettant de répondre à un besoin d'ouverture au public de ce vaste espace constitué d'un étang et de ses berges, résultant de l'exploitation d'une carrière pendant plusieurs années,
- faisant face à notre réalisation en cours de la plaine des sports avec de fortes mutualisations, notamment de ses stationnements,
- et assurant le désenclavement pour les véhicules notamment de services et de secours de ce secteur et de celui de la rive opposée grâce à la réalisation d'un ouvrage sur l'Esches qui réglerait un problème au quotidien pour l'entreprise de meunerie située au Mesnil Saint Martin.

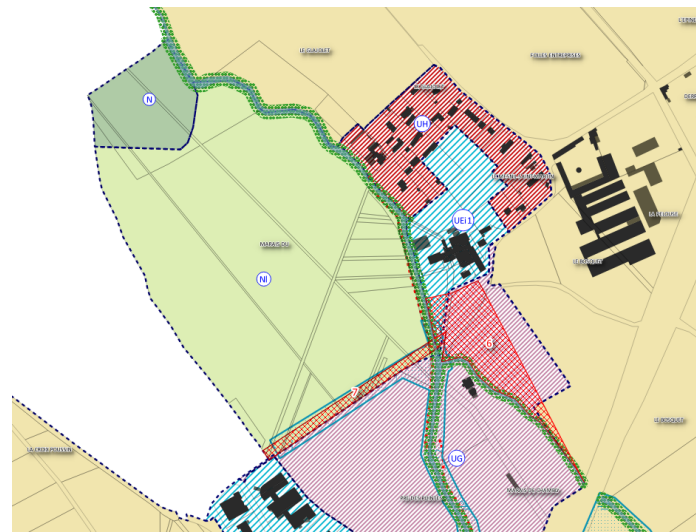
Nonobstant ces atouts, la Commune a considéré qu'il fallait prendre plus de temps pour affiner ce projet post réalisation de la plaine des sports, et a donc reclassé en 2AU ce secteur avec un règlement très clair qui ferme toute possibilité de construction : « ces zones 2AU et 2AUI sont fermées à l'urbanisation. »

Pour autant, la commune entend les conseils de la DDT, ainsi que l'avis émis par l'association du ROSO. Ainsi, le zonage de la zone du Marais passera d'un zonage 2AU à un zonage Naturel de loisir n'accueillant ainsi aucune nouvelle constructibilité, et sera dédié à l'accueil du public dans le respect du cadre paysager du site.

Extrait :



Projet arrêté



Projet de PLU

3/ **Réserve 3:** La CCI considère que la vocation de la zone 2AU n'est pas suffisamment claire.

Réponse de la MO : Une zone 2AU étant bloquée à l'urbanisation elle ne répond pas à un projet défini. Pour autant le PADD (dont il s'agit de l'axe 1) et le rapport de présentation en rappelle la programmation prévue même si cette dernière ne comprend pas un schéma d'aménagement précis pour le moment. La commune s'est engagée à réaliser une zone d'aménagement concertée afin d'engager plus précisément le projet et le réaliser de manière concertée. La programmation de la zone est abordée en pages 186, 188 et dans l'ensemble de la description du PADD.

4/ **Réserve 4:** 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.

Réponse de la MO : Le SRCE a été mentionné uniquement concernant les corridors écologiques définis et analysés plus localement dans le cadre du diagnostic de la commune de Chambly. La commune a mis en avant davantage son analyse de terrain et repérage plutôt que le SRCE annulé sur les conseils de la CCI. La mention sera définitivement retiré comme point d'analyse . En revanche son annulation restera mentionnée dans la définition des documents

cadres. Entre temps des éléments ont été apportés au diagnostic et au rapport de justification de part une étude réalisée dans le cadre du SCoT, certains points ont permis d'améliorer la démonstration de l'évaluation environnementale concernant la démonstration ERC.

5/ **Remarque 1 :** La CCI s'interroge sur l'importance du « linéaire commercial à préserver », et souhaiterait une description plus fine des enjeux commerciaux et des voies intégrées à ce linéaire afin de mieux justifier le dispositif.

Réponse de la MO : Dans son PADD, Chambly indique vouloir préserver et développer le tissu commercial dans le centre-ville en prévoyant des mesures préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces. C'est pourquoi un linéaire commercial ambitieux a été créé. Il vient compléter règlementairement, une position pro-active de la part de la municipalité, qui suit cet objectif très précisément et a soutenu plusieurs projets de commerces de proximité sans attendre la révision du PLU. Cela permet de renforcer l'attractivité de son centre-ville et de retrouver une réelle centralité dans le centre ancien. La traduction règlementaire des efforts de la commune en ce sens permettent de rester davantage vigilant et de clarifier géographiquement les intentions du projet commercial.

6/ **Remarque 2:** La CCI remarque qu'une partie de la zone 1AUe identifiée au PLU correspond à une zone de projet déjà en cours sur une superficie de 14.2 ha permis par une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 25 juin 2019. Dans l'hypothèse où le projet serait réalisé avant l'approbation du PLU, un reclassement de l'emprise concernée en zone urbaine pourrait être envisagée.

Réponse de la MO : Il s'est agi avant tout de sécuriser les différentes procédures. Les calendriers ont connu plusieurs rebondissements, et afin de garantir la qualité des projets tels qu'imaginé par la commune, il a été préféré de conserver la zone 1AU et ainsi l'OAP avant le début des travaux. Une cohérence d'ensemble est recherchée et en aucun cas la zone Dame Paris ne répond à la définition d'une zone U du code de l'urbanisme. La commune entend cependant le conseil de la Cci et en prend bonne note.

7/ **Remarque 3:** La CCI note qu'une partie du secteur 1AUes correspond à une station-service déjà existante et en activité, à proximité de l'ancienne station service et demande de reconsidérer le classement en zone à urbaniser d'une activité existante. Par ailleurs le règlement interdit les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » ainsi que le « commerce de gros » alors que la distribution de carburant correspond à une activité commerciale.

Réponse de la MO : La cohérence d'ensemble et la recherche d'un projet compris dans une vision plus large a été recherchée.

Pour autant les conseils de la CCI sont suivis. Une évolution du zonage a été opérée. L'OAP a en revanche été conservée afin de garantir les principes d'aménagements souhaités par la commune et ajouter des points d'intégration paysagère. Cela ne grève pas l'activité en place.



Projet arrêté



Projet de PLU

8/ **Remarque 4:** La CCI signale la non prise en compte d'un site d'activité logistiques du Mesnil-en-Thelle (« stockage et transport de produits chimiques, commissionnaire en douane et de transport »), notamment dans le règlement, qui 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).

Réponse de la MO : Ces points ont donc été modifiés et intégrés sur les conseils de la CCI.

9/ **Remarque 5:** La CCI s'interroge sur les sources utilisées pour définir la zone humide à préserver figurant dans le règlement graphique et demande que soient prises en compte uniquement les zones humides confirmées.

