



Département de l'Oise

**COMMUNE DE
SAINT-REMY-EN-L'EAU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

10



ARRÊT

Vu pour être annexé à la délibération
du : 11 janvier 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du :
19 novembre 2019

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du : 6 mars 2020

EXÉCUTOIRE

A compter du :

Rapport d'enquête publique et réponses apportées

Aménagement Environnement Topographie

2 rue de Catillon - B.P.225
60132 St Just-en-Chaussée

Tel : 03 44 77 62 30
Fax : 03 44 77 62 39



Société A Responsabilité Limitée de Géomètres-Experts

E-mail : aet.geometres@wanadoo.fr
Site : www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr

12-14, Rue St Germain
60200 Compiègne

Tel : 03 44 20 28 67
Fax : 03 44 77 62 39

Réalisé par ARVAL

Agence d'urbanisme MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 Fax : 03 44 39 04 61
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr



Département de l'Oise

**COMMUNE DE
SAINT-REMY-EN-L'EAU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

10a



ARRÊT

Vu pour être annexé à la délibération
du : 11 janvier 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du :
19 novembre 2019

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du : 6 mars 2020

EXÉCUTOIRE

A compter du :

Rapport d'enquête publique

Aménagement Environnement Topographie

2 rue de Catillon - B.P.225
60132 St Just-en-Chaussée

Tel : 03 44 77 62 30
Fax : 03 44 77 62 39



Société A Responsabilité Limitée de Géomètres-Experts

E-mail : aet.geometres@wanadoo.fr
Site : www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr

12-14, Rue St Germain
60200 Compiègne

Tel : 03 44 20 28 67
Fax : 03 44 77 62 39

Réalisé par **ARVAL**

Agence d'urbanisme MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 Fax : 03 44 39 04 61
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

**AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY EN
L'EAU**

**Enquête publique du samedi 07 décembre au vendredi 17 janvier 2020
(inclus)**

**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Frédérique FAGES
Commissaire Enquêteur

15 février 2020

RAPPORT COMPRENANT :

1.	RAPPORT SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE....	3
1.1.	Procédure administrative :.....	3
1.2.	Information du public sur le projet d'élaboration du PLU :	5
1.3.	Information du public sur la mise à enquête du projet d'élaboration du PLU :.....	5
1.4.	Permanences annoncées du Commissaire enquêteur en mairie de Saint-Rémy en l'eau :	6
1.5.	Observations générales sur le déroulement de l'enquête :.....	6
2.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET EXAMEN DU PROJET	7
2.1.	Objet de l'enquête publique	7
2.2.	Cadre juridique de l'enquête publique :	15
2.3.	Constitution du dossier d'enquête publique :.....	16
3.	OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE.....	18
3.1.	Bilan des observations :	18
3.2.	Réponses apportées :.....	18
3.3.	Contribution des personnes publiques associées (PPA)	25
4.	REMARQUES ET DEMANDES FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	38
5.	AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY EN L'EAU.....	58
5.1.	Avis du commissaire-enquêteur	58
5.2.	Conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Saint-Rémy en l'eau.....	67
6.	ANNEXES AU RAPPORT.....	74

1. RAPPORT SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. PROCEDURE ADMINISTRATIVE :

- Par délibération du Conseil municipal de Saint-Rémy en l'eau en date du 12 septembre 2014, il a été prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et fixé les modalités de concertation avec la population (habitants, associations locales et autres personnes concernées).
- Par délibération du Conseil municipal de Saint-Rémy en l'eau en date du 04 juillet 2017, la commune a débattu des orientations du PADD et défini les modalités de concertation sur le sujet.
- Par délibération du 07 août 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementales des hauts-de-France a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique la procédure de PLU de Saint-Rémy en l'eau.
- Par délibération du Conseil municipal de Saint-Rémy en l'eau en date du 11 janvier 2019, il a été tiré le bilan de la concertation.
- Le projet d'élaboration du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 11 janvier 2019.
- Le courrier du Maire de la commune de Saint-Rémy en l'eau, sollicitant le Président du Tribunal Administratif d'Amiens pour la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de suivre l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Rémy en l'eau, en application de l'article R. 153-8 du Code de l'Urbanisme, a été adressé en date du 17 septembre 2019.
- Par courrier en date du 02 octobre 2019, le Président du Tribunal Administratif d'Amiens m'a désignée Commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Rémy en l'eau.
- Mi-octobre 2019, j'ai été contactée par la mairie de Saint-Rémy en l'eau pour convenir d'une date pour une réunion préalable à l'enquête publique. Celle-ci a été organisée le 12 novembre 2019 pour, d'une part, que me soit présenté le projet de PLU, et d'autre part, pour valider l'organisation de l'enquête et des permanences afin de procéder à l'établissement de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. Cette réunion a eu lieu dans les locaux de la Mairie de Saint-Rémy en l'eau. Étaient présents Monsieur Pascal THEOPHILE, Maire de la commune de Saint-Rémy en l'eau, Madame Marion LOUËRAT du bureau d'études ARVAL Urbanisme chargée du dossier de PLU de la commune de Saint-Rémy en l'eau et moi-même. Le dossier d'enquête m'a été commenté à cette occasion. Cette réunion a été l'occasion de m'apporter quelques précisions relatives aux objectifs, au contexte, aux diverses problématiques touchant le territoire de la commune (vues sur le château classé monument historique, fond de vallée humide, problématiques de ruissellement et de remontée de nappe, zones d'intérêts écologiques, etc.) qui ont abouti aux éléments constituant le projet d'élaboration du PLU. Nous avons pu également définir les dates de l'enquête publique, ainsi que les dates et horaires des permanences à réaliser. La durée de l'enquête a été fixée à 42 jours consécutifs en raison de la période des vacances d'hiver de deux semaines.

- Par arrêté municipal du 19 novembre 2019, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Rémy en l'eau a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan local d'urbanisme de la commune, avec trois permanences du Commissaire enquêteur en mairie de Saint-Rémy en l'eau, le samedi 07 décembre, le mardi 07 janvier et le vendredi 17 janvier 2020.
- Les pièces du dossier de PLU ainsi que le registre d'enquête publique, dont les pages destinées à recevoir les observations du public ont été au préalable cotées et paraphées par mes soins, étaient consultables dans la commune à compter de l'ouverture de l'enquête publique, soit le 07 décembre 2019.
- J'ai déclaré clos le registre d'enquête publique le vendredi 17 janvier 2020.
- J'ai communiqué à Monsieur le Maire de Saint-Rémy en l'eau, en date du 25 janvier 2020, le procès-verbal de synthèse des observations du public et de mes propres observations concernant le dossier de PLU soulevées durant l'enquête ou faisant suite à la lecture des dossiers (conformément à l'art. R 123-18 du Code de l'environnement). Ainsi, des éléments de réponse pourront être proposés par la municipalité à la lecture de ces observations. Cet envoi était également accompagné du registre d'enquête (scan des observations inscrites) et de l'ensemble des documents qui y ont été annexés (scan des documents) afin que Monsieur le Maire, notamment, puisse être en mesure de s'y reporter à la lecture du PV de synthèse.
- La municipalité de Saint-Rémy en l'eau m'a adressé par mail, en date du 07 février 2020, les observations de la commune en réponse au procès-verbal de synthèse ainsi qu'aux questions du commissaire-enquêteur, afin que je puisse en prendre compte dans l'établissement de mon rapport d'enquête et la présentation de mon avis concernant ce projet.

1.2. INFORMATION DU PUBLIC SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU :

La commune a tenu informé, à plusieurs reprises, la population de Saint-Rémy en l'eau de l'avancement sur l'élaboration du PLU par le biais de :

- la mise à disposition des documents d'études et des comptes-rendus des réunions en conseil municipal pour leur libre consultation par le public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de la réalisation du PLU,
- une première note d'informations présentant la procédure a été diffusée dans tous les foyers courant 2015,
- une seconde note d'informations, présentant les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu au conseil municipal en date du 4 juillet 2017,
- l'organisation d'une réunion publique le 12 septembre 2017 pour présenter l'avancement du PLU et notamment le PADD,
- des panneaux d'informations sur le contenu des éléments de diagnostic et sur le PADD ont été exposés en mairie durant les mois de septembre, octobre et novembre 2017.

Aussi, par le biais des notes d'informations et de la réunion publique, le public a été informé de l'élaboration du PLU en précisant qu'elle doit faire l'objet d'une concertation avec la population pendant toute la durée de l'étude. Il a été précisé également que le public pourra prendre connaissance des documents d'étude et consigner ses observations sur un registre prévu à cet effet, disponible en mairie.

Cette concertation est un moyen pour la municipalité d'informer la population sur le projet et pour les habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Il est à noter qu'une observation a été formulée dans ce registre le 27 novembre 2017 et qu'elle a été examinée par le conseil municipal.

Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU le 11 janvier 2019.

1.3. INFORMATION DU PUBLIC SUR LA MISE A ENQUETE DU PROJET D'ELABORATION DU PLU :

FORMALITES DE PUBLICITE (article 07 de l'arrêté municipal du 19 novembre 2019)

Conformément à l'article 07 de l'arrêté municipal du 19 novembre 2019 de prescription de l'enquête, un avis au public de l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux locaux 15 jours francs avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les 8 jours suivant le début de l'enquête.

- Parutions dans le Courrier Picard (21/11/19) et Le Parisien (21/11/19) de l'avis d'enquête
- Deuxième parution dans le Oise hebdo (09/12/19) et Le Parisien (07/12/19) de l'avis d'enquête.

De plus, l'affichage de l'avis au public et de l'arrêté municipal de prescription de l'enquête a été mis en place à l'extérieur de la mairie de Saint-Rémy en l'eau aux emplacements prévus à cet effet quinze jours avant le début de l'enquête. Le commissaire-enquêteur a pu vérifier la présence de ces affichages devant la Mairie, lors de ses passages pour ses permanences.

Une lettre ouverte à la population présentant l'avis de l'enquête a, par ailleurs, été déposée dans chaque boîte aux lettres.

1.4. PERMANENCES ANNONCEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR EN MAIRIE DE SAINT-REMY EN L'EAU :

Le samedi 07 décembre 2019 de 10h00 à 12h00 (première permanence et ouverture de l'enquête),

Le mardi 07 janvier 2020 de 16h00 à 18h00 (deuxième permanence),

Le vendredi 17 janvier 2020 de 16h30 à 18h30 (troisième permanence et clôture de l'enquête).

1.5. OBSERVATIONS GENERALES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

L'enquête publique a permis aux habitants, exploitants ou propriétaires intéressés par l'incidence du projet d'élaboration du PLU de prendre connaissance des dispositions envisagées (documents principalement utilisés : plans de zonage, rapport de présentation, règlement de zone, emplacements réservés). L'enquête s'est déroulée très simplement.

Quelques personnes se sont déplacées pour des revendications précises. Les représentants d'entreprises et les personnes ayant des remarques, des questions ou des exigences ont renseigné le registre ou remis un document, courrier ou mail au commissaire-enquêteur (au total 2 documents remis par le public ont été annexés au registre).

Seule la dernière permanence a vu le public se déplacer et a été l'occasion d'échanger sur le sujet du PLU, de l'implication pour la commune et pour les terrains qui concernaient ces personnes. Personne ne s'est déplacé pour consulter les documents du PLU en dehors des permanences.

L'enquête s'est donc déroulée dans le calme et le respect de chacun de pouvoir consulter les éléments du dossier d'enquête et s'entretenir avec le commissaire-enquêteur. Une salle à la Mairie a été mise systématiquement à notre disposition pour pouvoir échanger en toute tranquillité.

2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET EXAMEN DU PROJET

2.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Saint-Rémy en l'eau disposait d'un Plan d'occupation des sols (POS) qui ne correspondait plus ni aux exigences réglementaires de la législation en vigueur, ni à celles d'un développement équilibré la commune.

En 2014, la municipalité de Saint-Rémy en l'eau a décidé de se lancer dans l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) qui lui permettra de se donner les moyens de se développer en fonction de ses enjeux identifiés tout en préservant les ressources de la commune. Les objectifs poursuivis pendant l'élaboration du PLU ont été notamment :

- développer l'urbanisation future de manière raisonnée en privilégiant l'organisation de la densification du territoire et la maîtrise de l'étalement urbain,
- préserver les activités agricoles, artisanales et économiques de l'étalement urbain,
- prendre en compte le SAGE en cours d'élaboration de la Vallée de la Brèche,

L'objectif est de définir un projet d'aménagement de la commune à plus ou moins long terme (pour 20 ans environ) afin de favoriser un développement harmonieux et durable de l'ensemble du territoire.

Entre temps, la municipalité s'est retrouvée régie par le Règlement national d'urbanisme (RNU) dans l'attente de l'approbation de son PLU.

L'élaboration du PLU de Saint-Rémy en l'eau s'est appuyée sur un diagnostic territorial qui a mis en évidence les principales occupations du sol au travers des entités paysagères et de la morphologie urbaine, les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, les principales contraintes et les potentialités de développement.

Le diagnostic territorial a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire de Saint-Rémy en l'eau, et a conduit à la définition du projet communal.

Les caractéristiques les plus importantes du projet de PLU découlent des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce n°3 du PLU. Ils sont également explicités à la quatrième partie du rapport de présentation (pièce n°2 du PLU).

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, zonage, emplacements réservés et règlement) doivent être cohérentes avec lui. La délimitation et la réglementation des zones correspondent à la traduction des orientations d'aménagement communales.

Les axes structurants le PADD de la commune de Saint-Rémy en l'eau sont les suivants :

- La préservation du paysage et du cadre de vie communal,
- Les risques naturels associés au territoire communal et les contraintes environnementales,
- La conservation des éléments du patrimoine historique,
- Le maintien et de développement des activités économiques,
- Définir une politique de l'urbanisme et de l'habitat adaptée au territoire communal,
- Les aménagements et les équipements communaux,

- Les transports, les déplacements, la circulation et la sécurité,
- Les réseaux d'énergie et la réalisation de constructions économes en ressources énergétiques,
- Le développement des communications numériques.

Les orientations du PADD, principaux objectifs retenus pour la commune, se déclinent selon les objectifs suivants :

GRANDS THEMES	OPTIONS DU PADD
↓ 1 LA PROTECTION DU PAYSAGE ET DU CADRE DE VIE COMMUNAL <i>La protection du paysage, des espaces naturels et forestiers</i> <i>La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</i>	▪ Conservation des éléments caractéristiques du paysage communal (cours d'eau, zones humides, massifs boisés et petits éléments du patrimoine (talus, haies, bandes boisées...) et notamment de la ZNIEFF identifiée ▪ Maintien des espaces périphériques autour de l'enveloppe urbaine et des cœurs d'îlots / rôle d'insertion paysagère et réservoir de biodiversité ▪ Prise en compte des cônes de vue et de la topographie ▪ Traitement paysager des franges urbaines
↓ 2 LES RISQUES NATURELS ASSOCIÉS AU TERRITOIRE COMMUNAL ET LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	▪ Prise en compte de la topographie du territoire et protection du cours d'eau et des zones humides ▪ Protection des éléments de gestion pluviale significatifs et prescriptions pour la gestion des eaux ▪ Prise en compte de l'atlas des risques naturels majeurs et notamment du risque de remontée de nappe ▪ Préservation de la qualité de l'eau de la nappe
↓ 3 LA CONSERVATION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE HISTORIQUE	▪ Identification des éléments du patrimoine prégnants ▪ Préservation du caractère du bâti ancien

↓ 4 LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ÉCONOMIQUES <i>La protection des espaces agricoles associée à la modération de la consommation de l'espace</i> <i>Le maintien des emplois existants sur le territoire communal</i> <i>Le développement économique</i>	▪ Définition d'un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles ▪ Prise en compte des exploitations agricoles et de la maîtrise du foncier agricole à proximité des sièges identifiés ▪ Caractéristiques de la ferme de la Malborgne, isolée, au sein du territoire communal ▪ Choix de réglementation permettant le maintien des activités existantes mais également l'installation de nouvelles sans nuisance ni danger pour les habitations existantes ▪ Possibilité d'extensions des activités existantes suivant le contexte de chacune
↓ 5 DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT ADAPTÉ AU TERRITOIRE COMMUNAL <i>Un renouvellement de la population nécessaire</i> <i>La lutte contre l'étalement urbain</i> <i>La définition d'une nouvelle cohérence à l'enveloppe urbaine communale</i>	▪ Un rythme de croissance de 0.9% par an en moyenne (requalification de l'enveloppe urbaine, changement de destination des bâtis remarquables, urbanisation des dents creuses et définition d'une zone d'extension de l'urbanisation) ▪ Un développement maîtrisé tenant compte de l'ensemble des objectifs du PADD
↓ 6 LES AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS COMMUNAUX <i>Les prescriptions associées aux équipements existants</i> <i>Une politique d'amélioration des aménagements et équipements communaux</i>	▪ Programmation de travaux de défense incendie ▪ Amélioration de la collecte sélective des déchets (sécuriser les déplacements et éviter la marche arrière)

↓ 7 LES TRANSPORTS, LES DEPLACEMENTS, LA CIRCULATION ET LA SECURITE <i>Les infrastructures au sein du territoire communal</i> <i>La circulation piétonne / Un enjeu de valorisation du loisir pédestre</i> <i>Thématique de sécurité et/ou d'aménagement d'entrée de village</i>	▪ Prise en compte des nuisances sonores et des risques liés à la circulation routière et ferroviaire ▪ Préservation de l'ensemble des itinéraires de randonnée recensés (itinéraires officiels et itinéraires locaux) ▪ Porter attention à la sécurité liée aux départementales traversant le territoire communal / circulation, accès et aménagement des entrées de village
↓ 8 LES RESEAUX D'ENERGIE ET LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS ECONOMES EN RESSOURCES ENERGETIQUES	▪ Permettre le développement des énergies renouvelables, la rénovation thermique du parc ancien et l'utilisation des nouvelles technologies dans le neuf
↓ 9 LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	▪ Permettre l'accès au service numérique très haut débit

Les dispositions réglementaires définies par le Plan Local d'Urbanisme se sont justifiées par :

- 1 la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- 2 l'intégration des évolutions législatives et réglementaires.