Réponse de la MO : La source de la donnée a été précisée dans le diagnostic et rapport de présentation (DREAL Haut de France).

Il a été préféré d'intégrer les données transmises, intégrant des zones humides effectivement potentielles.

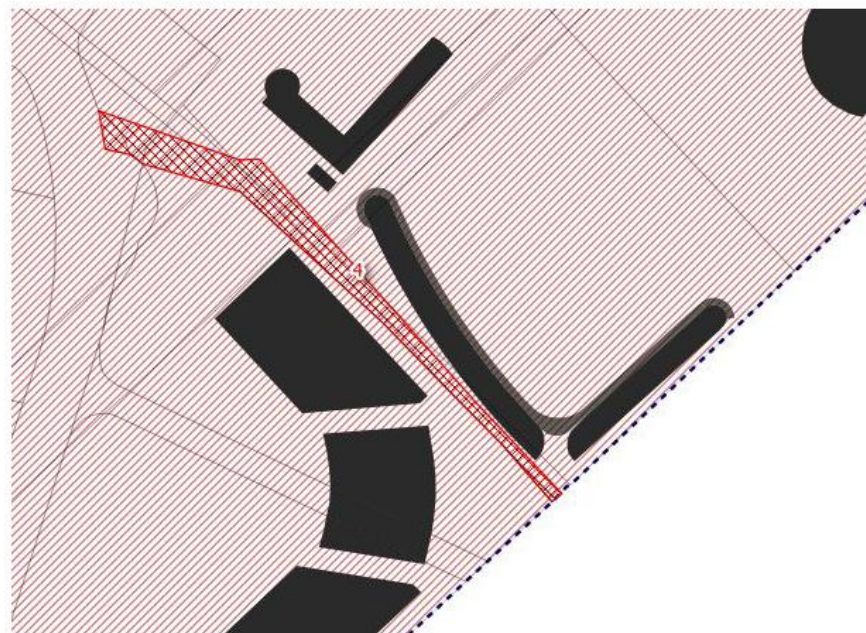
Les secteurs de développement à venir sont encadrés par des zones 2AU pour le moment et de surcroit par des périmètres de ZAC. La procédure obligeant d'une part à l'évolution du document (PLU) avant ouverture à l'urbanisation et via la ZAC à une étude d'impact (dont relevé environnemental), la protection de zone humide non encore identifiée serait alors assurée ainsi que la confirmation de celles indiquées à ce jour en zones humide potentielles.

10/ **Remarque 6 :** La CCI remarque que l'Emplacement Réservé n°4 couvre une portion d'un bâtiment dans la ZAC des Portes de l'Oise, et qu'il existe par ailleurs 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).

Réponse de la MO : Ces points ont été modifiés et corrigés sur les conseils de la Cci.



Projet arrêté



Projet de PLU

11/ **Préconisation 1:** La CCI demande de ne pas autoriser les installations et constructions à usage de commerce jusqu'à 4000 m² d'emprise au sol en secteur NAe (STECAL n'ayant pas une vocation commerciale).

Réponse de la MO : Il ne s'agit pas d'autoriser une activité commerciale jusqu'à 4000m². La surface totale de l'emprise au sol existant et projet devront être de 4000m². L'emprise au sol du site étant déjà de plus 3100m².

La réalité du terrain montre que l'accès et le positionnement limite réellement le risque d'implantation d'une grande surface. De la même manière la procédure CDAC la limite concrètement.

12/ **Préconisation 2** : La CCI demande 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.

Réponse de la MO : Ce point précis a en effet été corrigé.

13/ **Remarques et préconisations** : La CCI demande des ajustements et modification du règlement sur les points suivants :

Remarques générales sur les dispositions règlementaires	Réponse
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 zone U les règles de hauteurs pour les activités sont davantage différenciées en fonction des activités déjà présentes. En zone AU c'est déjà le cas (hauteur et emprise) ou volontairement plus contraignante afin de conserver une homogénéité volumétrique avec l'existant.
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)	La commune suit la recommandation : limitation de surface par commerce (lorsque cela n'est pas déjà inscrit), le seuil est fixé par la commune à 300m ² maximum, excepté pour les show-rooms : concessionnaire, dépôt vente de matériel de construction et aménagement spécialisé (exemple sanitaire).
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).	En effet, la formulation a été revue de la manière suivante : « toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation en eau potable, doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. »
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 ...).	La règle est conservée, en y ajoutant une possibilité de dérogation en zone à risque ou en cas de contrainte technique démontrée, sous réserve que la citerne non enterrée soit pourvue d'un habillage qui la rende invisible en dehors de sa parcelle.
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 ...).	La commune intègre cette proposition pour les activités économiques conformément à ce que préconise la CCI. «Seules les activités économiques existantes ou autorisées dans la zone peuvent implanter des clôtures de 2m maximum lorsque leur activité le justifie et dans le respect des conditions générales.»

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	Il s'agit ici de la technique mise en œuvre, si elle peut être discutée, elle peut évoluer et la volonté conservée. Aucune modification n'est apportée.
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.	Il est supposé dans la règle qu'il s'agit de la destination «habitation» par la mention «opération collective». Il est donc proposé de préciser la règle mais de ne pas faire une règle spécifique pour les 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.	Effectivement mais les projets d'activités présentent davantage d'opportunité de pouvoir y répondre facilement (toiture végétalisée, stationnement, façade d'un seul tenant...)
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 ...	Les arbres de haute tige amènent une part de contraintes liées à l'entretien mais génèrent bien d'autres atouts : ombre, ambiance, espace perméable, image, ... Il s'agit avant tout de bien choisir les essences. La commune a d'ailleurs intégré les essences conseillées à la plantation en annexe.
Remarques sur les dispositions réglementaires en zone UA	Réponse
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.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
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.	La zone UA intègre à présent le principe de bande principale et secondaire d'implantation (dans le même principe que la zone UD).
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.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
Modérer l'obligation de réalisation d'une place de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de plancher de construction à usage de bureaux (tranche de 40 m2 en zone UE ...).	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
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.	Le seuil a été revu à 30 chambres. L'existant ne se voyant pas concerné.
Remarques sur les dispositions réglementaires en zone UC	Réponse

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 ». Idem en zones UH, UZ ...	Ce point a été intégré au sein de la zone UH. En revanche, cela semble peu opportun de l'intégrer en zone UZ et UC.
Reconsidérer l'interdiction des constructions des sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ¹⁵ 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.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
Remarques sur les dispositions réglementaires en zone UI	Réponse
Ne pas interdire les aires de stockage extérieures et les « activités (ICPE ?) soumises à autorisation » dans la bande de 75 m autour de la RNI en secteur Ula (des aires de stockage extérieures existent déjà dans ce secteur, rue Isaac Newton et rue Léonard de Vinci)	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
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.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
Autoriser les affouillements et exhaussements de sols liés aux aménagements techniques à usage d'activités (ex: bassins de décantation ...). Idem en zone UE.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
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.	Cela permet de conserver une certaine homogénéité dans l'implantation au regard des vastes parcelles qui concernent la zone.
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 ¹)	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments. Il s'agit d'une erreur matérielle.
Modérer le coefficient de pleine terre par unité foncière prescrit par le Règlement (0,3).	Un objectif de 0.3 pour la typologie de la zone reste facilement atteignable. Il concerne effectivement les espaces les plus facilement mobilisables pour l'application de ce genre d'exigences réglementaires.
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.	Les arbres de haute tige amènent une part de contraintes liées à l'entretien mais génèrent bien d'autres atouts : ombre, ambiance, espace perméable, image, ... Il est proposé de permettre leur report sur site et à condition que cela soit lié à la mise en place d'un procédé de production d'énergie renouvelable, en couverture des places de stationnement. Ce point a été intégré pour la plupart des zones, afin d'encourager l'usage et la production d'énergie renouvelable.

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...).	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
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...).	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
Remarques sur les dispositions règlementaires en zone UJ	Réponse
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.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
Reconsidérer l'interdiction des bureaux (activités tertiaires ...) et des constructions à usage d'industrie (petite activité agroalimentaire, d'assemblage de matériel électronique ...).	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
Remarques sur les dispositions règlementaires en zone UE	Réponse
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.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
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 ...).	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
Autoriser les constructions à usage de bureaux en secteurs UEi et UEil (ex: bureaux implantés sur un site industriel et répondant à un besoin de l'activité ...).	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments. (même si c'est l'activité principale qui est demandée, les bureaux liés à l'activité principale seraient de fait autorisés).
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 AUe.	Retenu (8)- A condition d'être liée à une activité circulaire ou dans le cas de réemploi. Et à condition de ne pas générer de nuisance olfactive ou d'être visible depuis l'extérieur du site concerné.
Modérer le retrait prescrit par rapport à l'alignement des routes départementales.	Le choix du retrait reprend les implantations initiées lors du précédent document. Il est ainsi conservé pour une continuité des implantations.
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)	Les 8m ont été intégrés en zone UE.
Remarques sur les dispositions règlementaires en zone UZ	Réponse

Clarifier la situation (autorisation ou interdiction) de la sous-destination de constructions « hébergement hôtelier et touristique » en secteur UZc.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
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.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
Autoriser les affouillements et exhaussements de sols liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments.
Remarques sur les dispositions réglementaires en zone 1AUe	Réponse
Renforcer l'encadrement des constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » (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.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments : dans la limite de 200m ² d'emprise au sol.
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. De plus, le Gridauh précise qu'un Règlement de PLU ne peut pas interdire toutes les ICPE	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments. Elles sont à présentes autorisées en 1AUe.
Modérer le recul prescrit de 100 m par rapport à l'axe de la RD1001 pour les constructions à usage industriel.	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments en le limitant à 75m.
Ne pas imposer un « éclairage d'intensité plus basse en période nocturne » (paradoxe).	La commune suit les conseils de la Cci et intègre ces éléments : imposer un éclairage d'intensité basse.
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.	Erreur matérielle corrigée d'une version antérieure proposant un PAPAG sur ce site.
Remarques concernant les OAP à vocation économique	Réponse
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.	Elle favorise la qualité d'un projet étudié dans son ensemble donc cette disposition reste maintenue dans le document.
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	Cette dernière a été supprimée.

1.3. RÉPONSE APPORTÉE À L'AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES THELLOISE (CCT)

l'avis de la CCT, favorable sans réserves, s'articule autour de trois grands axes:

1. L'environnement du PLU de Chambly par rapport aux ambitions du SCOT de la CGT,
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

La CCT soutient ce projet dans toutes ses composantes au regard de l'intérêt qu'il représente pour la collectivité et ses habitants en termes de rayonnement, d'attractivité et de créations d'emplois et émet un avis favorable sur les procédures en cours de déclarations de projets de Chambly et Belle-Eglise.

1/ **Remarque 1** : La CCT souligne la qualité du partenariat mis en place tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. 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.

Réponse de la MO : N'appelle pas de modification

2/ **Remarque 2** : 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 comparé au foncier réservé dans les PLU soit 37,9 ha 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 observé 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.

Réponse de la MO : N'appelle pas de modification

3/ **Remarque 3** : De façon tout à fait manifeste, le développement économique de la Thelloise [...] 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'Ile 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.

Réponse de la MO : N'appelle pas de modification. Pour autant cet argumentaire est repris dans le rapport de justification afin de compléter l'approche de projet proposée par la commune.

4/ **Remarque 4 :** Au cas particulier du projet ALSEI qui concerne les communes de Chambly et Belle Eglise, la CCT apporte son soutien sans faille à ce projet.

Réponse de la MO : N'appelle pas de modification. La commune invite le lecteur à consulter l'avis complet formulé par la CCT en tant que PPA.

5/ **Remarque 5 :** S'agissant de la pertinence de la zone 1AUe au sud qui doit être justifiée, la CCT au-delà des arguments déjà produits tient à porter aux débats les éléments suivants :

- L'Esches et la voie ferrée qui ceinturent la zone d'activité offre des cheminements doux
- Cette zone 1 AUe est une extension naturelle permettant de fusionner des zones contiguës, dans le cadre du projet de ZAC de la fosse au Bailly dont la CCT est partie prenante.
- Il apparaît pertinent d'offrir des activités à fort potentiel plutôt que d'encourager l'accueil de plus petites entreprises en périphérie de la ville.

Réponse de la MO : N'appelle pas de modification.

1.4. RÉPONSE APPORTÉE À L'AVIS DU DÉPARTEMENT DE L'OISE

1/ **Remarque 1** : Le département rappelle que le code de l'urbanisme prévoit que le PADD du PLU comprenne les orientations générales concernant le développement des communications numériques

Réponse de la MO : Le padd a été complété afin d'intégrer les exigences de l'article L.123-1-3 par la précision suivante dans l'axe 3 : Contribuer à travers les différents aménagements à une desserte numérique performante pour la population, les entreprises et les visiteurs. Il ne remet pas en cause le projet puisque ce dernier répond à l'axe principal d'un territoire connecté. La mention « numérique » est ainsi précisé mais l'axe permettait de l'assurer.

2/ **Remarque 2** : Le département précise les modalités d'acheminement du THD : Il faut 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.

Réponse de la MO : La précision est entendue mais n'entraîne pas de modification du document de planification.

3/ **Remarque 3** : Pour une meilleure appréciation du projet, le département aimerait connaître l'évolution démographique des différentes communes raccordées sur l'unité intercommunale de traitement des eaux usées.

Réponse de la MO : La commune invite le département à consulter les annexes sanitaires complétées concernant le traitement des eaux usées. L'annexe sanitaire a été complétée avec les derniers éléments connus.

Afin de répondre plus précisément à la demande, le SIE du Plateau du Thelle (Syndicat Intercommunal des eaux) a lancé l'élaboration du plan de gestion de la sécurité sanitaire des eaux.

Les résultats et l'étude seront portés à la connaissance de tous une fois réalisée.