LES GRANDS PRINCIPES DE DELIMITATION DE ZONES AU NIVEAU DU PLU :

Le document graphique correspond à la traduction spatialisée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Au-delà de simples objectifs démographiques, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zone urbaine, qui est une zone équipée ou qui le sera prochainement : zone U,
- les zones à urbaniser, qui sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ; elles ont pour indicatif AU : 1AUh,
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A,
- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

Le projet de PLU s'est donc attaché à définir un zonage adapté à son territoire et fidèle au projet urbain. Le zonage a été défini de la manière suivante :

- **La zone urbaine** (UA et UB) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement quand ils existent. Les terrains sont déjà urbanisés ou présentent un caractère constructible suivant les règles définies au PLU.
- **La zone à urbaniser** (1AUh) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elle délimite. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.
- **La zone agricole** (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.
- **La zone naturelle** (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales et paysagères à prendre en compte. Les constructions sont interdites, sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des constructions dont l'emprise au sol est limitée liées aux occupations du sol observées.

Les zones urbaines

Sont classés en zone U les zones mixtes (habitat, activités et équipements d'accompagnement) qui comprennent une zone UA englobant le tissu bâti ancien et une zone UB englobant les extensions récentes. La zone urbaine compte de l'habitat, des équipements, des services et des activités dispensées dans la trame urbaine de Saint-Rémy en l'eau.

La zone UA regroupe l'ensemble des constructions, pour la plupart anciennes mais pour certaines plus récentes, situées dans l'enveloppe historique du bourg développée avant la deuxième moitié du XXème siècle. Sa destination principale est l'habitat, mais la zone UA englobe également des services, des équipements et des activités économiques.

Elle comprend un secteur UAf correspondant à des emprises occupées par des corps de ferme en activité au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Dans ce secteur UAf, les dispositions réglementaires visent à prendre en compte les besoins de l'activité agricole en adaptant certaines règles d'implantation, de gabarit ou encore d'aspect des bâtiments autorisés, sachant que les emprises inscrites en secteur UAf se limitent, en règle générale, aux bâtiments en dur, souvent les plus caractéristiques du vieux tissu villageois. Au regard du matériel agricole aujourd'hui utilisé et des techniques mises en œuvre, il n'est pas rare que ces anciens bâtiments des corps de ferme ne soient plus adaptés à un usage d'activité agricole. Leur inscription en zone urbaine, dans le secteur UAf, facilite leur changement de destination vers du logement ou d'autres activités (hébergement touristique, activités artisanales...), concourant au maintien de ce patrimoine bâti et à leur bon entretien.

La zone UA compte également un secteur UAp qui englobe les terrains desservis et équipés par les réseaux accueillant la salle communale et le terrain de sport accompagné des constructions associées (vestiaires, accueil). Dans ce secteur, il n'est prévu de recevoir que des constructions et des installations publiques qui présentent un intérêt général, sachant que l'essentiel de ces terrains est déjà aménagé de la sorte et ne disposent plus d'emprises disponibles pour l'accueil de nouveaux équipements. Le secteur UAp vise essentiellement à permettre l'évolution des constructions existantes pour garantir leur bon fonctionnement.

La délimitation du secteur UAj permet de préserver le traitement paysager des îlots de verdure enclavés au sein du tissu bâti ancien. Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains de façon à conserver la qualité paysagère du bourg. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue. Ainsi, les occupations du sol du secteur UAj sont limitées aux constructions destinées au jardinage et aux activités de loisirs. Les dispositions fixées à l'article 2 du règlement prennent en compte le fait que les terrains concernés accompagnent le plus souvent des habitations, en autorisant des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) présentant un caractère non bâti et dans la limite de 80 m² d'emprise au sol, ainsi que, par unité foncière, la création d'un équipement nécessaire à l'activité de jardinage.

La zone UA compte également un secteur équipé et desservi par les réseaux, situé dans le périmètre aggloméré du bourg, mais recensé comme zone humide avérée dans l'étude menée par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche et de ses affluents (SIVB). Déjà constructible au POS, ces terrains ont été inscrits dans le secteur UAh de façon à tenir compte des sensibilités de remontées de nappes à proximité de l'Arré. Dans ce secteur, les constructions sont autorisées à condition de ne pas avoir de sous-sol et que le plancher de la construction soit supérieur à 0,80 m par rapport au terrain naturel. Il est demandé dans ce secteur de prévoir les techniques adaptées pour éviter tout risque d'altération de la construction dans le temps. Un recul d'au moins 6 mètres des constructions par rapport à l'Arré est demandé dans l'ensemble de la zone UA, notamment dans le secteur UAh. Le cours d'eau de l'Arré marque une limite nette à l'enveloppe urbaine au delà duquel aucune extensions urbaine à vocation d'habitat n'est admise.

La zone UB correspond aux extensions déjà urbanisées et équipées de la commune situées en entrée Nord du bourg, ainsi qu'aux extensions entre l'écart de la ferme du Pré et le tissu bâti. Elle correspond à une typologie d'habitat de type pavillonnaire, comme le lotissement de la rue des Grands Prés ou le développement rue du Bois des Avenues.

Comme dans la zone UA, la délimitation d'un secteur voué à préserver le traitement paysager du parcellaire situé à l'arrière des propriétés bâties passe par la mise en place d'un secteur UBj à l'arrière des propriétés de la rue Rotibequet et chemin du Pré. Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains de façon à conserver la qualité paysagère de cette frange du secteur bâti au contact de l'espace agricole, et de façon à préserver une zone tampon avec le corps de ferme et le bâtiment d'élevage qui induit un périmètre de réciprocité dans lequel aucune nouvelle construction à vocation d'habitat ne peut être admise tant que l'activité d'élevage existe.

Les zones à urbaniser

Sont classés en zone AU les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ; dans cette zone, les réseaux et la desserte existent à la périphérie et permettent une urbanisation à court termes (secteurs 1AU). La zone à urbaniser 1AU comprend un seul sous-secteur à vocation principale d'habitat, le secteur 1AUh.

Il n'y a pas de zone 2AU destinées à l'urbanisation à plus long termes dans le pLU de Saint-Rémy en l'Eau.

Le secteur 1AUh en entrée de bourg Nord le long de la RD158 était déjà inscrit en zone à urbaniser (NA) au POS, mais couvrait une superficie de 5,7 ha, soit une emprise plus de 4 fois plus importante que celle retenue dans le projet de PLU. Cette zone vouée à une grande partie de l'accueil des logements attendus pour répondre au scénario de développement démographique choisi à horizon 2035 représente désormais 1,3 ha.

En cohérence avec la zone UB avoisinante, dans ce secteur 1AUh, sont autorisés à la fois l'habitat mais également des occupations du sol compatibles avec l'habitat. La zone 1AUh est plus particulièrement destinée à recevoir de l'habitat et des équipements, des services, des bureaux et autres activités qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels pour les habitations.

Il convient de rappeler que dans le secteur 1AUh, une diversification de l'offre en logements est attendue sur le territoire communal pour répondre aux besoins des jeunes ménages souhaitant occuper un logement adapté à proximité des équipements, en particulier de l'école. L'urbanisation de ce secteur ne peut être envisagée qu'à partir d'une opération d'aménagement d'ensemble organisée suivant des schémas d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP - pièce n°3), et avec une participation des constructeurs à la réalisation des équipements et réseaux. La collectivité souhaite effectivement assurer une cohérence d'ensemble dans l'aménagement de ce site et éviter qu'un projet isolé ne vienne compromettre l'aménagement de la zone. C'est pourquoi l'urbanisation sera réalisée en respectant des orientations d'aménagement et de programmation où sont précisées les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (typologies de construction envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives aux circulations et à la desserte notamment.

La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans des zones qui présentent un intérêt environnemental particulier (intérêt paysager majeur, secteur concerné par des aléas notables de risques naturels, emprises boisées, etc.). Elle correspond à l'ensemble des terrains cultivés, situés à l'extérieur des secteurs construits, englobant les deux corps de ferme qui accueillent actuellement un siège d'exploitation professionnelle en activité, situés à l'écart de la trame urbaine : la ferme de la Malborgne et de la ferme du Pré.

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.).

La zone naturelle et forestière

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement/ Elle prend également en comptes les sites présentant les sensibilités environnementales sur le bois dans la vallée de l'Arré, les zones humides, les pâtures, les fond de jardin et les emprises enherbées non déclarées à usage agricole au titre de la PAC situées au contact de la trame bâtie. A ce titre il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes les modifications qui pourraient porter atteinte au site ou à son intérêt environnemental.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou pâturages) ou à des activités adaptées au milieu naturel (exploitation forestière par exemple). Il s'agit surtout d'encadrer les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, prendre en compte l'intérêt écologique des milieux naturels, se prémunir contre les risques.

La zone naturelle comprend le secteur Nz qui correspond aux terrains inclus dans le périmètre de la ZNIEFF, qui constitue un espace de biodiversité au sein du Plateau Picard majoritairement occupé par des espaces agricoles. Le PLU de Saint-Rémy-en-l'Eau vise à protéger les milieux naturels et la biodiversité liée à cette zone de sensibilité écologique à travers ce secteur spécifique dans lequel ne sont autorisés que les aménagements et installations qui seraient nécessaires à la bonne gestion des milieux naturels. Dans ce secteur, il est rappelé que la présence d'une ZNIEFF de type 1 peut impliquer la demande de réalisation d'une étude d'incidences faune/flore au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Il est délimité un secteur Nhu qui correspond aux zones humides identifiées par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche (SIVB). Ce secteur couvre une partie du fond de la vallée de l'Arré, le long du cours d'eau au nord de la rue de la Chapelle et au sud de la rue de l'Arré. Seuls y sont autorisés les

aménagements légers qui seraient nécessaires à une bonne gestion des milieux humides.

Ces 2 secteurs Nz et Nhu ont donc pour objet de protéger les milieux naturels, voire de prévoir leur reconquête et leur valorisation, en cohérence avec la vocation de la zone naturelle.

Les secteurs Na, Np et Nj tiennent compte d'une occupation du sol déjà existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU et permettent le maintien et le bon fonctionnement ces usages et activités existantes, tout en limitant leurs éventuelles incidences sur les milieux naturels environnant.

Le secteur Np est lié aux équipements sportifs et de loisirs (terrain de football, vestiaires, équipements complémentaires à la salle des fêtes...), ainsi qu'au cimetière, situés au sud de la rue de l'Arré, côté Est du cours d'eau. De façon à permettre l'évolution normale de ces activités de loisirs qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants de Saint-Rémy-en-l'Eau et des communes rurales aux alentours qui ne disposent pas de ces types d'équipement, les dispositions réglementaires autorisent les nouvelles constructions à vocation de sports et loisirs ainsi que les logements liés au gardiennage des équipements (nécessairement inclus dans le bâtiment de l'équipement), ainsi que l'extension possible du cimetière, dès lors qu'elles présentent un intérêt général. De plus, la zone Np englobe l'emprise de la voie ferrée qui traverse le territoire communal. Les constructions et installations liées au fonctionnement des infrastructures ferroviaires sont donc également admises dans ce secteur. Dans tous les cas, les projets de nouveaux équipements admis dans la zone devront veiller à ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le secteur Na correspond au domaine du château de Saint-Rémy-en-l'Eau, inscrit au monument historique, pour lequel il convient de tenir compte du maintien du bon fonctionnement de l'activité d'édition existante et de la vocation de logement d'habitation sur une partie du domaine, tout en veillant à protéger le patrimoine bâti et le paysage. En autorisant le changement de destination des bâtiments du château vers une autre destination que l'habitat, notamment vers des usages d'activités commerciales, de service ou d'activité touristique, le projet communal permet d'assurer l'entretien du patrimoine bâti en évitant que celui-ci ne se détériore, dans l'éventualité où le propriétaire actuel souhaitait céder le bien et ne trouverait pas de nouvel acquéreur. Les dispositions réglementaires autorisent également les extensions, dans la limite de 10% d'emprise au sol des constructions existantes, et sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France afin de veiller à ne pas compromettre la qualité paysagère et architecturale du site, afin de permettre notamment l'évolution de l'activité d'édition si celle-ci venait à se développer. Les annexes ne sont pas admises afin de ne pas dénaturer le paysage du parc. En revanche, en lien avec les équipements sportifs existants dans l'enceinte du château, sont autorisées les installations et constructions d'intérêt collectif à vocation de sports et loisirs et les logements nécessaires au gardiennage des équipements sous condition d'être inclus dans le même bâtiment.

L'objectif des dispositions réglementaires du secteur Nj vise à permettre le maintien de l'usage de jardin potager, verger, pâtures ou jardin d'agrément des emprises situées entre la trame bâtie et la voie ferrée, entre la trame bâtie et la vallée de l'Arré et autour de l'exploitation agricole de la rue de la Chapelle au contact de l'espace agricole. Il s'agit de terrains non déclarés agricole au recensement général de la PAC. Dans ce secteur, sont donc admis 1 abri de jardin par unité foncière dans la limite de 12 m² et 1 abri pour animaux dans la limite de 20 m². Du fait que certains de ces terrains soient directement liés à une construction à vocation d'habitat existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, sont également admis les équipements de loisirs de type piscine, aire de jeu, terrain de sport, etc. dans la limite de 80 m² d'emprise au sol cumulée. L'ensemble des constructions et installations admises dans ce secteur est limité en nombre et en taille de façon à éviter une cabanisation de ces espaces qui ont un intérêt paysager significatif.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les boisements à protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments plantés à protéger au titre de l'article L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les cônes de vue à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de patrimoine bâti à protéger ou à valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les murs à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les chemins à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°3).

2.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Le champ d'application, la procédure et le déroulement de l'enquête publique relative à l'élaboration de PLU (ouverture, désignation et qualité du commissaire-enquêteur, durée, type d'enquête, composition du dossier, organisation, publicité, contributions du public, clôture, etc.) sont régis aux articles R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement. Ledit code a intégré les dispositions du décret n° 2010-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et applicable depuis juin 2012 et du Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes..

Comme le précisent les dispositions de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice (dans le cas présent Monsieur le Maire de la commune de Saint-Rémy en l'eau) son rapport et ses conclusions motivées, dont une copie est adressée simultanément en Préfecture et au Tribunal administratif, dans un délai légalement défini par l'article L. 123-15, correspondant à trente jours à compter de la fin de l'enquête.

2.3. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :

Le **dossier d'enquête publique** relatif à l'élaboration du **PLU** comprend :

I- Le **registre d'enquête**.

II- La **note de présentation de l'enquête publique** comprenant les textes régissant l'enquête publique.