4/ **Remarque 4** : Le département remarque que l'ensemble des zones U concernées par des cours d'eau présentent des bandes d'inconstructibilité, alors que les zones N n'en font pas référence.

Réponse de la MO : La remarque n'est pas comprise car l'ensemble des cours d'eau bénéficie de la prescription graphique. Ensuite, au sein du règlement aucune constructibilité « nouvelle et désolidarisée de l'existant » n'est attribuée en zone N, ne nécessitant donc pas de bandes d'inconstructibilité.

5/ **Remarque 5** : Le département regrette que la gestion différenciée des eaux pluviales soit « autorisée voire encouragée » et non imposée. De même, le département souligne que 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. Par ailleurs, les emplacements réservés ne présentent pas de projets de gestion différenciée des eaux pluviales et de ruissellement. Le département recommande enfin de réaliser une étude pluviale ou un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

Réponse de la MO : La commune souhaite effectivement donner suite à la proposition :

« Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont privilégiées pour permettre d'atteindre l'objectif d'une infiltration à la parcelle (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...). »

6/ **Préconisation 1** : 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. A noter que la RD 1001 est classée route 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, conformément aux dispositions de la loi Bamier, 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 A 16 est de 100 et non de 25 (voir page 191 du rapport de présentation).

Réponse de la MO : Le règlement rappelle et identifie le recul de 100m en p12. En revanche, l'erreur a été corrigée en p193 du règlement écrit et une précision en p12 également pour plus de clareté :

Chambly est concernée par :

Un recul de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A16.

Un recul de 75m par l'application de l'arrêté préfectoral n° 2010-578 relatif au classement des routes à grande circulation, de part et d'autre de l'axe de la RD 4E3 / 1001.

Un recul de 15m de l'alignement pour les départementales de niveau 1 et 2 : RD 105

Un recul de 10m de l'alignement pour les autres routes : RD49 / RD923 et RD924.

7/ **Préconisation 2** : Le département demande le retrait de l'espace boisé classé sur une largeur de 10 mètres le long de la RD.

Réponse de la MO : La commune donne suite à la demande.



Projet arrêté



Projet de PLU

1.5. RÉPONSE APPORTÉE À L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'OISE

La chambre d'Agriculture de l'Oise émet un avis défavorable au projet de PLU de Chambly, notamment du fait d'une consommation d'espace estimée trop importante. Elle note cependant l'effort de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de qualité traduisant cette politique.

1/ **Réserve 1:** La Chambre d'Agriculture de l'Oise s'interroge sur la correspondance entre les objectifs de densités inscrits dans le PADD et ceux inscrits dans les secteurs de projets « Le fond de Saint Ladre » et « Pôle gare », et considère que les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont surdimensionnées au regard des objectifs démographiques fixés. Elle demande que l'emprise en soit réduite ou que les justifications soient renforcées.

Réponse de la MO : Les justifications ont été renforcées notamment sur la base d'un argumentaire porté par la Communauté de Communes et le projet de SCoT en cours d'élaboration.

La commune tient tout d'abord à souligner que le chiffre de 57 hectares est réduit à 50 hectares à la suite des décisions déjà actées dans sa note de réponse préalable aux avis des PPA. C'est une réduction conséquente de 12% du chiffre initial sur lequel la Chambre d'Agriculture a fondé son avis.

Puis la commune ne peut que renvoyer au rapport de présentation et à la note de réponse intermédiaire réalisée par la commune afin de rétablir la notion de consommation des terres agricoles et naturelles propre à la commune de Chambly. Le rôle spécifique et structurant de Chambly à l'échelle intercommunale lui fait supporter une consommation liée aux besoins intercommunaux. Cette consommation pour les besoins intercommunaux est demandée et validée par la CCT (voir l'avis CCT), et entre en conformité avec son SCoT actuel, ainsi que son SCoT en projet, et aux avis reçus.

En conséquence, après réduction de 57 à 50 hectares, puis mise en évidence des 10 hectares qui se rapportent aux seuls besoins de la commune sur 10 ans (0,8 % de sa superficie), le restant des surfaces correspondant aux besoins intercommunaux (zone d'activité économique, parking gare, lycée, gendarmerie...) : il n'y a pas de « nette augmentation de la consommation ».

Les réponses réalisées ci-avant sur les autres observations rentrent également dans le cadre de cette remarque.

Enfin, la méthode développée en p21 du rapport de présentation (tome 2) éclaire précisément la distinction entre consommation, tendance et temps d'analyse.

2/ **Réserve 2:** La Chambre d'Agriculture de l'Oise considère que plusieurs éléments n'ont pas été pris en compte dans le calcul de la consommation d'espace prévue par le PLU : 6ha d'espaces paysagers en zone 2AU, projet d'extension du ball-trap en zone Nb, l'aire d'accueil des gens du voyage en zone Nv. Elle demande que le chiffrage de la consommation globale projetée pour les 10 prochaines années soit revu. Elle note par ailleurs que la consommation est en forte augmentation comparativement à la consommation effective d'environ 30.2 ha sur les 11 années passées.

Réponse de la MO : Le rapport de présentation tome 2, précise bien la consommation de l'espace initialement prévue sur le site du Mesnil Saint Martin (p189). Il n'entre à présent plus dans le débat puisque celui-ci est supprimé. Une précision concernant la consommation issue des STECAL est davantage

détaillée, la commune souhaite néanmoins rappeler ici qu'il s'agit de droit à construire très limité et appelle un point de vigilance : seul le plan de zonage ne reflète pas cette constructibilité limitée. Pour entrer dans le détail :

- Ae : autorisation de 20% de la SP existante et 30m² maximum liés aux annexes : soit 330 à 500m² maximum de constructibilité.
- Nae : 4000m² maximum d'emprise totale (existant et annexe compris) soit une possibilité réelle de 900m² maximum.
- Nlc : 100m² d'emprise au sol (construction et installation).
- Nb : 550m² d'emprise au sol et 20% d'extension soit un maximum mobilisable de 700m² (le projet présenté intègre une constructibilité sur les espaces déjà imperméabilisés).
- Nv : 20 plateformes à destination des gens du voyage soit environ 2000m² maximum, infrastructure sanitaire et voirie menant à 3000m² maximum imperméabilisés.

La consommation maximale (potentielle) liée au STECAL est donc ramenée aux alentours de 5000 à 5200m² maximum.

3/ **Réserve 3** : La Chambre d'Agriculture de l'Oise demande que les références et extraits liés au SRCE Picardie non adopté soient retirés du PLU

Réponse de la MO : Conformément à l'avis également énoncé par la Cci, les références ont été retirées (ces dernières énonçaient le fait qu'il n'ait pas été adopté).

4/ **Réserve 4** : La Chambre d'Agriculture de l'Oise considère que la création du zonage Ap n'est pas justifié et demande qu'il soit reclassé en zone A.

Réponse de la MO : La commune suit l'avis de la CA et modifie donc le règlement graphique.



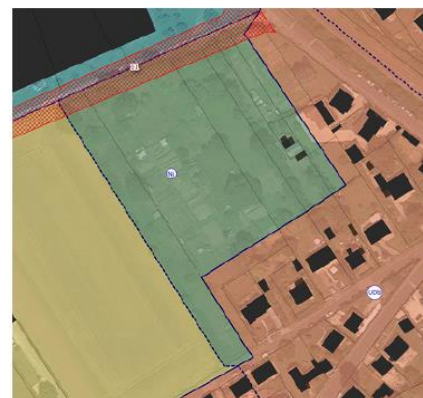
Projet arrêté



Projet de PLU

5/ **Préconisation 1:** En secteur Nj, la Chambre d'Agriculture de l'Oise demande que les terres cultivées n'étant pas des jardins partagés soient reclassées en zone A

Réponse de la MO : Les terres cultivées en Nj par des agriculteurs seront retranscrites en A sur les conseils de la Chambre d'Agriculture, ce qui rejoint une des recommandations de la CDPENAF auxquelles la commune donne suite. La volonté initiale poursuivie par la commune étant le développement des jardins partagés à cet emplacement.



Projet arrêté



Projet de PLU

6/ **Préconisation 2** : Concernant l'ER 11, la Chambre d'Agriculture de l'Oise préconise de se rapprocher des exploitants concernés pour revoir le positionnement de l'ER et éviter qu'il ne découpe le parcellaire, en prenant en considération la forme des parcelles.

Réponse de la MO : Concernant l'ER numéro 11, la vue sur plan ne permet pas de voir que le relief en bordure de terrain rend difficile une meilleure implantation. La commune propose d'étendre l'ER vers les limites de parcelle pour s'engager à optimiser son utilisation lorsque ce projet deviendra réalisable puis libérer tout le foncier réservé en excédent une fois réalisé. Ceci ne bloque en rien la continuité d'exploitation de ces parcelles.



Projet arrêté



Projet de PLU

7/ **Préconisation 3** : La Chambre d'Agriculture de l'Oise s'interroge sur le maintien des accès aux parcelles cadastrées ZB 14 et 324a dans le cadre de l'extension projetée du ball-trap et demande que l'accès aux parcelles soit maintenu depuis la RD49.

Réponse de la MO : Il s'agit de l'extension de la zone Nb pour les besoins du Ball-Trap. En aucun cas, la commune n'a souhaité entraver l'accès à la parcelle de l'agriculteur. Le dernier échange avec les propriétaires et utilisateurs concernés visait une solution par un droit de passage ou servitude, et un accès alternatif aurait été proposé à l'exploitant et pourrait être la solution définitive. Néanmoins et par prévention, la commune se propose de réduire l'EBC sur 8 mètres de largeur afin d'assurer un accès praticable pour l'exploitation par l'agriculteur.



Projet arrêté

Projet de PLU

8/ **Préconisation 4**: La Chambre d'Agriculture de l'Oise demande la possibilité d'examiner un changement de localisation du secteur Nv sur un secteur a priori actuellement en friche.

Réponse de la MO : La localisation du secteur Nv ne dépend pas de la commune, et figure déjà dans le PLU actuel. Il s'agit d'un emplacement validé dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, puis par la CCT qui a repris cette compétence (cf. loi NOTRe) et qui travaille actuellement sur sa réalisation. Par conséquent il n'est pas possible de répondre favorablement à une délocalisation.

9/ **Préconisation 5:** La Chambre d'Agriculture de l'Oise demande que la condition concernant la surface du logement en zone A soit supprimée.

Réponse de la MO : La commune suit l'avis de la Chambre d'Agriculture.

10/ **Préconisations 6:** La Chambre d'Agriculture de l'Oise demande soit autorisé en zone A :

- le changement de destination des bâtiments agricoles comme le prévoit l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, en identifiant 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).
- En zone Ae, autoriser les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole (équestre) comme cela est fait pour la zone A.

Réponse de la MO : 1/ La commune ne s'oppose pas au changement de destination. Pour autant la commune a mené une enquête auprès des agriculteurs et a réalisé une permanence, aucun élément n'est ressorti à ce sujet (et pourtant abordé). Sur proposition plus détaillée de la CA, la commune pourrait intégrer ces éléments dans une future révision ou modification du PLU.

En effet le diagnostic agricole a relevé deux demandes pour des projets de diversification agricole. Pour autant, cela ne nécessitait pas la mise en place de changement de destination. Le zonage et le règlement ne s'opposait pas à leur demande ou leur a été donné suite par un autre biais réglementaire (STECAL notamment car davantage adapté au projet de diversification). Une troisième demande a été par la suite connue mais qui nécessite davantage de précision avant de devoir donner suite.

2/ La commune a donné suite à cette remarque demandée par la CA, même si cela n'est apparu à aucun moment dans l'enquête agricole.

3/ La commune a donné suite à cette remarque demandée par la CA.

11/ **Préconisation 7:** La Chambre d'Agriculture de l'Oise demande que le règlement prenne en compte les dimensions spécifiques des portes de hangar agricole et de ne pas réglementer les clôtures agricoles. De même, il est demandé de supprimer la notion d'accès commun aux constructions à usage d'habitation et aux bâtiments d'exploitation

Réponse de la MO : Ces points ont bien été intégrés au règlement écrit.

12/ **Remarque 1:** La Chambre d'Agriculture de l'Oise note avec intérêt les orientations développées dans le PADD pour « soutenir la mutation du secteur agricole en cohérence avec le Plan Régional de l'Agriculture Durable de Picardie (PRAD) »

Réponse de la MO : Ce point n'appelle pas de modification du document de planification.

13/ **Remarque 2:** La Chambre d'Agriculture de l'Oise conteste le titre « une forte dominante agricole malgré une faible représentation des agriculteurs » du fait de la présence de 5 sièges d'exploitations, ce qui mériterait d'être souligné pour une ville de la dimension Chambly.

Réponse de la MO : Ce point a été modifié par celui-ci : « Une forte dominante agricole dans le paysage Camblysien ».

1.5. RÉPONSE APPORTÉE À L'AVIS DE L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE L'OISE

Le projet de PLU prend en considération le patrimoine. Néanmoins, compte-tenu des demandes d'évolution du zonage et de l'OAP sur le site archéologique du marais, l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine émet un avis défavorable.

1/ **Réserve 1 :** L'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise demande le reclassement de la zone 2AUL (Marais du Mesnil-Saint-Martin) en zone N afin de ne pas 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.

Réponse de la MO : Le zonage NI est proposé (avec évolution de la règle pour clarifier l'absence de constructibilité possible) avec l'abandon de la zone 2AU

2/ **Remarque 1:** L'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise signale un oubli concernant les servitudes d'utilité publique à rajouter page 4 : l'immeuble 3 rue de la Chevalerie, cave : inscription par arrêté du 16/09/1949.

Réponse de la MO : Ce point a été ajouté conformément au plan qui mentionne bien sa présence.