III- Un **dossier** présentant les **Pièces administratives** du PLU (pièce n° 0) comprenant :

- l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique,
- la délibération prescrivant l'élaboration du PLU et les modalités de concertation (délibération du Conseil municipal en date du 12 septembre 2014)
- la délibération d'adoption du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU (délibération du Conseil municipal en date du 04 juillet 2017)
- la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu à l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme,
- la délibération tirant le bilan de la concertation avec la population (délibération du Conseil municipal en date du 11 janvier 2019)
- la délibération prescrivant l'arrêt du PLU (délibération du Conseil municipal en date du 11 janvier 2019)
- la décision du tribunal administratif d'Amiens pour la désignation du commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique pour le PLU de la commune de Saint-Rémy en l'Eau (Décision du 01 octobre 2019)

IV- Un **dossier** présentant les éléments du PLU incluant :

- 1 Le **rapport de présentation** (pièces n° 1) relatif à la présentation de la commune via :
 - l'analyse du contexte présentant le cadre historique, la démographie, les activités et les équipements présents sur le territoire,
 - le Diagnostic et la présentation de l'État initial de l'environnement réalisé sur l'analyse des données environnementales et des risques associés, du paysage, de l'évolution de l'urbanisme, l'architecture avec un résumé et une analyse de l'ensemble de ces données de base.
 - les Justifications du projet communal et l'évaluation des incidences sur l'environnement présentant les choix retenus notamment pour le projet d'aménagement et de développement durable, la présentation des choix des dispositions réglementaires et du découpage en zones retenues pour le PLU de la commune et leurs justifications, ainsi que ceux retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation, puis précisant les incidences du projet sur l'environnement et les méthodes de sa mise en œuvre.
- 2 Un document présentant le **PADD** (projet d'aménagement et de développement durable - pièce n° 2) de la commune de Saint-Rémy en l'eau qui définit le plan de développement stratégique de la commune sur le long terme,
- 3 Un document reprenant les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP - pièce n° 53) de la commune de Saint-Rémy en l'eau qui

précise les orientations retenues pour l'aménagement des futures zones urbanisables,

- 4 Le **règlement** du PLU (pièce n° 4) comprenant :
 - 4-1- Le **règlement écrit** du PLU (pièce n° 4a) ;
 - 4-2 Le plan de zonage « Ensemble du territoire » au 5000° (pièce n° 4b) ;
 - 4-3 Le plan de zonage « Le secteur aggloméré » au 2000° (pièce n° 4c) ;
 - 4-4 Un document reprenant les **Emplacements réservés** (pièce n° 4d) de la commune de Saint-Rémy en l'eau qui précise les emplacements concernés, l'objet de l'ER, ses références cadastrales, sa superficie et sa représentation graphique.
- 5 Les **Annexes sanitaires** (pièce n° 5) comprenant :
 - 5-1 une notice sanitaire sur la défense incendie, une notice sanitaire sur l'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées et pluviales, une notice sanitaire sur la collecte et traitement des ordures ménagères (pièce n° 5a) ;
 - 5-2 le plan des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité (pièce n° 5b) ;
- 6 L'**Annexe des servitudes** (pièce n° 6) comprenant :
 - 6-1 le cahier des Servitudes d'utilité publique (SUP) qui précise que le territoire de Saint-Rémy en l'eau est concerné par cinq types de servitudes d'utilité publique et leurs justificatifs réglementaires (pièce n° 6a) ;
 - 6-2 le plan des Servitudes d'utilité publique (SUP) qui précise la localisation des servitudes d'utilité publique sur le territoire (pièce n° 6b) ;
- 7 le **cahier des Informations jugées utiles** (pièce 9) qui précise, concernant le territoire de Saint-Rémy en l'eau, les périmètres de sensibilités écologiques, les risques naturels, l'eau et les milieux aquatiques, et autres informations jugées utiles ;
- 8 L'**Annexe nuisance acoustique** (pièce 8) ;
 - 8-1 la Notice des nuisance acoustiques (pièce n° 8a) qui précise la réglementation applicable ;
 - 8-2 le plan des secteurs de nuisances acoustiques qui précise la localisation des emprises concernées (pièce n° 8b) ;
- 9 L'**Avis des personnes publiques et réponses proposées** (pièce 9) ;
 - 9-1 les avis résultant des consultations des PPA (Personnes publiques associées) (pièce n° 9a) ;
 - 9-2 la présentation des éléments de réponse aux observations des PPA (pièce n° 9b) ;

3. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE

3.1. BILAN DES OBSERVATIONS :

Au total, il y a eu 6 personnes, intervenant seules ou à plusieurs (intervention conjointe) ou en tant que représentants d'organisme et 2 documents, courriers ou mail remis ou adressés au Commissaire-enquêteur durant l'enquête publique formant ainsi 4 Observateurs qui se sont déplacés pour consulter et / ou porter des remarques sur le cahier d'enquête ou qui ont adressés un courrier au commissaire enquêteur. Hormis Monsieur le Maire, venu déposé dès l'ouverture de l'enquête une délibération en conseil municipal en date du 20 janvier 2020 pour la mise en emplacement réservé de deux nouvelles parcelles, les personnes se sont déplacées au cours de la dernière permanence du Commissaire enquêteur.

Il y a eu un total d'environ 10 questions associées à des observations et remarques diverses formulées sur le registre d'enquête relative au projet de PLU, y compris dans les documents annexés.

L'ensemble des observations inscrites dans le registre d'enquête et présentées dans les documents et courriers transmis lors de l'enquête a été présenté sous la forme d'un **procès-verbal de synthèse des observations du public**.

Le tableau présenté dans la partie 3.2 ci-après reprend le PV de synthèse complété des commentaires de la commune, représentée par Monsieur le Maire, ainsi que la position du commissaire-enquêteur.

3.2. REPONSES APPORTEES :

Compte tenu du caractère décisionnel à apporter aux diverses questions et observations portées sur le registre, et compte tenu également des demandes d'explication quant aux choix présentés par la commune dans son PLU, il a été nécessaire que la commune, représentée par Monsieur le Maire, puisse apporter ses réponses et commentaires. À l'occasion de la communication du procès-verbal de synthèse des observations du public, j'ai demandé à Monsieur le Maire de m'adresser un mémoire en réponse sur ces observations, me faisant part de ses commentaires et avis, accompagnés éventuellement de tous documents justificatifs jugés utiles.

J'ai adressé également par mail à l'attention de Monsieur le Maire, en complément de la synthèse de l'ensemble des observations, le scan de l'ensemble des documents figurant dans le registre d'enquête donnant ainsi la possibilité de s'y reporter à la lecture du PV de synthèse des observations.

Le tableau ci-après reprend point par point les observations soulevées lors de l'enquête publique et les réponses qui y ont été apportées, avec la position du commissaire-enquêteur le cas échéant.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O1 Mr le Maire (07/12/19)	O1.1 Est venu déposer dès le démarrage de l'enquête une délibération en conseil municipal en date du 20 janvier 2020 pour la mise en emplacement réservé d'une parcelle A n°938 d'une superficie de 129 m² et de la parcelle ZC n° 98, en partie. Cet emplacement réservé servira dans le cadre d'un projet d'aménagement d'intérêt général permettant la réalisation des travaux de la voirie incluant la mise aux normes de réseaux de traitement des eaux pluviales sur la Rue du Bois des Avenues.	La commune donne une réponse favorable à cette demande.	Dont acte.
O2 Francis MALLARD (Courrier du 23/12/19)	O2.1 Souhaite que les parcelles cadastrées section D32 et D33 situées Rue de l'Arré-Le-Village soient placées en zone urbanisable. Elles ont bénéficié d'un certificat d'urbanisme opérationnel, prenant en compte les contraintes existantes du règlement national d'urbanisme (RNU) : - une construction située en face de l'aire de détente du lavoir de la commune donc décalée de l'entrée de ladite exploitation agricole et du passage de son élevage, - une construction sur un vide sanitaire à l'identique des constructions voisines de	La commune donne une réponse favorable à cette demande. Les parcelles cadastrées section D32 et D33 étant déjà classées dans la zone urbaine « UA » du plan de découpage en zones, cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU. Ces deux parcelles ont cependant dû être classées dans un secteur spécifique de la zone urbaine, le secteur « UAhu », pour tenir compte du risque d'inondation par débordement du cours d'eau, remontée de nappes et pour tenir compte de l'intérêt écologique des milieux humides potentiels identifiés par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche et de ses affluents (SIVB). Dans ce secteur, les dispositions réglementaires sont similaires au reste de la zone urbaine « UA » ; il est seulement ajouté que « les constructions	Le maintien du classement en UAhu devra être conditionné au résultat de l'analyse de terrain par un technicien du syndicat portant le SAGE. Se reporter à l'observation CE 10 du commissaire-enquêteur

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	cette zone urbanisée, comprenant auparavant ces 2 parcelles, - un respect de la zone de marchepied de 3m25 permettant le nettoyage et l'élagage de la berge. L'aboutissement de ce projet rejoindrait l'exposé du cabinet AET, initialement mandaté, nous informant de la volonté de la commune d'accroître la démographie du village	devront prendre en compte le caractère humide des sols en prévoyant des techniques adaptées afin d'éviter tout risque d'altération de la construction dans le temps ; le plancher bas de la construction sera situé à au moins 0,80 m au-dessus du terrain naturel avant travaux. »	
O3 Monsieur Olivier FOUCHE (17/01/20) Courrier du 17/01/2020 comprenant 6 pages annexes (plans)	O3.1 Demande l'affectation de la parcelle ZC 54 en constructible pour un aménagement complet et respectueux de l'originalité de Saint-Rémy en l'Eau. Précise qu'il est important de conserver l'aspect général du village sans le dénaturer, et qu'il apparaît que l'évolution naturelle des constructions est dans la direction Nord/Nord-Est (vers Valescourt). C'est pour cette raison qu'il propose de mettre en terrain constructible l'entièreté de la parcelle ZC 54, permettant une gestion complète de l'extension du village en respectant son originalité (<i>Note du Commissaire-enquêteur : se reporter aux documents qui ont été scannés et adressés avec le PV de synthèse</i>).	La commune était favorable à cette demande et a proposé dans le projet de PLU (tel qu'il a été arrêté en date du 11 janvier 2019) qu'une partie de la parcelle cadastrée ZC54 puisse faire l'objet d'un projet d'aménagement, en cohérence avec le scénario de développement démographique retenu et avec l'objectif de permettre l'accueil de nouveaux habitants pour assurer l'équilibre des tranches d'âges sur la commune. Cependant, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui définit des orientations d'aménagement à une échelle supra-communale, le PLU de Saint-Rémy en l'Eau est soumis aux dispositions de l'article L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme et a dû faire l'objet d'une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée auprès de M. le Préfet de l'Oise. Ce dernier, sur l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en	Dont acte.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
		date du 8 août 2019, n'a pas donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone « 1AUh » sur une partie de la parcelle cadastrée ZC n°54 aux motifs que « cette extension de l'urbanisation est consommatrice d'espaces agricoles et naturels pour 1.3 hectare déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC). Cette zone ne paraît à ce jour pas justifiée, considérant une densité de logements trop faible (10 logements à l'hectare en secteur doté de l'assainissement collectif), ainsi qu'un projet d'urbanisation imprécis laissant présager une urbanisation future de la zone agricole, à l'Ouest et au Nord de la voirie créée à l'arrière du projet de construction. » (cf : pièce n°9 du projet de PLU). Comme précisé dans la réponse apportée par la commune au courrier du Préfet, il est proposé d'inscrire la zone 1AUh en zone 2AUh : le passage en zone 1AUh sera étudié ultérieurement notamment lorsque le SCOT de l'Oise Plateau Picard sera établi.	
O4 Mr Blangy (17/01/20)	O4.1 Demande la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles en zone UAf, au 19 rue de la mairie.	La commune donne une réponse favorable à cette demande. Le corps de ferme situé au 19 rue de la Mairie, parcelle cadastrée Section OD n°22, 23, 24 et 25 est classé dans le secteur spécifique de la zone urbaine « UAf » destiné à permettre le bon fonctionnement des activités existantes et autoriser l'évolution sur place des bâtiments d'activité. Dans ce secteur, les dispositions réglementaires autorisent « la construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur	Dont acte.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
		diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme. » En revanche, la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles dans le reste de la zone UA n'est pas admise. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.	
	O4.2 Demande la possibilité de diversification des activités sur le site pouvant aller jusqu'à l'offre de gîte ou toute location à la ferme.	La commune donne une réponse favorable à cette demande. La diversification de l'activité agricole est également admise dans le secteur « UAf » (hébergement touristique, vente à la ferme), étant entendu comme une activité complémentaire à l'activité agricole, dont le revenu ne doit pas excéder 50% des revenus liés à l'activité agricole en elle-même. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.	Dont acte. Se reporter à l'observation CE 21 du commissaire-enquêteur
	O4.3 Demande de porter la hauteur des faitages à 15m car le matériel agricole est de plus en plus grand.	Dans le secteur UAf, la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est portée à 12 mètres au faitage, et les pentes de toitures pourront être de 12° seulement, ce qui permet d'obtenir de grands volumes pour répondre aux besoins de stockage du matériel agricole, tout en restant cohérent avec les gabarits des constructions existantes dans la trame urbaine du village (limité à 9 mètres maximum). Des engins agricoles de plus de 12m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg de Saint-Rémy-en-l'Eau dont la largeur des rues reste limitée. La commune ne donne pas de réponse favorable à cette demande.	Dont acte. Toutefois, il conviendrait de vérifier votre affirmation comme quoi les engins agricoles de plus de 12m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg en raison de la largeur limitée des rues car, même dans les villages, il devient fréquent que la hauteur des faitages passe à 15 m pour les bâtiments agricoles. Se reporter à l'observation

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
			CE 22 du commissaire-enquêteur
	O4.4 Demande que soit bien spécifié que l'exploitation est en élevage avec un périmètre de protection sanitaire.	La commune donne une réponse favorable à cette demande. Les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevages sont clairement affichés dans le rapport de présentation (p. 37 à 39). Il n'est pas souhaitable de reporter ce périmètre sur les plans de découpage en zones, sachant que ces périmètres peuvent évoluer en fonction du nombre de bêtes ou de l'évolution de l'activité d'élevage. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.	Dont acte. Se reporter aux observations CE 04, 17 et 18 du commissaire-enquêteur
	O4.5 Précise être le propriétaire de la parcelle n° 53 lieu-dit Le Mesnil et ne pas trouver judicieux de positionner l'ER7 sur cette parcelle sachant qu'il est lié au développement de la zone 1AUh. Estime qu'il serait plus logique d'intégrer l'ER7 sur la parcelle 54 (<i>concerné par le projet 1AUh – Note du Commissaire-enquêteur</i>).	L'emplacement réservé n°7 vise à réaliser un « traitement paysager de l'entrée de bourg et aménagement d'un espace public pouvant notamment comprendre un arrêt de bus, l'élargissement de la voirie et le prolongement de la future liaison douce ». Le traitement paysager prévu devra nécessairement être réalisé aux franges du secteur 1AUh, dont l'emprise a été dimensionnée pour répondre aux objectifs chiffrés fixés par le projet communal (accueil d'environ 14 logements). Avec des terrains dont la façade sur rue présente environ 12 à 15 m de large, correspondant à ce qui est observé dans la trame bâtie du village, l'emprise prévue pour le traitement paysagé est donc située en dehors de la parcelle n°54, sur la parcelle n°53. Cependant, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone pour une urbanisation à plus long terme (zone 2AU), conformément à la règle d'urbanisation limitée en absence de	Dont acte.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
		SCOT, la modification du PLU nécessitera de revoir le projet, de proposer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation sur la zone et de réfléchir à nouveau sur la localisation la plus judicieuse pour l'implantation de l'arrêt de bus. Dans le cadre de ce projet, la commune ne donne pas de réponse favorable à cette demande, mais laisse la possibilité d'étudier la demande dans le cadre de la modification du PLU, une fois le futur SCOT adopté.	
O4 Mr Blangy (17/01/20) <i>Suite</i>	O4.6 Précise également que l'ER7 l'empêcherait d'accéder à sa parcelle n° 53 et aura un impact économique sur son activité (<i>réduction de la superficie en exploitation agricole – Note du Commissaire-enquêteur</i>).	La commune donne une réponse favorable à la demande et propose de prévoir le maintien d'un chemin d'exploitation sur l'emprise de l'emplacement réservé pour accéder à l'arrière de la parcelle restant agricole.	Dont acte.
	O4.7 Demande que l'activité agricole puisse être réalisée en zone Nj, parcelles 640, 641, 642, 643 et 644 (semis de blé, maïs, etc.).	La commune donne une réponse favorable à cette demande. Le classement des terrains en zone naturelle ne remet pas en cause l'exploitation agricole des sols. Les semis de blé, maïs ou toute autre culture, ainsi que l'élevage, restent autorisés dans les zones naturelles du PLU. En revanche, la construction de bâtiments agricoles est interdite, en dehors des abris pour animaux en cas de pâturage. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.	Dont acte.