3/ Préconisations 1:

Toutes les zones	Réponse
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 ».	Proposition intéressante et souhaitable mais complexe à l'instruction. Un renvoi à l'annexe 4 concernant la mise en œuvre sera intégré en complément des couleurs. (charte du Pays de Thelle réalisée par le CAUE)
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».	Proposition : La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception des matériaux nobles de type cuivre, zinc (dans ce cas la pente n'est pas imposée). Cela ne concerne que les zones d'habitat.
Ajouter : « Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion ».	Non retenu, cette option reste possible mais d'autres options doivent pouvoir l'être.
En zone UC	Réponse
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 ».	Les vérandas sont déjà interdites en façade principale.
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.) ».	L'isolation par l'intérieur ne peut être gérée par le PLU. Seul un SPR (site patrimonial remarquable) peut intégrer cette dimension.
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 »).	Le PLU n'a pas le droit de venir réglementer des matériaux.

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 ».	Cela reste complexe d'interdire les volets roulants pour l'instruction sous cette forme. Il est proposé d'interdire les coffrets roulants au sein des périmètres MH sous deux réserve : - lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'extérieur - sous réserve de maintien des volets traditionnels Mention préventive : «seront soumis à l'avis conforme de l'ABF».
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 ».	Afin de proposer et non imposer, la commune propose d'ajouter la mention préventive suivante : «seront soumis à l'avis conforme de l'ABF».

1.6. RÉPONSE APPORTÉE À L'ASSOCIATION LE ROSO

L'association le ROSO émet un avis défavorable au projet de PLU de Chambly, qui peut être levé si les projets cités ci-après sont abandonnés.

1/ **Réserve 1** : Considérant la vocation d'accueil logistique et de PME sur la ZAC du Chemin Herbu sur la commune de Persan, l'association est défavorable au projet porté au sein de l'OAP n°18.

Réponse de la MO : La demande n'est pas en lien avec le projet de PLU car a déjà fait l'objet d'une déclaration de projet, validée et actée dans le PLU actuellement en vigueur. La commune renvoie également à la réponse formulée par ses soins à la remarque dans le document de réponse préalable de la commune aux avis des personnes publiques associées (*Cf. Consommation excessive de terres agricoles avec le projet de zone logistique 1AUe OAP N° 18*).

2/ **Réserve 2** : Compte-tenu des objectifs de sobriété de la consommation des terres et de conservation des espaces naturels, l'association demande le classement en zone inconstructible du Marais du Mesnil Saint Martin.

Réponse de la MO : La seconde demande a été suivie comme annoncée dans le document de réponse préalable de la commune aux avis des personnes consultées, qui cite cette demande du ROSO, et y apporte réponse par un reclassement de la zone 2AU en zone NI.

2. Réponses apportées à la Mission Régionale d'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.

1/ Résumé non technique : L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette partie.

Réponse de la MO : RAS

2/ Articulation du PLU 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.

Sont ciblés par la suite :

- La présente révision prévoit une consommation d'espace pour les activités économiques supérieures à ce qu'autorise le SCOT.
- 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)

Ainsi : 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.

Réponse de la MO : La commune souhaite rappeler que l'articulation avec les autres plans et programme n'est pas défini succinctement et aux seules pages mentionnées mais largement développée de la page 35 à 72 et constitue une partie centrale de la justification du document de planification en tome 2. La commune souhaite mettre également en évidence l'annulation du SDAGE mentionné. Pour autant ce dernier a bien été pris en compte dans ladite partie. Pour clarifier cet état, la commune suit l'avis de la Mrae et un rappel sera établi dans la partie dédiée.

Concernant la consommation dédiée à l'économie : la commune justifiera davantage et plus précisément le cas particulier de la position stratégique de la commune de Chambly à l'échelle intercommunale, notamment dans l'armature territoriale économique. La CCT et la CCI dans leurs avis respectifs soulignent le cas spécifique de Chambly de devoir « supporter » une part importante du développement sur sa commune mais dont les répercussions et besoins sont intercommunaux. De la même manière, la CCT reprend dans son avis la démarche du SCoT en cours d'élaboration dans lequel la commune de Chambly s'insère pleinement et en anticipation des politiques de planification en cours. Ainsi, la CCT mentionne dans son avis : « *De façon tout à fait manifeste, le développement économique de la Thelloise [...] 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.* »

En complément et de manière non négligeable en termes de justifications des besoins la CCT ajoute : « *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 comparé au foncier réservé dans les PLU soit 37,9 ha 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 observé 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.* »

S'agissant d'un transfert de droit, et dans le cadre de la démarche ERC, il s'agit ici de réduire l'impact en centralisant les besoins donc les infrastructures et besoins induits par le morcellement et répartition des besoins fonciers.

Concernant la zone du Marais, une étude paysagère et environnementale a été réalisée dans le cadre du PLU en amont de toutes nouvelles réflexions. Dans un premier temps, cette zone intégrée en projet à court terme a fait l'objet d'un déclassement en 2AU (long terme. En effet, la Commune a considéré qu'il fallait prendre plus de temps pour affiner ce projet post réalisation de la plaine des sports, et a donc reclassé en 2AU ce secteur avec un règlement très clair qui ferme toute possibilité de construction : « ces zones 2AU et 2AUI sont fermées à l'urbanisation. »

Suite aux différents avis et au projet souhaité sur le site, la Commune a souhaité supprimer la zone 2AU du marais. En effet, le but de ce site est de venir accueillir le public dans le respect du cadre existant. Ainsi un déclassement de la zone est prévu en vocation naturelle permettant d'accueillir des aménagements légers pour l'accueil du public, empêchant la création d'espace nouvellement bâti.

Articulation du PLU avec les autres plans et programmes : *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.*

Effectivement, le territoire est recouvert par le PGRI 2016/2021 du bassin Seine Normandie, mais n'est pas concerné par une « forme de risque ». La Commune prend bonne note de cette remarque et le notifie dans son rapport de présentation.

3/ Scenario de développement : *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.*

Réponse de la MO : La réponse de la commune rejoint le point 2 dont les justifications ont été apportées de manière plus précise par la CCT dans le temps des avis émis. Le rapport de présentation s'est attaché à démontrer le rôle central de Chambly à l'échelle intercommunale et les besoins qui lui incombent en termes économiques. En revanche, la commune suit l'avis de la Mrae de préciser son rapport de présentation et ses justifications (sur les bases proposées dans le point 2)

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

Réponse de la MO : La Commune apportera des compléments quand cela lui sera techniquement possible. En effet, la mise en place des critères de suivi est pour la plupart basés sur une première mise en place et nécessite pour certains d'entre eux un état des lieux à mener (ex : m/linéaire de sente piétonne de la commune, surface de panneaux solaires existante...) en parallèle de l'application du PLU. Les critères de suivis sont inscrits à la hauteur de la disponibilité technique de la commune et des services disponibles.

5/ Consommation de l'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.*

Réponse de la MO : La commune souligne qu'il était compliqué de prévoir une densité exacte sur le site de la gare, classée en 2AU dans le cadre de l'arrêt du PLU. Pour autant, les intentions en termes de densité ont été affichées afin de rendre compte de la programmation imaginée par la commune. Suite aux avis émis par la DDT et la réunion technique réalisée en partenariat avec les services de la DDT, la commune souhaite poursuivre encore quelques réflexions avant de venir classer cet espace en 1AU. L'ampleur du projet et sa localisation ne permettent pas de conclure directement à un classement en 1AU. En effet, l'équilibre et l'intérêt général du projet supportant des équipements publics d'envergure (lycée potentiellement) sont des paramètres qui permettent de conclure pour le moment à un maintien en 2AU et ainsi éviter spéculation foncière, ou encore permettre de préciser le projet imaginé.

La commune souhaite portée au public l'avancée des travaux et études sur ce site de projet, en lançant une procédure ZAC qui nécessite une concertation avec le public. En effet, depuis l'arrêt du projet de PLU, les projets quant à leur calendrier et modalités ont beaucoup progressé. Alors que le classement en zone 2AU avait été mobilisé pour des craintes de spéculation foncière comme exprimé page 107 du rapport de présentation, de la dureté foncière et l'attente de la mise en place d'une procédure de ZAC. Depuis, le dossier des sites deux sites de projet en extension ont bien évolué et la commune a délibéré le 29 juillet 2019 en faveur des projets de l'OPAC avec une mise à l'étude :

- de la ZAC de la Fosse au Bailly pour le secteur gare,

- de la ZAC Saint Ladre pour l'entrée de ville nord.

De surcroît, la commune souhaite préciser la mobilisation de nombreux acteurs dans le processus :

- L'OPAC travaille avec l'EPFLO (qui a passé une convention d'ordre général avec la CCT pour l'ensemble de son territoire), pour assurer et financer la maîtrise foncière des terrains concernés.
- Le premier comité de pilotage et aussi comité de lancement a eu lieu le 15 octobre 2019 en Mairie de Chambly avec l'OPAC, la CCT et la Mairie de Chambly, car la commune souhaite que ces deux ZAC qui touchent à la fois des compétences de la commune mais aussi de la CCT soient menées en partenariat et parfaitement synchronisées entre chaque acteur. Pour mémoire la CCT a les compétences sur les réseaux, sur l'aménagement et la gestion des transports collectifs dont les parkings pour les gares, les activités économiques, sujets qui seront tous présents dans ce projet global mené par l'OPAC sur ces deux ZAC.

Enfin, la commune souhaite rappeler qu'au regard des tendances passées, la commune augmente nettement sa moyenne de densité en termes de production de logements, notamment afin de viser cette réduction de la consommation foncière en extension.

Consommation de l'espace : *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.*

Réponse de la MO : Le rapport de présentation s'attache à démontrer cet état de fait, notamment en déclassant les terrains non nécessaires au développement, en mobilisant les outils réglementaires divers pour mobiliser le foncier en densification et cela sur chaque site recensé. Comme le mentionne le point précédent, la mobilisation des acteurs et la réalisation d'études parallèles au PLU visant l'objectif cité par la Mrae démontre bien la volonté de la commune de répondre favorablement à cette ambition de réduire sa consommation de l'espace et ses impacts environnementaux. La transposition de la planification vers un cadre plus opérationnel est également largement souhaitée par la mise en place des procédures de ZAC.

Enfin, la commune invite l'autorité environnementale à lire les réponses apportées plus haut sur ces mêmes interrogations ou réserves des PPA.

6/ Paysage et patrimoine : *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.*

Réponse de la MO : Site du Mesnil Saint Martin : Comme expliqué plus haut, le déclassement de la zone 2AU en zone naturelle de loisir vient répondre à cette remarque. De la même manière, la mise en place d'un espace valorisant l'accès au plus grand nombre et dans le respect du cadre existant permet de conclure que la commune répond à un évitement de la dégradation du site. Ce projet améliore également la situation en venant « canaliser » les déplacements sur le site. Enfin, l'ouverture au public d'un espace de plein air sur la commune répond également au volet d'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants de la commune et de l'intercommunalité en permettant un accès à un espace de plein air, jusqu'ici peu disponible à cette échelle.

Paysage et patrimoine : *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.*

Réponse de la MO : Le rapport de présentation souligne les outils visant la protection du cadre bâti de la commune tout en lui permettant une évolution dans le respect du cadre qui l'accueille. Un travail fin a été réalisé par la mise en place du règlement de la zone UA et un travail complémentaire sous la forme de prescription de protection patrimoniale (bâti mais aussi paysagère). Enfin, le recensement des sites de projet (centre ancien compris) et la mise en place d'OAP visant l'accompagnement de l'évolution du cadre de bâti sont autant d'éléments que la commune a mis en place dans le projet de PLU pour atteindre l'objectif souligné par la Mrae.

La liste des servitudes a été complétée. Le plan des servitudes faisant bien figurer la Cave des Chevalier.

7/ Milieux naturels et biodiversité dont Natura 2000 : *L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des impacts directs induits par l'urbanisation sur la faune et la flore. 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 et en prenant en compte les résultats de l'étude faune-flore à mener.*

Réponse de la MO : Le rapport de présentation dans la partie environnementale sera complété en vue de l'approbation sur les conseils de la Mrae. Pour autant, l'évaluation rappelle que l'ensemble des sites ne se situent sur aucun site déterminant concernant les corridors écologiques stratégiques du territoire ou habitat naturel d'importance. De la même manière les sites de projet en extension urbaine sont concernés par des OAP qui ont fait l'objet d'une étude approfondie avant d'être définis comme site de projet comme le mentionne le rapport de présentation.

Les sites où un enjeu potentiel a été recensé, ont fait l'objet d'une étude faune flore (site nord), ou sont inscrits en zone 2AU et/ou feront l'objet d'une étude faune flore complémentaire dans le cadre de la mise en place du projet, via la procédure ZAC (donc avec étude d'impact). Les mesures compensatoires seront donc davantage développées dans ce cadre.

Pour autant, la commune complètera son dossier d'incidences en mettant davantage en avant ces compléments.

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

Réponse de la MO : La commune mettra davantage en avant l'absence d'incidences envers les sites Natura 2000 mais surtout sur les aires d'évaluation des espèces ayant justifié la désignation des sites les plus proches (incidences P15).

8/ Eaux et milieux aquatiques *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.*

Réponse de la MO : Les zones humides connues à ce jour font l'objet d'une prescription graphique au sein du plan de zonage. En revanche, le rapport de justification fera l'objet d'un complément afin d'explicitier la source et la méthodologie de ce recensement. Encore une fois, les sites concernés par un projet ont fait l'objet d'une visite de terrain et/ou feront l'objet d'une étude faune flore via l'outil ZAC (à travers l'étude d'impact).

La Mrae souhaite rappeler ici que la zone à dominante humide présente sur la commune est rendue inconstructible dans le cadre de l'approbation du PLU.