3.3. CONTRIBUTION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Durant la procédure de consultation des PPA et des services de l'état, la commune a reçu 10 courriers ou documents en retour sur l'ensemble des personnes et services consultés. Les retours intéressent diverses opinions sur le projet d'élaboration du PLU de Saint-Rémy en l'eau.

Il s'agit d'avis favorables, ou réservés, et comprenant des remarques et demandes de compléments à apporter au projet du PLU, qu'il s'agisse du partie pris sur le développement démographique envisagé au travers des documents du PLU, du Rapport de présentation, des Orientations d'aménagement et de programmation, du règlement graphique, du PADD, des Annexes, ou encore du règlement écrit en lui-même (*DDT – Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie ABF, Chambre d'agriculture de l'Oise, Conseil départemental de l'Oise – DG Aménagement durable, Environnement et Mobilité, Communauté de communes du Plateau Picard*).

Le projet a fait également l'objet de cinq avis défavorables concernant certains manques observés tant réglementaires que dans le contenu du dossier (*DDT – Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie, DDT – Service Économie Agricole*), concernant notamment la zone 1AUh, sa densité de logement jugée trop faible et le projet de création de voirie, les STECAL des secteur Nj et Na, les extensions et annexes des zones A et N.

Les éléments des courriers des différentes PPA sont repris ci-après, qui présentent de manière synthétique leurs contributions (remarques, demandes, observations) auxquelles sont présentés, le cas échéant, les commentaires apportés par Monsieur le Maire, représentant la commune, et l'avis du commissaire-enquêteur :

Avis CDPENAF et décision préfectorale au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme

Avis de la CDPENAF	Réponses proposées en groupe de travail	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
1) Avis défavorable concernant les STECAL Nj et Na. Il est demandé de réduire leur emprise pour les secteur Na au plus près du bâti existant, pour le secteur Nj en intégrant en zone U les parties de l'unité foncière qui pourrait recevoir une piscine.	Il est rappelé que l'avis de la CDPENAF à ce sujet n'est qu'un avis simple, ne remettant en cause la suite de la procédure. Pour le secteur Nj, il est proposé de ne pas y autoriser les piscines répondant en cela à la demande de la CDPENAF. Pour le secteur Na, les règles proposées ne permettent qu'un changement de destination du bâti existant ou son extension limitée faisant qu'il n'y aura donc pas de construction en dehors de ce qui existe déjà : la demande de la CDPENAF n'a pas d'intérêt sachant que les élus préfèrent que l'ensemble de l'unité foncière soit clairement délimité dans un même secteur (Na en l'occurrence).	Dont acte.
2) Avis défavorable concernant les extensions et annexes en zone agricole (A) et en zone naturelle (N). Il est demandé d'imposer au règlement une superficie maximale d'emprise au sol et des distances maximales pour la construction d'annexes isolées (comprises entre 10 et 30 mètres du bâti existant).	Il est rappelé que l'avis de la CDPENAF à ce sujet n'est qu'un avis simple, ne remettant en cause la suite de la procédure. Le règlement de la zone A précise que les constructions annexes aux habitations autorisées en zone A seront nécessairement implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme (sachant qu'aujourd'hui un seul corps de ferme existe, celui de la Malborgne), ce qui paraît adapté au contexte des corps de ferme, souvent délimités par le bâti existant, répondant donc à l'attente de la CDPENAF, sans enfermer la règle dans une distance métrique qui pourrait poser problème au moment de la réalisation d'un projet. De même dans la zone naturelle, la seule propriété concernée par la règle est celle située en haut de la rue de Fournival, à l'ouest de la voie ferrée, pour laquelle les limites de propriété suffisent à définir l'emprise dans laquelle l'annexe limitée à 25 m² d'emprise au sol pourra s'implanter.	Dont acte.
3) et 4) Avis défavorable concernant l'élaboration du PLU et l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUh (densité trop faible, projet d'urbanisation imprécis par la création d'une voirie à l'arrière du projet qui pourrait présager d'une urbanisation future de la zone agricole au nord et à l'ouest).	Il est rappelé qu'il n'existe aucune règle de densité du bâti qui s'applique sur la commune de Saint-Rémy-en-l'Eau puisqu'à ce jour aucun SCOT (qui pourrait contenir ce type d'orientation) n'est applicable sur le secteur et que le code de l'urbanisme ne prévoit aucune disposition à ce sujet. La commune est donc libre de définir la densité du bâti qui lui paraît adapté au contexte local. En ce qui concerne l'imprécision du projet d'urbanisation du fait de la création d'une voie en limite ouest de la zone (côté emprise restant en zone agricole), il convient d'indiquer que cela est clairement assumé par la commune pour dans les 15 ans à venir, assurer la desserte de cette zone par cette voie (et non par la RD côté est comme c'est le cas sur l'opération réalisée en face) tout en garantissant un espace tampon (l'emprise de la voie) entre l'emprise cultivée et les futures habitations. Cette voie permet aussi de garantir un	Dont acte.

Avis de la CDPENAF	Réponses proposées en groupe de travail	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	accès adapté aux engins agricoles sur l'emprise restant en zone agricole. Ce sera aux prochaines équipes municipales de définir, si besoin, une possibilité d'une nouvelle tranche d'urbanisation vers l'ouest (c'est la dimension « développement durable » du projet communal, en prévoyant une forme d'aménagement rendant possible une poursuite raisonnée du développement de l'urbanisation) ; dans cette hypothèse, soit un SCOT sera établi sur le secteur, et les perspectives de développement de la commune devront être compatibles avec son contenu, soit il n'y aurait toujours pas de SCOT, et toute ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation nécessiterait un nouvel avis de la CDPENAF et une demande de dérogation préfectorale, ce qui garantit la prise en compte des enjeux de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels. Cela dit, puisque la demande de dérogation préfectorale est rejetée, la commune propose d'inscrire la zone 1AUh en zone 2AUh faisant qu'elle n'est plus immédiatement ouverte à l'urbanisation ne nécessitant donc plus l'avis préfectoral au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme. Le passage en zone 1AUh sera étudié ultérieurement notamment lorsque le SCOT de l'Oise Plateau Picard sera établi (la démarche d'élaboration est lancée). L'emplacement réservé n°6 est prolongé jusqu'à la RD en prévoyant un bassin pour gérer les eaux pluviales au contact de la RD sur la zone 2AUh ; il est également prolongé sur la parcelle n°938.	

En date du 2 juillet 2019, avis favorable sous réserves sur le projet de P.L.U. arrêté.

Remarques des services de l'Etat	Réponses par la commune	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
1) Manque une analyse complète de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers sur les 10 années écoulées, conformément aux dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Le PADD ne fixe pas d'objectifs de modération de la consommation de l'espace. RÉSERVE N°1.	Cette analyse est détaillée en pages 44 à 46 du rapport de présentation. Il est proposé d'actualiser des données (avec les chiffres de 2016, dernières données exploitables à ce jour) et de compléter l'analyse en précisant les superficies des emprises qui ne sont plus déclarées à la PAC en 2014 et en 2016 mais qui pour autant n'ont pas été urbanisés (au sud du village) , emprise restée en herbe mais sans vocation agricole aujourd'hui. En ne proposant au PLU que 1,2 hectare de consommation d'espace agricole pour un projet communal qui retient un objectif global de 35 logements supplémentaires entre 2015 et 2035, il est considéré que les orientations fixées au PADD s'inscrivent bien dans un objectif de modération de la consommation de l'espace.	Dont acte.
2) La zone UAhu autorisant la construction d'une habitation en zone humide avérée devra être supprimée et remplacée par le prolongement de la zone Nhu, en rappelant que le PLU doit rester compatible avec le SDAGE/PRGI Seine Normandie. RÉSERVE N°2.	Il est utile de rappeler que le principe de compatibilité entre documents est différent du principe de conformité. Le PLU de Saint-Rémy-en-l'Eau prend largement en compte les zones humides du fond de vallée de l'Arré dans la totalité de la traversée du territoire communal, visant en cela la compatibilité avec le SDAGE et le PRGI. Il convient de préciser que l'étude des zones humides réalisées à ce jour par le syndicat de la vallée de la Brèche n'a pas de valeur juridique officielle dans le sens où elle n'a pas été soumise à une enquête publique. Le SAGE en cours d'élaboration va permettre d'officialiser à l'échelle de la vallée les zones humides avérées. Dans l'attente, compte tenu de la présence des réseaux et du caractère urbanisé des terrains voisins, la commune considère que ce secteur UAhu est adapté, en signalant que cela n'a pas été remis en cause par l'autorité environnementale dans sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique le projet de PLU. Il est proposé au technicien du syndicat portant le SAGE de venir effectuer une analyse du terrain pour préciser s'il s'agit ou non d'une zone humide avérée et d'ajuster (ou pas) le contenu du dossier PLU en conséquence.	Dont acte. Se reporter à l'observation CE 10 du commissaire-enquêteur
3) Au regard de la baisse du nombre d'habitants constaté sur la commune ces dernières années, le rythme de croissance proposée dans les objectifs chiffrés du projet communal paraît trop vertueux même s'il est	La justification des objectifs chiffrés proposés au projet communal (voir pages 184 à 186) montre bien que le secteur est attractive, même si sur la commune, la croissance a été négative en raison notamment d'un fort desserrement des ménages (baisse du nombre d'occupants dans les logements existants). Le potentiel de logements par mutation de constructions existantes dans la trame urbaine déjà constituée est développé en page 186 du rapport de présentation, soit environ une quinzaine	Dont acte.

Remarques des services de l'Etat	Réponses par la commune	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
proche du rythme moyen observé à l'échelle intercommunale. Le potentiel de logements par mutation de constructions existantes dans la trame urbaine n'est pas dénombré. La zone 1AUh nord correspond à un développement linéaire (le long de la RD158) qui ne prend pas en compte l'armature urbaine de la commune pouvant à terme engendrer une jonction entre les trames urbaines des communes de la vallée de l'Arré. La densité observée sur la zone « 1AUh » couverte par une OAP est relativement faible. Une densité brute de 18 logements à l'hectare est à privilégier. RÉSERVE N°3.	correspondant au total des dents creuses identifiées sans rétention foncière, alors qu'en réalité il y aura de la rétention foncière qui sera sans doute compensée par la réoccupation de logements vacants recensés en 2016. Sur les corps de ferme, est mis en avant la confirmation de leur usage agricole (un secteur particulier est définie au PLU, UAf) suite à la consultation des exploitants. La zone 1AUh proposée au PLU pour rendre possible l'objectif chiffré avancé en matière d'habitat d'ici 2035 est justifiée : - par la présence des réseaux le long de la RD qui la dessert tandis que le secteur à l'est de cette RD est déjà urbanisé, - par le souhait de ne pas développer l'urbanisation au sud du village (au delà de la rue existante formant aujourd'hui une limite claire) justement pour éviter un étirement de la trame urbaine suivant l'axe de la vallée de l'Arré et un risque de jonction entre le village et la propriété du château, - par le fait que la présence du fond de vallée de l'Arré, à l'est, forme une coupure majeure et naturelle au développement de l'urbanisation (la municipalité ne souhaite pas un développement des constructions en rive gauche de l'Arré), - par la présence de la voie ferrée à l'ouest qui constitue, par ailleurs, une limite forte à l'urbanisation en cherchant à éviter de densifier la construction aux abords immédiats de cette infrastructure de transport source de nuisances à l'exception de la partie de la zone UA soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur laquelle la commune porte un projet d'aménagement mélangeant des installations publiques et quelques logements répondant à un objectif de mixité sociale (voir pièce n°3 du dossier PLU).	
4) Il est constaté des insuffisances dans le dispositif de lutte contre l'incendie notamment au nord du village où est délimitée la zone 1AUh. Il est demandée de l'inscrire en zone 2AUh, le temps pour la collectivité de réaliser les travaux de renforcement. RÉSERVE N°4.	Il est indiqué dans les OAP (pièce n°3 du dossier PLU) que l'aménagement de la zone AUh est conditionné à la participation de l'aménageur à sa desserte par les réseaux publics (dont la défense incendie). En conséquence, l'insuffisance aujourd'hui constatée sera levée par l'intermédiaire de la réalisation de cette opération. Son inscription en zone 2AUh, à court terme, répond à la demande des Services de l'État.	Dont acte. Se reporter à l'observation CE 23 du commissaire-enquêteur

Autres remarques des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
10) Le projet de PLU <i>sera ajusté suite aux remarques suivantes :</i>	<u>Rapport de présentation</u> - Il est proposé d'ajouter quelques éléments sur la thématique de production énergétique (éolien, solaire, géothermie, etc.) dans le chapitre sur l'état initial de l'environnement. - Il est proposé de compléter le volet déplacement par quelques données sur le stationnement en particulier le stationnement sur voirie. <u>Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) :</u> - Il est proposé d'ajouter dans le texte des OAP de la zone 1AUh, qu'une étude de sol sera réalisée et présentée à la commune préalablement à toute instruction d'une demande d'autorisation d'aménager ou de construire. <u>Règlement graphique :</u> - Les points d'interrogation correspondent en fait au symbole utilisé par l'application Q-Gis pour identifier le cimetière. Dans la mesure du possible, ce symbole sera changé. - L'indication « UA » sur le plan sera décalée afin de ne pas se retrouver dans l'emprise du secteur UAe. <u>Règlement écrit :</u> - Il est proposé d'interdire les constructions sur sous-sols et les piscines enterrées dans les zones urbaines délimitées au plan, sur les terrains situés à l'est de la rue de la Mairie (côté fond de vallée). - Il est proposé d'annexer au règlement écrit la notice technique sur les mesures constructive à privilégier sur des terrains concernés par des aléas de retrait-gonflement des argiles. - Il est proposé d'ajouter au règlement de la zone agricole (article 7) que les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol seront implantées à au moins 30 mètres des espaces boisés classés délimités au plan, permettant ainsi de prendre en compte la lisière du bois inscrit en ZNIEFF et en ENS tout en conservant le zonage agricole. Ce retrait de 30 mètres permet, par ailleurs, d'éviter les chutes d'arbres ou de branches sur des bâtiments. - Il est proposé d'ajouter une photographie de chacun des 11 éléments de patrimoine bâti à préserver identifiés au plan, photos qui seront annexées au règlement écrit. <u>Annexes :</u> - Il est proposé de compléter le cahier des servitudes d'utilité publique (pièce n°6a du dossier) par les arrêtés ou décrets d'application correspondants suivant les éléments communiqués par les services de l'Etat compétents. - Il est proposé d'évoquer dans les annexes sanitaires (pièce n°5 du dossier) du PLU, l'existence du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie approuvé le 19 décembre 2016. - Il est proposé de compléter l'annexe sanitaire (pièce n°5 du dossier) du dossier de zonage d'assainissement des eaux usées.	Dont acte.

Remarques <u>annexes</u> des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune	Position du commissaire- enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
11) Les remarques suivantes <i>n'entraînent pas d'ajustements</i> :	<u>Rapport de présentation</u> : - L'étude de fonctionnalité des continuités écologiques et de fragmentation du territoire pour la biodiversité n'est pas nécessaire ici puisque le secteur concerné est totalement inscrit en zone naturelle non aménageable et en espace boisé classé, faisant que les dispositions du PLU veillent à la protection du milieu naturel et ne permettent aucune altération susceptible de lui porter atteinte, au regard de ce qui est possible de faire suivant le contenu du code de l'urbanisme. - Les différents lieux de stationnement sont précisément décrits dans le texte du rapport de présentation avec des illustrations photographiques. <u>Règlement graphique</u> : - Il n'est pas envisagé l'identification sur les plans de découpage en zones des axes de ruissellement afin de rendre inconstructibles les emprises concernées. Cela pourra être envisagé ultérieurement sur la base des conclusions de l'étude de zonage d'assainissement pluvial. Dans l'immédiat, ces axes sont clairement identifiés aux schémas du PADD étant donc en mesure d'alerter les porteurs de projets dans les emprises concernées (essentiellement en zone agricole). <u>Règlement écrit</u> : - Il n'est pas envisagé d'intégrer au corps du règlement écrit les observations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui, pour certaines d'entre elles sont déjà suffisamment encadrées par les règles retenues, pour d'autres créeraient des interdictions à des formes urbaines ou architecturales allant dans le sens des économies d'énergie dans la construction par ailleurs demandées dans l'avis des autres Services de l'Etat. Il est rappelé que l'avis de l'ABF est requis dans le périmètre de 500 m aux abords du Monument Historique faisant qu'il pourra donc faire valoir ces observations sur les projets présentés. - Le sujet de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) dans les projets d'aménagement et de production de logements relève du code de la construction et de l'habitat, et non du code de l'urbanisme. C'est au constructeur de connaître et d'appliquer ces dispositions, sans qu'elles soient à rappeler dans un règlement de PLU qui doit se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme. - Les dispositions réglementaires du PLU visent à limiter l'imperméabilisation des sols en imposant au moins 40% de l'emprise d'un terrain construit devant être traitée en pleine terre (emprise non imperméabilisée), ce qui n'est pas le cas dans le cadre des dispositions du RNU qui s'appliquent actuellement sur la commune, celles-ci n'empêchent nullement	Dont acte.