Eaux et milieux aquatiques *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.*

Réponse de la MO : Comme le mentionne la notice sanitaire, les études visant à démontrer la capacité du territoire à recevoir le développement prévu par la commune de Chambly sont en cours de mise à jour. Concernant l'assainissement les rapports de l'année 2018 seront intégrées au document approuvé. La commune renvoie également au point P9 de l'évaluation environnementale concernant le plan de zonage assainissement qui vient décrire les secteurs réalisés depuis 2006 et ceux projetés à court terme.

En complément, et conformément à ce qui a été avancé dans l'annexe sanitaire, le lancement du schéma de gestion d'eau potable et du plan de gestion de la sécurité sanitaire des eaux du Plateau de Thelle voit le jour. En témoigne, la rédaction réalisée du CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières). Le DCE (Dossier de Consultation des Entreprises) est réalisé et le marché est en phase de consultation.

Eaux et milieux aquatiques *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.*

Réponse de la MO : La commune est étonnée de cette remarque puisque les mesures sont largement évoquées au point P10. En effet, dans le cadre de l'évaluation environnementale, la notion d'ERC est bien démontrée, dans le sens où la situation existante est améliorée. A minima l'effet pourrait être considéré comme réduit. Les outils comme le CBS, prescriptions graphiques, les préconisations de matériaux etc... sont avancées au sein de l'évaluation environnementale au niveau de l'incidence P10.

Eaux et milieux aquatiques *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.*

Réponse de la MO : La commune a intégré dans son diagnostic la cartographie coulée de boue sous une forme davantage ciblée sur Chambly en reprenant une cartographie du PAC, ainsi que la carte de glissement de terrain recensé. Toutefois la qualité et précision de la cartographie ne permettent pas son utilisation au sein d'un document traduit à la parcelle. Sur ces mêmes secteurs, la connaissance de terrain par les élus permet d'écarter la présence de risque à l'heure où le document est réalisé. Ainsi, aucun nouvel élément sur ce sujet n'est intégré de façon réglementaire.

9/ Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre en lien avec les déplacements : *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.*

Réponse de la MO : La commune a actualisé les données concernant les données sur la qualité de l'air à 2017. Le trafic induit par le développement des futures zones à urbaniser fait l'objet d'un onglet spécifique, pour autant, la commune souhaite souligner que ces données seront beaucoup plus précises dans le cadre de l'étude d'impact qui concerne les 2 périmètres prévisionnels de ZAC. De la même manière, cela concernera les émissions de GES prévus et les mesures ERC. Une précision sera néanmoins apportée pour les périmètres en densification.

La commune renvoie également à l'évaluation environnementale aux points A5 (mobilités) et A1 (qualité de l'air) traités dans le tome 2, traitant de ces mesures ERC.

Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre en lien avec les déplacements : *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.*

Réponse de la MO : Le fait de classer la zone à proximité de la gare en zone 2AU ne vient pas définir sa notion d'importance en termes de projet pour la commune. Il s'agit ici de bien veiller à la qualité du projet qui pourrait en découler et de mettre en place l'ensemble des outils disponibles et les plus adaptés au vu de l'ampleur du projet. Ainsi, les compléments attendus ici concernent davantage la procédure de ZAC que compte mener la commune sur ce site et ainsi apporter des réponses opérationnelles au recours des transports en commun. La proximité de la gare étant par lui-même un argument de taille visant cet objectif.

En revanche, concernant le second point, la commune renvoie au point P8 de l'évaluation environnementale déclinant l'ensemble des dispositions visant le développement des déplacements doux sur Chambly. La commune rappelle qu'il s'agit d'un des points stratégiques de ce projet de PLU, le nombre d'emplacements réservés et de prescriptions graphiques visant le maintien et amélioration des sentes sur la commune en témoignant.

3. Réponses apportées aux Commissions Départementales

Avis reçu hors délai. Pour autant les avis ont été portés à la connaissance du public via l'enquête publique.

La commune souhaite clarifier les échanges et avis reçus de la CDPENAF puis les réponses apportées.

En effet il y a eu deux commissions CDPENAF et deux avis :

- La première commission qui s'est tenue le 4 octobre sur le seul sujet des STECAL, et à laquelle la commune a participé. Son, avis a été rendu dans le délai requis et a été répondu de manière favorable par la commune (cf. point plus haut dans ce document).
- La seconde commission qui s'est tenue le 8 novembre sur le sujet plus global du PLU, à laquelle la commune a de nouveau participé. L'avis de cette seconde commission a été rendu hors délai et postérieurement au début de l'enquête publique. Mais surtout le maire adjoint à l'urbanisme qui a participé à cette commission n'a pu que constater l'absence de question et demande d'évolution sur le dossier de PLU par les membres de la commission après l'exposé introductif de la DDT puis la synthèse réalisée par l'élú. De ce fait cet avis rendu défavorable sans avoir aucunement cherché à en discuter avec l'élú présent spécialement à cet effet durant la commission n'est pas compréhensible. Néanmoins l'avis défavorable de cette commission qui le motive par le seul point de la consommation excessive de terres agricoles et d'espaces naturels se trouve être également traité par la Commune, qui d'une part a réduit cette consommation entre le dossier arrêté et celui qui sera soumis pour approbation (de 57 à 50 hectares soit - 12%), et qui d'autre part apporte les explications appuyées par l'avis favorable sans réserve de la CCT en justification, pour distinguer la consommation liée aux seuls besoins de la commune de celle liée aux besoins intercommunaux de la CCT. Il en résulte une consommation de 10 hectares sur un horizon de 10 ans et plus pour les seuls besoins de la commune, chiffre qui ne saurait être qualifié d'excessif compte tenu de la superficie de la commune (< 0,8% de sa surface) et de sa population de plus de 10.000 habitants (< 0,1%).

En conséquence la Commune considère avoir répondu favorablement aux deux avis reçus de la CDPENAF y compris celui reçu hors délai.

4. Réponses apportées aux avis émis par les communes limitrophes

Avis favorable sans observation particulière par la commune de Bernes sur Oise, n'appelant pas de réponse de la part de la Maîtrise d'Ouvrage.

5. Réponses apportées aux autres avis émis

5.1. RÉPONSE APPORTÉE À LA SNCF

La SNCF émet un avis favorable au projet de PLU de Chambly.

1/ **Préconisation 1** : La SNCF demande l'annexion de la fiche de servitude T1 ainsi que de sa notice explicative au PLU.

Réponse du MO : La commune prend bonne note de la demande et intègre les documents transmis. La SUP est en revanche bien présente au sein du plan des SUP mais aussi dans la fiche technique. Ces compléments sont intégrés à la suite de la liste des fiches techniques SUP déjà existante en point 5.2.3.

2/ **Préconisation 2** : Concernant l'emplacement ER 13 proche du PN 27, la SNCF rappelle l'importance d'une élaboration conjointe de l'aménagement du passage à niveau.

Réponse du MO : La commune prend bonne note de ce rappel.