Remarques <u>annexes</u> des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune	Position du commissaire- enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	une imperméabilisation des sols à 100% de la surface du terrain aménagé. En outre, les emplacements réservés identifiés au PLU visent à proposer des aménagements soucieux de veiller à une faible imperméabilisation des sols, compte tenu de la position de la trame urbaine en fond de vallée. Par ailleurs, le projet communal permet la conservation de 791 ha d'espaces agricoles (79% de la superficie totale du territoire communal) auxquels s'ajoutent 90 ha de zones naturelles restant non imperméabilisées (soit au total 98% du territoire communal) allant donc bien dans le sens de conserver les caractéristiques du territoire rural. - Il n'a pas été jugé utile d'introduire au règlement des règles d'objectifs ou des propositions d'emplois d'indicateurs nouveaux, en soulignant que les règles retenues n'interdisent pas la mitoyenneté des constructions. <u>Emplacements réservés :</u> - La commune, bénéficiaire des emplacements réservés, notamment destinés à l'aménagement de places de stationnement veillera à préconiser le recours à des surfaces perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. <u>Annexes :</u> - Le zonage d'assainissement pluvial sera annexé au PLU lorsqu'il sera réalisé.	

Remarques du Conseil Départemental	Réponses proposées par la commune	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
1) Route départementale : Des comptages plus récents ont été effectués sur la RD55, la RD101, la RD916.	Il est proposé de mettre à jour le rapport de présentation avec les comptages plus récents du trafic sur les routes départementales communiqués par le Département.	Dont acte.
2) Il est rappelé que, depuis le 1er janvier 2017 et depuis le 1er septembre 2017, c'est la Région (et non plus le Département) qui organise les transports interurbains et les transports scolaires.	Il est proposé de rectifier cette information dans le rapport de présentation.	Dont acte.
3) Il convient de préciser dans la notice sanitaire et au rapport de présentation (page 59) que le réseau d'assainissement est de type séparatif et l'unité de traitement n'est pas conçue pour traiter les eaux pluviales.	Il est proposé d'apporter cette rectification à la notice sanitaire et au rapport de présentation et d'ajouter au PADD une disposition sur le réseau d'assainissement.	Dont acte.
4) Il convient d'indiquer que depuis le 1er janvier 2018, c'est la Communauté de Communes du Plateau Picard qui exerce la compétence « eau potable » à la place de l'ancien syndicat des eaux d'Avrechy. Pourront également être rappelées les conclusions du schéma directeur d'alimentation en eau potable à l'échelle de la commune.	Il est proposé d'apporter ces précisions au rapport de présentation.	Dont acte.
5) Le long des cours d'eau, il n'est pas défini de zone d'inconstructibilité en zone A alors que cela a été fait en zone UA et N.	Il est proposé de reprendre à l'article 7 de la zone A, la même règle que celle figurant à l'article 7 de la zone N fixant un retrait d'au moins 6 mètres des cours d'eau.	Dont acte.

Remarques de la Communauté de Communes du Plateau Picard	Réponses proposées par la commune	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
1) En page 10 du rapport de présentation, il conviendrait de préciser que le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) a fait l'objet d'une révision approuvée le 25 juin 2013.	Il est proposé d'apporter cette précision au rapport de présentation (page 10).	Dont acte.
2) Rectifier en page 47 du rapport de présentation, le fait que la CCPP adhère au SYMOVE car depuis le 1er décembre 2016, la compétence « traitement des déchets » est confiée au SMDO et la compétence « collecte » reste du ressort de la CCPP.	Il est proposé d'apporter ces rectifications au rapport de présentation (pages 47 et 246).	Dont acte.
3) Il est proposé de supprimer la référence au SIAP Léglantiers-Ravenel qui n'existe plus, en page 49 du rapport de présentation, ainsi que le syndicat de la vallée de l'Arré (page 57).	Il est proposé d'apporter ces rectifications au rapport de présentation (pages 49 et 57).	Dont acte.
4) Depuis le 1er août 2018, le service de transport collectif à la demande a été remplacé par un dispositif d'auto-stop de proximité (REZO POUCE).	Il est proposé d'apporter cette précision au rapport de présentation (page 170).	Dont acte.
5) Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur près de l'église », l'accès depuis la rue de l'Eglise se fait sur une emprise privée (et non depuis une voie publique) tandis que le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement ne sont pas présents au droit des terrains soumis aux OAP. Les compétences eau et assainissement étant exercées par la Communauté de Communes du Plateau Picard, il serait souhaitable de prendre contact avec les services du Pôle environnement.	La commune prendra contact avec les services de la Communauté de Communes du Plateau Picard au préalable de l'aménagement de ce secteur , en précisant que la commune est propriétaire des terrains soumis aux OAP et a donc une totale maîtrise de leur aménagement.	Dont acte.

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
Avis favorable sous réserve : 1) La Chambre d'Agriculture note avec intérêt la réduction de la consommation d'espace en comparaison de l'ancien document d'urbanisme (POS) devenu caduc, tout en signalant que le potentiel offert par le changement de destination de certains bâtiments agricoles n'ait pas été pris en considération. Il est demandé d'ajouter à la consommation d'espace, les emprises inscrites en emplacement réservé, notamment le n°2 et le n°7 qui totalisent une superficie de 1,4 ha.	La commune prend bonne note de cette remarque sur la consommation d'espace qui sera ajouté au rapport de présentation, tout en signalant que la délimitation d'un emplacement réservé au plan ne présage en rien la consommation réelle d'espaces puisque le propriétaire peut très bien ne pas accepter une vente de son bien à la commune à l'échéance du PLU. Concernant le potentiel offert par le changement de destination de certains bâtiments agricoles, il convient de rappeler que les objectifs chiffrés se basent sur un potentiel d'une quinzaine de logements dans la trame urbaine déjà constituée correspondant à la totalité des dents creuses identifiées (sans appliquer un coefficient de rétention foncière) ce qui, dans la réalité sera peu probable. Les exploitants de la commune ont déclaré pérenne leur activité sur la période d'application du PLU, faisant donc qu'aucun potentiel de logements n'a été pris en considération. S'il devait cependant y avoir des logements réalisés sur des parties de corps de ferme aujourd'hui en activité, il pourrait venir compenser la rétention foncière qui sera sans doute observée sur au moins une partie des quinze dents creuses identifiées, et à court terme, le fait d'inscrire en zone 2AUh (et non plus en zone 1AUh) le secteur d'extension urbaine proposée au nord du village.	Dont acte.
2) Il est demandé de mettre en cohérence l'information donnée sur le nombre de sièges d'exploitation (8 ou 7) entre la page 36 et la page 189 du rapport de présentation.	Il est proposé de corriger la page 36 du rapport de présentation en indiquant qu'il y a 7 sièges d'exploitation sur la commune et un site accueillant des bâtiments d'activité agricole (le siège d'exploitation étant déclaré à Fournival.	Dont acte.
3) À l'article 2 de la zone UA, il est demandé de préciser que le changement destination d'un bâtiment agricole est autorisé dans le secteur UAF.	Il est proposé d'ajouter cette précision.	Dont acte.
4) À l'article 9 de la zone UA, il est signalé qu'une exploitation agricole inscrite en secteur UAF semble avoir déjà atteint l'emprise au sol maximale de 60% autorisée par le règlement et qui lui empêche donc toute extension.	L'exploitation agricole concernée est actuellement tenue par un exploitant à la retraite. Celui-ci n'a pas exprimé de besoin d'extension sur place de son exploitation. Il est proposé de ne pas modifier le PLU sur ce point.	Dont acte.
5) À l'article 11 de la zone UA, il est demandé d'autoriser, pour les bâtiments d'activité, le bac acier et en soubassement, les plaques de béton type cailloux lavés ou béton banché.	Il est proposé de donner une suite favorable à cette demande.	Dont acte.

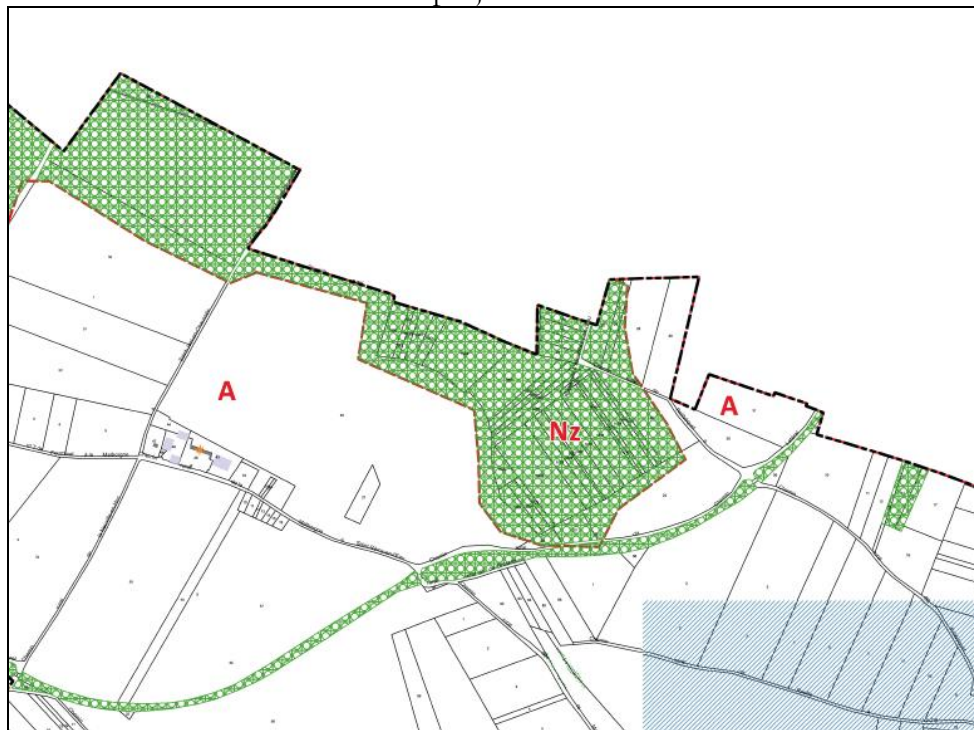
Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
6) À l'article 11 de la zone A, il est demandé de préciser que les menuiseries en PVC blanc ne sont pas interdites et de n'interdire que les tôles non peintes en usine.	Il est proposé d'ajouter que les menuiseries pourront avoir une teinte blanche , tandis qu'il est bien indiqué qu'est interdit l'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage) non peinte en usine.	Dont acte.
7) Il est demandé de vérifier la présence de boisements au niveau du périmètre de la ZNIEFF sur la limite nord du territoire communal. En effet, la délimitation d'une trame « espace boisé classé » n'est pas adaptée si ces terrains ne sont pas boisés.	Une partie de ces boisements inscrits en espace boisé classé ne semble effectivement pas exister sur le terrain. Il est donc proposé d'ajuster la trame en conséquence (voir extrait de plan ci-après), notamment au nord du chemin	Dont acte.

Avis favorable sans observation : sans objet.

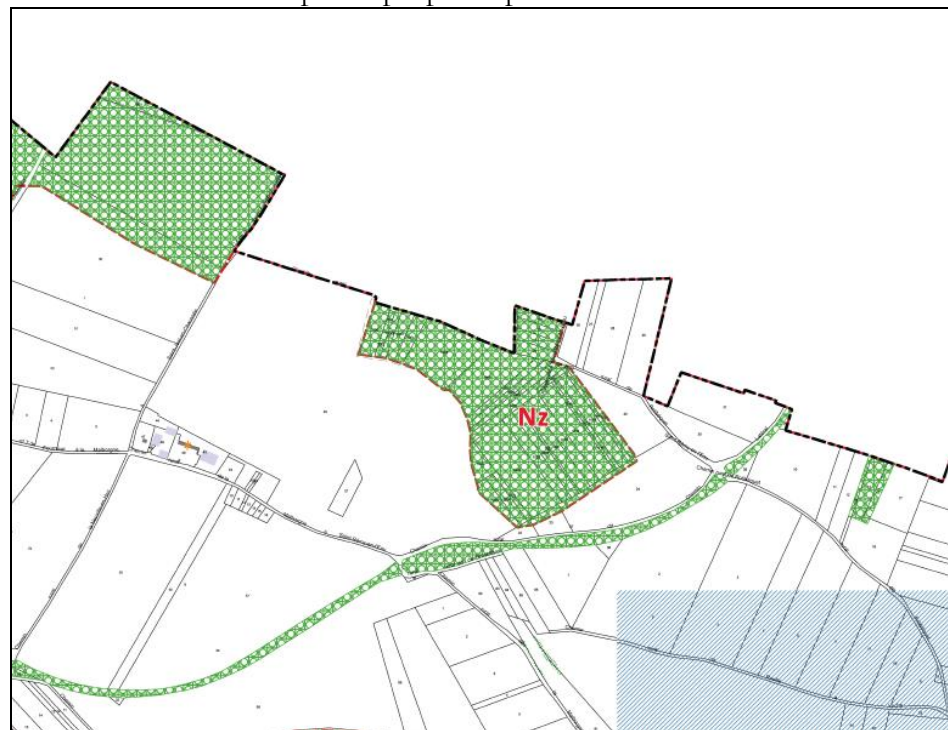
Le Conseil Régional Hauts-de-France a adressé un courrier signalant avoir bien reçu le dossier le 4 juin 2019, et fera part de ses remarques s'il y a lieu. Aucune remarque n'est parvenue en commune dans le délai imparti de 3 mois, l'avis est donc réputé favorable sans observation.

Extrait de plan ajusté suite à la remarque n°7 de la Chambre d'Agriculture

Extrait du projet de PLU arrêté



Réponse proposée par la commune



4. REMARQUES ET DEMANDES FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La prise de connaissance d'une part de l'ensemble des éléments du dossier et d'autre part des observations du public, auxquelles ont été parfois annexés des documents justifiants ou explicitant leurs doléances, et des observations des personnes publiques associées, m'ont amené à formuler également quelques observations sur les points suivants.

Sont reprises ci-après mes observations concernant le dossier de PLU avec le PV de synthèse des observations adressées à Monsieur le Maire de Saint-Rémy en l'eau, auxquelles étaient attendus des éléments de réponses.

Monsieur le Maire, accompagnée du bureau d'étude en charge de l'élaboration du dossier, a présenté ses commentaires en retour à mes observations (document annexé au présent rapport).

Les observations formulées par le commissaire-enquêteur à l'issu de l'enquête publique, les commentaires en retour de la commune de Saint-Rémy en l'eau, représentée par Monsieur le Maire et la position du Commissaire-enquêteur par rapport au retour d'information de la commune sont présentés ci-après :

1) CONCERNANT LES OBSERVATIONS GENERALES ET LA PRESENTATION DES DOCUMENTS

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant l'organisation du Rapport de présentation :

Les quatrième et cinquième parties du Rapport de présentation portent le même titre. Par ailleurs, elles ne traitent pas des mêmes sujets. Il serait préférable de nommer la partie 4 « Justification des orientations retenues pour le PADD », et la partie 5 « Justification des règles adoptées au PLU » ou alors reprendre les noms des parties présentées en Introduction p. 6 du Rapport.

CE 01 : Il conviendrait de revoir les titres attribués aux quatrième et cinquièmes parties du Rapport de présentation afin de correspondre au contenu de ces parties.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 01 :

La commune suit la demande du commissaire enquêteur.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant la présentation des données dans le Rapport de présentation :

En p. 30 du Rapport de présentation, les chiffres concernant le parc à logement de 2013 et 2019 sont identiques mais les résultats présentés diffèrent. La somme des chiffres correspond à un total de 178 mais en 2019 il est noté un total de 185. La différence de 7 logements est à retranscrire dans les chiffres attribués aux logements principaux, secondaires ou vacants.

CE 02 : Il conviendrait de revoir les chiffres présentés en 2019 en page 30 du Rapport de présentation pour correspondre aux résultats mentionnés.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 02 :

La commune suit la demande du commissaire enquêteur. En 2019, il convient de compter l'opération de la SA HLM réalisée entre 2015 et 2016 et qui ajoute 7 logements aujourd'hui occupés au parc de logement total, soit 185 résidences principales en 2019.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

En p. 33 du Rapport de présentation, le graphique « Nombre de pièces par résidence principale » ne présente que 4 distinctions en couleur alors que la légende en fait apparaître 5 (1 pièce à 5 pièces et plus) et la taille de la légende ne permet pas de distinguer réellement la différence entre les « 4 pièces » et les « 5 pièces et plus ».

CE 03 : Il conviendrait de revoir la présentation de la légende de la carte exposée en page 33 du Rapport de présentation, en couleur et taille, pour qu'elle soit adaptée au graphique et lisible.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 03 :

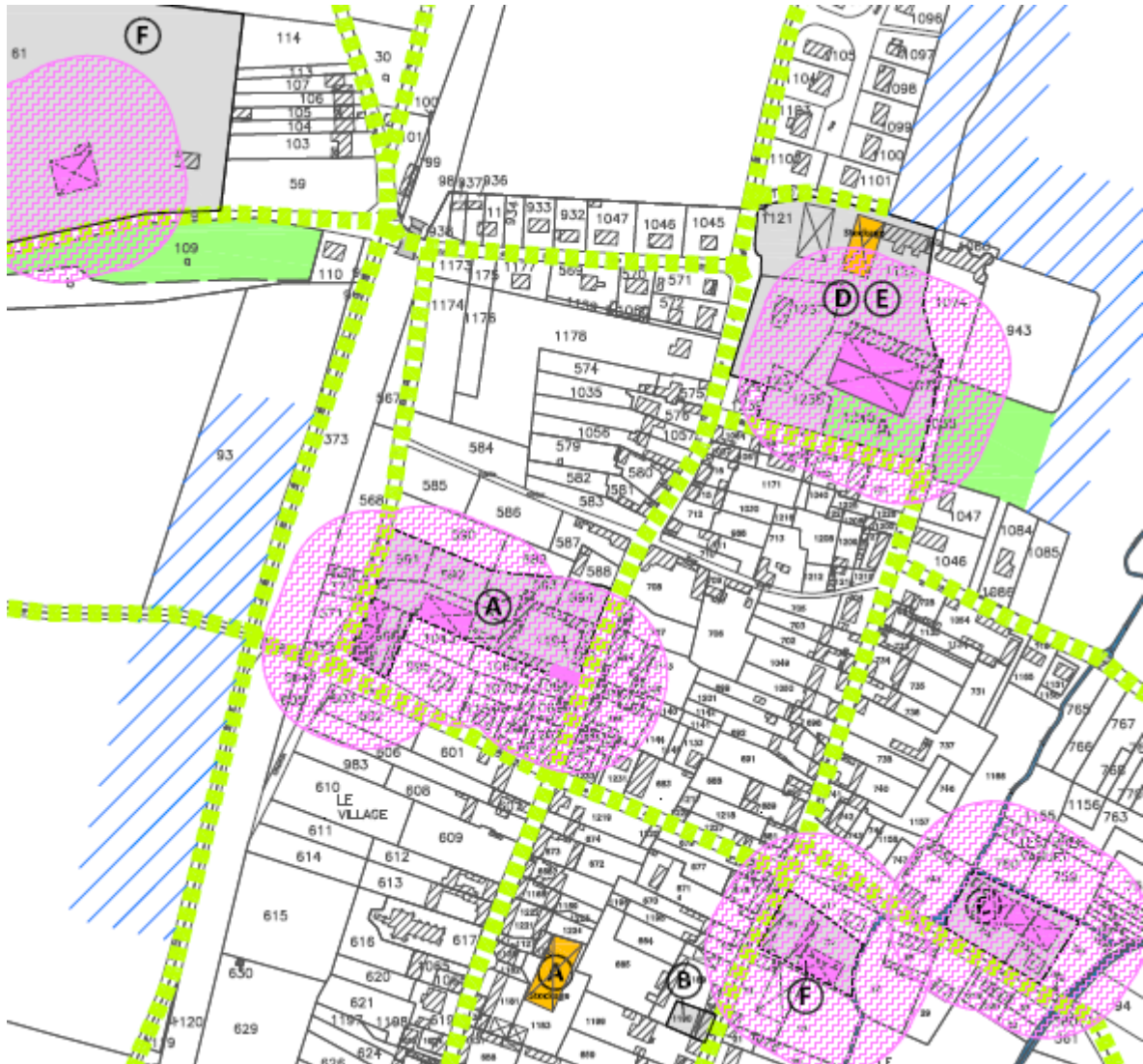
La commune suit la demande du commissaire enquêteur.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

En p. 46 et p. 37 du Rapport de présentation, il est fait état de 8 exploitations agricoles sur le territoire. En p. 46 il est précisé que 4 de ces exploitations comprennent une activité d'élevage impliquant des périmètres sanitaires, ce qui correspondrait aux informations notées dans le tableau p.37. Or, sur les Cartes des Activités agricoles présentées en p. 38 et 39 qui montrent le périmètre correspondant à ces périmètres sanitaires (distances d'éloignement de 50 mètres par rapport à l'emprise des bâtiments d'élevage), dont un extrait est intégré ci-après, il y en aurait 6 (incluant celle du hameau La Malborgne).



Commentaire du commissaire-enquêteur :

Par ailleurs, la référence « F » correspondant à une exploitation agricole dans le tableau p.37 est répétée deux fois sur la Carte des Activités agricoles à l'échelle du bourg. Il faudrait vérifier s'il s'agit bien de la même exploitation car les emplacements des exploitations référencées G et H ne sont pas représentées sur la carte (l'une d'elle doit correspondre à celle du hameau de La Malborgne).

CE 05 : Il conviendrait de vérifier la bonne correspondance entre les références utilisées pour les exploitations agricoles et leur localisation sur la carte présentée en page 39 du Rapport de présentation.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 05 :

La commune suit la demande du commissaire enquêteur. L'exploitation G correspond à la ferme du hameau de la Malborgne. Les références F correspondent bien aux deux sites, rue de la Mairie et ferme du Pré.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Concernant le Cahier des informations jugées utiles :

Il serait utile de mettre un sommaire, ou une liste, des informations présentées dans le Cahier des informations jugées utiles (Périmètres de sensibilités écologiques, Risques naturels, Eau et milieux aquatiques, PDIPR) pour que les personnes puissent savoir si l'information qu'elles recherchent y figure.

CE 06 : Il conviendrait de mettre un sommaire, ou une liste, des informations présentées dans le Cahier des informations jugées utiles (comme fait pour le Cahier des SUP).

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 06 :

La commune suit la demande du commissaire enquêteur.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Distinction des voies défendues et non défendues contre l'incendie :

Le territoire de la commune est très mal défendu contre les incendies (cf. bilan p. 51 du Rapport de présentation). La carte des Réseaux – Défense incendie présentée p. 52 précise l'emplacement des poteaux et réserves incendie et les voies suffisamment et insuffisamment défendues. Le code couleur pour distinguer les voies défendues ou non, ainsi que les poteaux incendie, est tellement rapproché dans son nuancé que sur la carte il n'y a aucune distinction visible de ces trois informations.

CE 07 : Il conviendrait de différencier totalement les couleurs utilisées pour représenter l'emplacement des poteaux et réserves incendie et les voies suffisamment et insuffisamment défendues pour une meilleure lisibilité.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 07 :

La commune suit la demande du commissaire enquêteur.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Emplacement des postes de distribution électriques :

La carte des Réseaux - Electricité de la p. 54 du Rapport de présentation présente notamment l'emplacement des postes de distribution. Ceux de Saint-Rémy et de Chapelle sont peu visibles et il manque l'emplacement du poste Garignon. L'encart présentant la situation sur La Malborgne est mal situé, il devrait être plus centré sur la partie gauche afin de visualiser l'emplacement de la ligne haute tension.

CE 08 : Il conviendrait de revoir la présentation des emplacements des réseaux électriques, et notamment des postes de distribution électriques sur la carte présentée p. 54 pour une meilleure lisibilité.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 08 :

La commune suit la demande du commissaire enquêteur.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Carte de réceptivité du tissu urbain – potentiel de logements dans la trame urbaine (p. 146) :

En p. 146 du Rapport de présentation, il est présenté une cartographie de la réceptivité du tissu urbain. Sur cette carte est représenté l'emplacement de la zone 1AUh en hachurée rose mais cette distinction n'est pas reprise dans la légende. A l'inverse, la légende fait référence à des secteurs avec potentiel de mutation à étudier, représentés en « plein » rose. Ces secteurs ne sont pas visibles sur la carte. Il se peut que, soit la couleur ressort sans distinction avec les bâtiments agricoles comportant un périmètre sanitaire (en rose également), soit la cartographie n'a pas intégré la couche correspondant à cette représentation.

CE 09 : Il conviendrait de revoir la présentation des informations relatives au potentiel de logements dans la trame urbaine présenté dans la carte de réceptivité et sa légende en page 146 du Rapport de présentation.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 09 :

La commune suit la demande du commissaire enquêteur. Le secteur 1AUh hachuré en rose correspond au figuré « Terrain périphérique ou secteur où le potentiel de mutation est à étudié » : le figuré de la légende sera changé pour correspondre à la cartographie.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

2) CONCERNANT LES ZONES HUMIDES

Commentaire du commissaire-enquêteur :

D'après l'Extrait de l'atlas de zones humides du Syndicat intercommunal de la Vallée de la Brèche (SIVB), présenté p. 91, le territoire de la commune est concerné par la présence de zones humides.

La protection des zones humides est une nécessité nationale en raison, d'une part, de l'intérêt écologiques de ces secteurs, et d'autre part, des bienfaits écosystémiques rendu par leur présence, à savoir, épuration de l'eau, lutte contre les inondations, réservoir de biodiversité, etc.

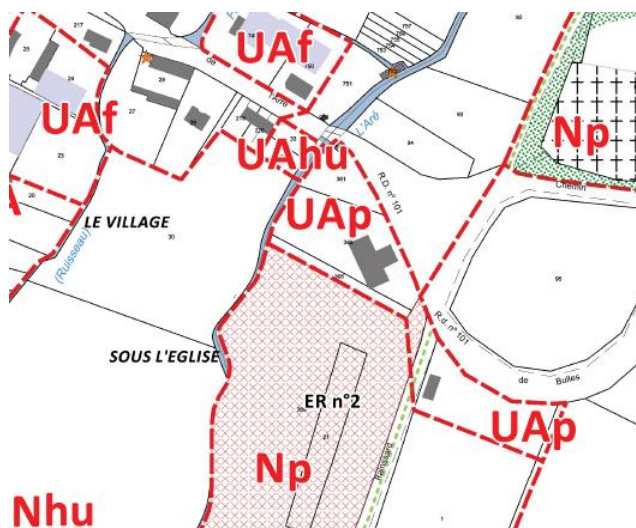
En matière de préservation des zones humides, il est précisé en p. 236 du Rapport de présentation qu'un secteur Nhu, reprenant fidèlement la cartographie des zones humides avéré du syndicat de la Vallée de la Brèche, a été défini. Dans ce secteur Nhu il n'est admis que des aménagements légers, voués à la bonne gestion des milieux humides et où toute construction ou installation est strictement interdite, quel qu'en soit la vocation.

Or, la zone UAhu se trouve en « zones humides avérées selon le critère botanique » d'après la cartographie réalisée par le SIVB. Ce zonage correspond à un terrain présentant un caractère constructible tout en étant situé dans une zone humide identifiée par l'étude du Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche. Ce terrain, de 600 m², serait placé en zone constructible car situé au sein de l'enveloppe urbaine, équipé et desservi par les réseaux, enclavé entre une construction très récente et le parking de la salle communale. Il est également précisé que toutes nouvelles constructions devront respecter un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges du cours d'eau, lesquelles sont très proches effectivement de ce secteur.

De mon point de vue, étant donnée l'importance des zones humides, légalement protégées au titre de la Loi sur l'eau de 2006 et de la Loi de Protection de la nature de 1976, cette zone AUhu n'a pas lieu d'être. Lorsqu'on regarde les photographies zénithales et les résultats des recherches menées sur le territoire de la commune, ce secteur placé en zone UAhu est en définitive très peu construit et entouré d'un écran de verdure. Il est par ailleurs proche du périmètre de protection d'un captage AEP (alimentation en eau potable) et en zone de nappe sub-affleurante, comme le montrent les extraits de cartes ci-après issus du PADD, du Plan de zonage et du Rapport de présentation.



Extrait PADD (source Cartélie)



Extrait du plan de zonage



Extrait du Rapport de présentation

ATLAS DES RISQUES NATURELS
MAJEURS DE L'OISE -
ALEA « REMONTEE DE NAPPES »

	Nappe sub-affleurante
	Aléa très fort
	Aléa fort
	Aléa moyen
	Aléa faible
	Aléa faible à nul

Les zones humides participant à l'amélioration de la qualité des eaux par leurs fonctions filtrantes et leur végétation, et à la réduction du risque inondation par leur fonction de zone tampon. Il est donc d'autant plus important de les protéger sur cette partie du territoire de la commune de Saint-Rémy en l'eau.

La zone UAhu en par ailleurs également enclavé entre des zones Nhu identifiées au nord et au sud. Il faudrait intégrer le secteur UAhu en Nhu.

CE 10 : Il conviendrait que la zone UAhu soit classée en zone Nhu où il n'est admis que des aménagements légers, voués à la bonne gestion des milieux humides et où toute construction ou installation est strictement interdite, quel qu'en soit la vocation.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 10 :

La commune tient compte du certificat d'urbanisme accordé sur les parcelles n°32 et 33, desservies et équipées par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Les terrains voisins (parcelles n°219 et 220) ont été bâtis récemment, ce qui explique pourquoi le SIVB n'a pas pu réaliser de sondage pédestre ni de relevés floristiques sur ces terrains qui présentent les mêmes caractéristiques. Il convient d'accorder les mêmes droits à bâtir entre les parcelles n°219 et 220 et les parcelles 32 et 33.

L'extension de l'urbanisation n'ira pas au-delà de l'Arré qui marque une limite claire à l'urbanisation, préservant les continuités écologiques et les milieux naturels remarquables situés à l'est de la vallée, et qui présentent un intérêt nettement plus significatif pour la biodiversité que les parcelles n°32 et 33, sur lesquelles aucun relevé précis de végétation n'a été fait par le SIVB pour établir la cartographie des zones humides potentielles. Cette étude n'a pas de valeur juridique tant que des relevés complémentaires n'ont pas été faits dans le cadre de l'élaboration du SAGE en cours. Il a donc été demandé à un technicien du syndicat portant le SAGE de venir effectuer une analyse du terrain pour préciser s'il s'agit ou non réellement d'une zone humide.

Il convient par ailleurs de noter que dans sa décision du 7 août 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), composée d'experts environnementaux, a bien pris en considération la possibilité d'urbaniser sur un terrain identifié dans la zone humide potentielle (« Considérant que la zone humide délimitée par l'étude du syndicat intercommunal de la Vallée de la Brèche et les périmètres de protection du captage présents sur la commune sont classés en zones naturelle ou agricole et, pour une parcelle de 500 m², en zone urbaine de secteur de zone humide avec une limitation de l'imperméabilisation à 60 % du terrain »), mais a décidé de ne pas soumettre le PLU de Saint-Rémy-en-l'Eau à évaluation environnementale stratégique car elle a estimé que le plan n'était pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement

Dans tous les cas, le risque d'inondation est pris en considération à travers les dispositions réglementaires prévues au PLU dans le secteur UAhu, en précisant que « les constructions qui pourraient être réalisées devront prendre en compte le caractère humide des sols en prévoyant des techniques adaptées afin d'éviter tout risque d'altération de la construction dans le temps ; le plancher bas de la construction sera situé à au moins 0,80 m au-dessus du terrain naturel avant travaux. » **La commune ne suit pas la demande du commissaire enquêteur.**

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte. Je maintiens toutefois la nécessité de placer la zone UAhu zone en Nhu s'il s'avérait qu'il s'agisse bien d'une zone humide. Aussi, il conviendrait de notifier dans le règlement d'urbanisme de ce secteur que **le maintien de la possibilité de construire sera soumise préalablement aux résultats de l'analyse du terrain** par un technicien du syndicat portant le SAGE. Cette analyse étant prévue, elle permettrait de vérifier s'il s'agit ou non réellement d'une zone humide et de statuer sur son caractère constructible ou non.

3) CONCERNANT LE BESOIN DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENT

Commentaire du commissaire-enquêteur :

En p. 149 et suivantes, le Rapport de présentation établit un listing des parcelles pouvant être considérées en dents creuses, précise leurs atouts et contraintes pour une urbanisation/mutation et classe par une cotation définie les espaces faiblement à fortement urbanisables / mutables. Ce travail est très instructif toutefois il manque un rendu sous une forme cartographique pour qu'on puisse identifier l'emplacement de ces secteurs.

CE 11 : Il conviendrait de créer une cartographie permettant de visualiser les emplacements des dents creuses selon leur intérêt d'urbanisation ou mutation.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 11 :

La commune suit la demande du commissaire enquêteur : la cartographie apparaît juste avant l'analyse, p.146 du rapport de présentation.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Informations relatives à l'habitat existant :

Il est présenté en p. 30 du Rapport présentation la situation de la commune vis-à-vis de son parc de logement. Entre 2008 et 2013 il est fait état d'une augmentation de 17 logements et entre 2013 et 2019, il n'y aurait que 7 nouveaux logements. Il n'y a qu'entre 1975 et 1982 qu'une augmentation de 30 logements est observée. Or le rapport de présentation précise que le lotissement des Grands Prés, au nord de la commune, serait les dernières constructions réalisées.

Or, le nombre de nouvelles maisons, d'après le Plan de zonage, s'élèverait au minimum à 28 rien que pour le lotissement. Il est donc curieux que les chiffres présentés en p. 30 ne fassent pas ressortir l'incidence du lotissement (zone UB) sur l'évolution du nombre de logements par catégorie.

CE 12 : Comment se fait-il que les dernières constructions correspondant au lotissement d'une petite trentaine de maisons ne semblent pas comptabilisées dans les chiffres présentés pour le parc de logement ?

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 12 :

La commune suit l'avis du commissaire enquêteur et apportera des précisions au rapport de présentation. Le lotissement des Grands Prés a été réalisé entre 1975 et 1982, correspondant à la forte croissance démographique sur cette période. Les dernières constructions réalisées en 2016 sont situées rue du Verger, comme détaillé p.24 du rapport de présentation.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte. Il convient donc de mettre à jour les chiffres présentés pour le parc de logement.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Les potentialités des offres de logements identifiées :

Il est précisé dans le PADD que les besoins en offre de logement concerneront une augmentation d'ici 15 ans d'environ 76 personnes (estimation à 483 habitants en 2035 comparée à un recensement de 407 habitants en 2016). Cela équivaudrait à un besoin d'une trentaine de logement, à raison de 1 à 2 logements par an. Il est précisé que peu de dents creuses sont recensées au sein de l'enveloppe urbaine actuelle du bourg et que leur urbanisation actuelle ne permet pas le développement attendu. Le PADD intègre donc le projet d'urbanisation du nord du territoire urbanisé, en face de la rue des Grands prés qui a déjà fait l'objet d'un aménagement de lotissement, comme étant un projet justifié.

Le PADD précise également que « pour protéger le patrimoine vernaculaire au sein du bourg tout en maintenant l'activité agricole, il est important d'envisager le changement d'usage des sièges d'exploitation agricole ou des bâtis remarquables. Dans le cas où les bâtis existants ne sont plus utiles ou non fonctionnels, une réglementation spécifique permettra d'accompagner la mutation des bâtis remarquables, dans le respect de l'objectif de croissance fixé et en adéquation avec les équipements existants. ».

Cette note est toutefois déconcertante car, à plusieurs reprises dans le Rapport de présentation (ex : p. 186), il est précisé que les dispositions réglementaires prises pour encadrer la mutation de ces grandes propriétés ne permettent pas l'implantation de nouveaux logements. Le règlement d'urbanisme comporte bien par ailleurs un secteur UAf correspondant aux corps de ferme en activité pour lesquelles les dispositions réglementaires sont adaptées aux besoins et au fonctionnement de l'activité agricole. Il n'est pas fait référence dans le règlement à une possibilité de mutation du bâti en habitat, mais à une diversification de l'activité agricole.

CE 13 : Pourquoi faire référence dans le PADD à la mutation des grandes propriétés comme étant des potentialités de logements à venir puisque ni dans le Rapport de présentation ni dans le règlement cette opportunité n'est prise en compte ?

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 13 :

Tant que les activités agricoles sont pérennes, la mutation des grands corps de ferme vers du logement au détriment de l'activité n'est pas souhaitable. C'est pourquoi, le secteur « UAf » privilégie la pérennité des activités existantes plutôt que la mutation vers du logement. Cependant, si l'activité agricole venait à cesser sur l'un des nombreux corps de ferme enclavé dans la trame urbaine, une modification du PLU permettrait d'engager une réflexion sur la mutation possible du patrimoine agricole, et de prévoir les conditions de cette mutation à travers une programmation de logements, des prescriptions architecturales et paysagères, et des conditions d'accès et de stationnement à définir dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La partie décrivant les possibilités de mutation des grandes propriétés n'est pas suffisamment détaillée pour comprendre à quelles potentialités il est fait référence.

CE 14 : Il conviendrait de revoir dans le PADD la description des possibilités de mutation des grandes propriétés afin de préciser ces potentialités.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 14 :

A ce jour, les activités agricoles des corps de ferme sont pérennes et le projet de PLU n'autorise pas la mutation du patrimoine bâti vers du logement à court terme. Les possibilités de mutation des grandes propriétés bâties ne présentent donc pas de potentiel de logements à court terme.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte. Il conviendrait d'apporter ces compléments d'information dans le PADD afin de clarifier le fait que la municipalité n'écarte pas la possibilité de mutation de ces grandes propriétés bâties mais que, pour l'heure, l'activité agricole y est privilégiée et que leur potentiel de logements à court terme n'est pas envisagé.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

CE 15 : Il serait plus logique, pour être en cohérence avec le Rapport de présentation et le Règlement d'urbanisme, d'évoquer dans le PADD la possible mutation des grandes propriétés agricoles dans le thème 4 (maintien du développement économique) en parlant plutôt de reconversion économique possible.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 15 :

La commune suit l'avis du commissaire enquêteur.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Par ailleurs, dans le Rapport de présentation et dans l'OAP sont présentées deux opportunités de programmation de logements, l'OPA n°1 correspondant à une possibilité de 4 à 5 logements en zone UA derrière l'église et l'OPA n°2 (zone 1AU) d'une potentialité de 14 logements. Toutefois dans le PADD, il n'y a aucune référence aux potentialités de l'OPA n° 1 alors qu'il présente les opportunités de développement de l'urbanisation au nord correspondant à l'OPA n° 2. Il y a donc un manque de cohérence entre ces documents.

Ce manque est également présent dans la représentation cartographique du Thème 5 qui, hormis pour l'extension de l'urbanisation, ne présente pas les potentialités de nouveaux logements sur le territoire urbanisé.

CE 16 : Il conviendrait de compléter les informations présentées dans le PADD relatives aux secteurs favorables aux opportunités de logement afin d'être cohérent avec les autres documents.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 16 :

Le secteur situé derrière l'église n'est pas cité dans la PADD car il correspond au potentiel de logements prévu au sein de la trame urbaine (secteur suffisamment équipé et desservi par les réseaux), tandis que le secteur au nord-ouest du bourg le long de la rue de Saint-Just-en-Chaussée est un secteur d'extension urbaine inscrit comme zone 1AU à urbaniser au plan (annulé par décision du préfet après consultation au titre de l'article L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme). Cependant, ces éléments pourraient être clarifiés au PADD et **la commune suit l'avis du commissaire enquêteur.**

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

3) CONCERNANT LES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRITOIRE

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Accès à l'information relative à l'ensemble des servitudes présentes sur le territoire de la commune :

Le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) présenté dans le dossier de PLU ne reprend que les servitudes « pérennes » inscrites à la DDT (monuments historiques, canalisations gaz, oléoduc ou électricité, captage d'alimentation en eau potable, etc.). Toutefois, comme beaucoup d'autres communes du département de l'Oise, Saint-Rémy en l'eau comporte des activités d'élevage pour lesquelles une distance d'éloignement de 50 mètres doit être respectée (périmètre sanitaire). Il s'agit également d'une servitude sur le territoire, même si celle-ci peut être amenée à évoluer selon l'arrêt ou non de l'élevage. Le Rapport de présentation comporte une Carte des « Activités agricoles à l'échelle du bourg » en p. 39 qui précise le périmètre correspondant à ces distances d'éloignement par rapport à l'emprise des bâtiments d'élevage. Il serait donc utile d'intégrer la carte dans la partie correspondant aux servitudes applicables au territoire de la commune afin que la population sache, très rapidement, les servitudes qui s'appliquent à leur terrain. Cette carte peut également être présentée à la partie des « Informations jugées utiles » mais il me semble plus adéquate de rester dans la partie concernée par les servitudes. Il est possible également d'intégrer directement ces périmètres dans le Plan de zonage, au choix.

La présentation de cette information permet également de clarifier la situation sur les règles à respecter dans les secteurs habités de la commune afin de protéger les exploitants agricoles éleveurs contre toute incompréhension de la population sur les gênes occasionnées (bruit, odeur, etc.).

CE 17 : Il conviendrait d'intégrer dans la partie du dossier du PLU correspondant aux servitudes, et/ou dans le Plan de zonage, les emprises de la servitude liée au périmètre sanitaire des exploitations agricoles, comme figurées dans la carte présentée en page 39 du Rapport de présentation.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau aux observations CE 17 :

La commune suit l'avis du commissaire enquêteur.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Emprise des périmètres de protection sanitaire :

Comme précisé en p. 43 du Rapport de présentation, le périmètre sanitaire de 50 mètres qui s'applique aux exploitations d'élevage de la commune doit intégrer « les bâtiments servant au logement des animaux et les différentes aires ou circulation attenantes, les laiteries et fromageries, les bâtiments ou installations servant à abriter la nourriture et les dispositifs de stockage et de traitement des effluents ».

Or, la Carte des « Activités agricoles à l'échelle du bourg » présentée en p. 39 semble ne baser la portée du périmètre de 50 mètres que par rapport à l'emprise des bâtiments d'élevage. Le périmètre à réellement prendre en compte est très certainement plus important que ce qui est présenté, notamment avec les aires de circulation à l'intérieur de la propriété.

CE 18 : Il conviendrait de revoir la portée réelle du périmètre sanitaire de 50 mètres représenté sur la carte de la page 39 du Rapport de présentation en intégrant non seulement le bâtiment agricole mais également les annexes à l'exploitation (stockage de nourriture, traitement des effluents, aires de circulation, etc.).

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 18 :

En l'absence d'informations précises sur les aires de circulation des bêtes communiquées par la Chambre d'Agriculture, par le service agricole de la DDT, ou par les exploitants eux-mêmes, la commune n'est pas en mesure de définir précisément les aires de circulation des bêtes. Par ailleurs, les circuits de déplacements peuvent évoluer selon les pâturages et selon la saison. Il convient de **conserver un périmètre de réciprocité sanitaire de 50 m autour des bâtiments d'élevage.**

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte. La raison évoquée semble justifiée toutefois cela pourrait représenter un risque pour le développement de l'activité d'élevage, notamment à proximité des zones urbanisées et urbanisables. Il faudrait **vérifier s'il ne serait pas plus cohérent de reporter ce périmètre de réciprocité sanitaire de 50 m depuis la limite de la propriété consacrée à l'activité d'élevage.**

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Concernant l'intégration de l'information relative aux captage AEP dans le Plan de zonage et le Règlement de zones :

Le territoire de la commune est concerné par la présence de périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable rapprochés et éloignés. En comparant le Plan des servitudes et le Plan de zonage, les périmètres de protection AEP concernés sont situés en zones A et N, ainsi qu'Np et Nhu. Or, aucune distinction de zone n'est faite dans le Plan de zonage ni dans le Règlement sur ces emprises concernées.

Ces périmètres de protection impliquent des obligations ou restrictions d'usage. Il est absolument nécessaire que les personnes concernées par leurs présences puissent l'identifier rapidement et prendre note dans le règlement d'urbanisme que leur terrain est concerné par la présence de servitudes liées au captage AEP.

Normalement, et ce notamment pour les espaces agricoles et naturels concernés, un zonage spécifique, en Ae ou Ne correspondant aux secteurs liés aux périmètres de protection du point de captage d'eau, est créé et reporté sur le Plan de zonage. Il pourrait être également précisé un sous-secteur Np_e et Nhu, toujours en relation avec la présence du périmètre de protection du captage AEP.

En correspondance à ce zonage, ou sous-zonage de zone, il est reporté dans le Règlement que ces territoires sont concernés par les servitudes liées à ces protections de captage.

Ces distinctions permettraient de faciliter la connaissance des parcelles concernées par les servitudes liées à la présence du captage, notamment pour les exploitants agricoles.

CE 19 : Il conviendrait d'intégrer dans le Règlement d'urbanisme la distinction des emprises concernées par la protection des captages d'alimentation en eau potable en créant un sous-secteur des zones A et N et de renvoyer à la pièce 6 du dossier de PLU (cahier des servitudes).

CE 20 : Il conviendrait de compléter le plan de zonage en intégrant ces secteurs ou sous-secteurs afin de clairement identifier les parcelles concernées par les protections et servitudes.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 19 et 20 :

La création d'un sous-secteur n'est pas une obligation légale du code de l'urbanisme, tant que la servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales apparaît bien en annexe du PLU.

En effet, puisque dans la zone naturelle « N », agricole « A », et les secteurs « Np » et « Nhu » les seules possibilités de constructions et d'installations sont conformes avec les dispositions prises dans la Déclaration d'Utilité Publique en date du 18 mars 1999 instaurant les périmètres de protection. Cette DUP précise par ailleurs un ensemble d'occupation du sol et d'utilisation de produits interdits, que le PLU ne peut réglementer puisqu'il encadre uniquement les demandes d'urbanisme.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte. Toutefois **l'emprise de la servitude avec les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable devrait être reportée sur les plans de zonage** permettant ainsi de faciliter la connaissance des parcelles concernées par ces, notamment pour les exploitants agricoles.

4) CONCERNANT LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Reconversion des corps de fermes, notamment en zone UAf :

Le territoire de la commune de Saint-Rémy en l'eau est concerné par plusieurs exploitations agricoles, dont certaines sont accolées et bien intégrées aux zones urbanisées. Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune se doit de laisser l'opportunité aux exploitants agricoles de réaliser une reconversion de la vocation de leurs bâtiments.

En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que des bâtiments agricoles ne soient plus, ou ne peuvent plus, n'être utilisés qu'à des fins agricoles, soit par abandon de l'exploitation par le propriétaire soit en raison des évolutions technologiques et des besoins économiques des exploitants. Afin d'éviter les situations d'abandon et de détérioration des bâtiments existants, un PLU représente l'opportunité de laisser la liberté au changement de destination de ces bâtiments ou à un développement des activités des fermes.

Or, dans le Règlement du secteur AUf, destinée aux corps de ferme en activité au sein de la trame bâtie, il est précisé que « La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme. ». L'objectif de la commune est de conserver la capacité de réaliser de l'activité agricole dans ces secteurs, ce qui est louable. Toutefois, il n'est pas réellement pris en compte la possible reconversion d'activité (même liée à l'activité agricole). En secteur A (agricole), il n'est fait aucune mention d'une possibilité d'implanter des activités annexes à l'activité agricole.

Ces restrictions dans ce qui est réglementé ne permet pas la reconversion et surtout la diversification dans les activités des exploitations agricoles alors même que cela devient une nécessité sur beaucoup de territoires de l'Oise. Afin de conserver un certain contrôle sur le développement potentiel de ces sites, il peut être mentionné, par exemple, que pour les secteurs liés aux activités agricoles :

« - Les constructions et installations de diversification notamment celles liées aux activités de tourisme en milieu rural (*gîte, camping à la ferme, etc...*) **à condition** qu'elles constituent le complément d'un corps de ferme en exploitation,

- Elles pourront comprendre notamment gîtes ou chambres d'hôtes et camps de camping dans la limite de **6** emplacements maximum, sur une superficie maximale d'**1ha** et pour une durée limitée à **6** mois par an. ».

Ces dispositions sont présentées à titre d'exemples mais il est nécessaire que le Règlement d'urbanisme soit complété au niveau des zones concernées par de l'exploitation agricole pour permettre clairement cette diversification tout en contrôlant son incidence.

CE 21 : Il conviendrait d'intégrer dans le règlement des zones concernées par des exploitations agricoles (A et UAf) une disposition permettant la diversification des activités, en spécifiant que sont autorisées, par exemple, "Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...)" dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante. »

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 21 :

Ces dispositions existent déjà dans le règlement écrit du projet de PLU. Dans le secteur « UAf » de la zone urbaine et dans la zone agricole « A », sont autorisés les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à leur diversification. Cette notion de diversification intègre l'hébergement touristique et la vente à la ferme, sous condition d'être un complément de revenu d'une exploitation agricole.

Pour le corps de ferme de la Malborgne, le bâtiment principal présentant un caractère patrimonial est identifié au plan de découpage en zones au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (étoiles orange sur le plan). Suivant les dispositions de cet article, la construction identifiée pourra faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette disposition réglementaire signifie concrètement qu'une destination différente de l'activité agricole pourra être déclarée sur ce bâtiment, pouvant alors évoluer vers un projet de diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, hébergement touristique, etc.) ou même évoluer vers une toute autre destination : logement, hébergement, accueil d'activités économiques sans lien avec l'activité agricole, etc.

Pour les corps de ferme dans la zone urbaine, le projet communal veille à encadrer les conditions d'évolution de l'activité agricole et de mutation du patrimoine bâti en encadrant les projets éventuels par une validation préalable par le conseil municipal dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Ce choix vise en effet à veiller à ce que le changement de destination des bâtiments agricoles ne tombe pas dans les mains d'aménageurs opportunistes qui viendraient dénaturer le patrimoine bâti et risquent de prévoir des densités de logements peu adaptés au tissu bâti existant.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte. Il conviendrait donc d'être plus explicite sur les termes « diversification » et « changement de destination » en complétant le règlement d'urbanisme par les exemples que vous venez de citer afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté :

- la notion de diversification intègre l'hébergement touristique et la vente à la ferme, sous condition d'être un complément de revenu d'une exploitation agricole
- la notion de changement de destination de l'activité agricole intègre le projet de diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, hébergement touristique, etc.) ou d'évolution vers une toute autre destination : logement, hébergement, accueil d'activités économiques sans lien avec l'activité agricole, etc.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Hauteur des constructions en zone UAf :

L'article UA10 précise que « Dans le secteur UAf, la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage ». Or, désormais, cette hauteur doit être portée à 15 mètres en raison des dernières modernisations des engins et machines agricoles qui ont changé leurs standards, notamment pour les dimensions. L'autorisation ponctuelle de dépassement de cette dimension peut ne pas être tolérée en zone urbaine, ce qui est compréhensible, mais, pour permettre l'activité agricole dans de bonnes conditions, la hauteur des bâtiments accueillant les engins agricoles doit être adaptée aux nouvelles dimensions de ces machines.

D'ailleurs, cette précision est bien intégrée en zone A, à l'article A10.

CE 22 : Il conviendrait de modifier l'article UA10 du règlement pour porter la hauteur des bâtiments agricoles à 15 mètres au faîtage ».

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 22 :

Les enjeux en termes d'intégration de nouveaux bâtiments agricole au paysage sont très différents entre le tissu bâti existant de la zone urbaine « U » et le grand paysage de la zone agricole « A ». Dans la zone urbaine, il convient de veiller particulièrement à l'intégration des futures constructions au patrimoine bâti existant.

Dans le secteur « UAF », la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est portée à 12 mètres au faîtage, et les pentes de toitures pourront être de 12° seulement, ce qui permet d'obtenir de grands volumes pour répondre aux besoins de stockage du matériel agricole, tout en restant cohérent avec les gabarits des constructions existantes dans la trame urbaine du village (limité à 9 mètres maximum). Des engins agricoles de plus de 12m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg de Saint-Rémy-en-l'Eau dont la largeur des rues reste limitée. Il est convenu de **maintenir une hauteur portée à 12m pour les bâtiments agricoles en zone urbaine.**

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte. Se reporter aux commentaires notés en réponse à l'observation O4.3.

5) CONCERNANT LA GESTION DES RISQUES

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Concernant la gestion de la défense incendie :

Il est précisé dans l'analyse des dispositifs de lutte contre l'incendie présenté notamment dans le Rapport de présentation (p. 51, p. 171 et p. 187 du Rapport de présentation), et dans l'Annexe sanitaire, que la quasi-totalité des installations est non-conforme par rapport aux besoins (notamment exigences réglementaires). Il est également précisé qu'un programme de renforcement de la défense incendie est en cours et permettra d'assurer la protection de l'ensemble du bourg. Toutefois, la commune prévoit d'étendre sa zone urbanisable au nord (zone 1AUh, qui potentiellement passerait en 2AUh), laquelle n'est pour l'heure pas protégée par une défense incendie suffisante. Cette information devrait être clairement inscrite dans l'OAP et au niveau du Règlement d'urbanisme associé comme étant une contrainte à l'ouverture de la zone 1AUh.

CE 23 : Il conviendrait de compléter les parties de l'OAP et du Règlement d'urbanisme relatives à la zone 1AUh afin d'intégrer que la conformité de la défense incendie est un préalable à l'ouverture de la zone.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 23 :

De fait, aucun permis d'aménager ne sera accordé par le SDIS en l'absence de renforcement de la défense incendie sur la zone. Par ailleurs, les OAP précisent que « le ou les porteur(s) de projet seront tenus de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur », ceci incluant notamment la défense incendie. Il n'est donc **pas nécessaire de compléter les OAP.**

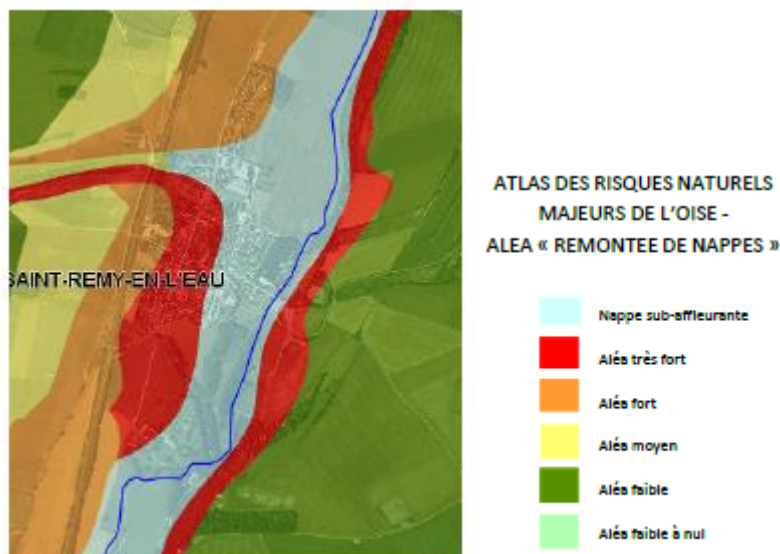
Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Concernant le risque de remonté de nappe :

Il est précisé dans le Rapport de présentation (p. 95) que le bourg bâti est en aléas fort à très fort de remontée de nappe et en nappe sub-affleurante au niveau de la vallée de l'Arré.



Extrait du Rapport de présentation (p. 95)

Cette situation devrait nécessiter une approche particulière quant à la gestion des eaux de ruissellement et de leur infiltration, ainsi que dans la réflexion des conditions d'aménagement de zones imperméabilisées (obstacles aux écoulements et aux infiltrations, proximité de la nappe avec possibles remontées capillaires, etc.), afin de ne pas aggraver les risques liés à la présence d'eau lors de constructions nouvelles.

Il est donc surprenant qu'aucune disposition particulière ne soit prévues dans les différentes zones urbanisées et urbanisables du Règlement d'urbanisme pour gérer la problématique de remontée de nappe. La seule partie du Règlement qui y fait référence est pour la zone AUhu, liée à la présence de zone humide, qui prévoit que le plancher bas de la construction soit situé à au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel.

Or, il est bien précisé dans le Rapport de présentation (p. 83 et p. 93) qu'une attention toute particulière devra être apportée à la gestion des eaux pluviales autour et au sein du territoire bâti tout comme pour les zones avérées humides sur le territoire. Les possibles aménagements devraient avoir lieu sans déviation des eaux de ruissellement.

Il est donc nécessaire de préciser dans le Règlement d'urbanisme, pour tous les secteurs urbanisés et urbanisables du bourg puisqu'ils sont tous concernés par l'un ou l'autre des aléas fort à très fort de remontée de nappe et de nappe sub-affleurante, que « L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face. »

De la même manière, aucune référence aux possibilités de sous-sol n'est, sauf erreur, mentionnée dans le Règlement. Il devrait donc également être fait mention que les sous-sols sont autorisés, si c'est la volonté de la commune, mais que « Toutefois, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face. L'édification des constructions à usage d'habitation sur un vide sanitaire ou sur un radier est recommandée, de même que la surélévation du niveau du premier plancher habitable par rapport au niveau moyen du terrain naturel. »

Ces informations seraient par ailleurs à intégrer également dans l'OAP, afin d'orienter dès le démarrage d'un projet la réflexion sur la prise en compte du risque d'aléas fort de remontées de nappe avec l'aménagement des constructions.

CE 24 : Il conviendrait de compléter et renforcer sérieusement les dispositions du Règlement d'urbanisme, ainsi que de l'OAP, concernant l'information et la prévention des risques relatifs aux remontées de nappe pour toutes les zones urbanisées et urbanisables du bourg.

Commentaires apportés par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau à l'observation CE 24 :

A travers le choix des secteurs à enjeu d'aménagement, le projet communal tient compte du risque de remontée de nappe, puisque les deux secteurs à enjeu d'aménagement retenus sont situés le plus à l'ouest du tissu bâti, soit dans les secteurs les plus à l'écart de la vallée de l'Arrée par rapport à la configuration du bourg.

Le projet communal prévoit un ensemble de dispositions réglementaires adaptées en cas de constructions dans les dents creuses des parties du tissu urbain le plus exposé à cet aléa. La commune suit l'avis du commissaire enquêteur puisque les sous-sols sont interdits pour les constructions neuves situées dans l'impasse de la Chapelle, rue de l'Arré et rue de la Mairie (article UA-1 du règlement écrit). En effet, la connaissance territoriale des élus et des personnes habitants le village permettent de savoir qu'aucun événement indésirable lié à un phénomène de remontée de nappe n'a eu lieu dans les autres secteurs du village, y compris dans la rue de l'Eglise, rue du Bois des Avenues et rue des Grands Prés.

Le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales est également à prendre en compte car cet aléa peut aggraver le risque d'inondation par remontée de nappe. Les deux principaux axes de ruissellement se situent sur le plateau à l'Est de l'Arré, au lieu-dit le « Cocq Limon », à l'Est du chemin rural des Foulons et des Puits qui longent le cimetière et au sud-est du territoire communal dans la Petite Vallée des Serans qui longe le Bois des Trompettes avant d'acheminer les eaux de ruissellement vers l'Arré en limite du territoire communal avec Avrechy. Ces deux talwegs sont en effet identifiés par l'Atlas des Risques Naturels Majeurs comme susceptibles de générer des coulées de boue.

Face aux phénomènes de ruissellement et de remontée de nappe, les dispositions du PLU visent à la conservation de l'ensemble des rideaux picards, des haies le long des chemins, des bois et des bosquets dans l'espace agricole, ainsi que des systèmes de jardins et pâtures qui enserrant le village, de façon à veiller à une bonne régulation des eaux sur le territoire.

Les terrains directement concernés par des axes de ruissellement sont classés en zone naturelle ou agricole au plan de découpage en zones, ce qui limite toute possibilité d'y implanter des constructions qui pourraient être impactées par le ruissellement des eaux pluviales.

Une attention particulière est portée à la prise en compte des eaux de pluie dans chaque projet d'aménagement ou de construction, en demandant de mettre en place des dispositifs qui permettent de gérer sur l'emprise des terrains les eaux pluviales, et en évitant une trop forte imperméabilisation des sols sur les terrains urbanisés à travers la mise en place d'un coefficient maximum d'imperméabilisation des sols qui garantit au moins 40% de chaque terrain de la zone urbaine en surface de pleine terre, favorable à l'infiltration sur place des eaux de pluie.

Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte. Je ne remets pas en question l'analyse de votre territoire et la bonne connaissance des risques présents, qui sont bien spécifiés dans le Rapport de présentation comme je l'avais précisé dans mon commentaire. Ma demande portant sur la nécessité que ces informations soient clairement inscrites dans le Règlement d'urbanisme, et l'OAP, afin que les personnes concernées par les secteurs à risques en aient pleinement conscience (notamment les populations nouvelles que ne connaissent pas l'historique du territoire). C'est pourquoi je demandais que soit noté dans le Règlement d'urbanisme, pour tous les secteurs urbanisés et urbanisables du bourg puisqu'ils sont tous concernés par l'un ou l'autre des aléas fort à très fort de remontée de nappe et de nappe sub-affleurante, que :

- « L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face. »

5. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY EN L'EAU

5.1. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Au terme de cette enquête de 42 jours et après avoir analysé le projet, les observations du public et celles des PPA, je considère que la commune de Saint-Rémy en l'eau, avec l'appui de leur Cabinet d'urbanisme, s'est employée à créer un document d'urbanisme prenant en compte les besoins et les contraintes identifiés du territoire de la commune (au maintien des terrains et des activités agricoles, au besoin de développement démographique, aux risques liés à la présence d'eau, etc.).

Il est à préciser la qualité du diagnostic du territoire qui démontre une bonne connaissance et analyse des enjeux présents sur le territoire communal de Saint-Rémy en l'eau qu'ils soient liés aux protections et intérêts environnementaux (espaces naturels, ressources en eau, agriculture, etc.), à la population locale (cadre de vie, etc.) aux risques naturels et technologiques (remontée de nappe, effondrement, cavités, etc.).

Ainsi, la commune de Saint-Rémy en l'eau s'est réellement impliquée dans la recherche d'un équilibre entre les capacités de développement et d'avenir de la commune, tant sur le plan de la gestion de sa population, des contraintes agricoles, et des contraintes liées à son territoire et aux exigences réglementaires.

Toutefois, l'enquête publique sert à améliorer les projets qui y ont soumis et notamment la qualité des documents d'urbanisme, pour une meilleure intégration des besoins de la population concernée.

En cela, au regard du déroulement de l'enquête et des réponses apportées par la commune, représentée par monsieur le Maire, suite au procès-verbal de synthèse des observations du public, et en réponse également à mes propres remarques, il peut être remarqué que la commune a fait l'effort de justifier ses choix et de chercher à intégrer à son document d'urbanisme les observations qu'elle jugeait pertinentes tant qu'elles étaient compatibles avec les orientations débattues pour la commune ou les exigences de l'État.

Et notamment, il ressort des commentaires formulés par la commune, représentée par monsieur le Maire, en réponse à ceux formulés par le public et le commissaire-enquêteur que :

POUR LES OBSERVATIONS GENERALES ET LA PRESENTATION DES DOCUMENTS :

- Concernant la demande de révision des titres attribués aux quatrièmes et cinquièmes parties du Rapport de présentation afin de correspondre au contenu de ces parties :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation.

- Concernant la demande de révision des chiffres présentés en 2019 concernant le parc à logement (page 30 du Rapport de présentation) pour correspondre aux résultats mentionnés :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation en précisant qu'en 2019, il convient de compter l'opération de la SA HLM réalisée entre 2015 et 2016 et qui ajoute 7 logements aujourd'hui occupés au parc de logement total, soit 185 résidences principales en 2019.

- Concernant la demande de révision de la présentation de la légende de la carte exposée en page 33 du Rapport de présentation, en couleur et taille, pour qu'elle soit adaptée au graphique et lisible :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation.

- Concernant la demande de faire correspondre les informations relatives au nombre d'activités agricoles présentées dans le Rapport de présentation et la cartographie correspondante :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation en précisant que les exploitations C, D, F et G font de l'élevage de vaches, l'exploitation A correspond à un poney club et élevage de chevaux qui entraîne également un périmètre sanitaire, et que l'exploitation E ne fait pas d'élevage (le symbole sera identifié en dehors du périmètre sanitaire de l'exploitation D sur la cartographie).

- Concernant la demande de vérification de la bonne correspondance entre les références utilisées pour les exploitations agricoles et leur localisation sur la carte présentée en page 39 du Rapport de présentation :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation en précisant que l'exploitation G correspond à la ferme du hameau de la Malborgne. Les références F correspondent bien aux deux sites, rue de la Mairie et ferme du Pré.

- Concernant l'observation sur la nécessité de mettre un sommaire, ou une liste, des informations présentées dans le Cahier des informations jugées utiles (comme fait pour le Cahier des SUP) :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation.

- Concernant la demande de différencier totalement les couleurs utilisées pour représenter l'emplacement des poteaux et réserves incendie et les voies suffisamment et insuffisamment défendues pour une meilleure lisibilité (carte des Réseaux – Défense incendie p. 52) :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation.

- Concernant la demande de révision de la présentation des emplacements des réseaux électriques, et notamment des postes de distribution électriques sur la carte présentée p. 54 pour une meilleure lisibilité :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation.

- Concernant la demande de révision de la présentation des informations relatives au potentiel de logements dans la trame urbaine présenté dans la carte de réceptivité et sa légende en page 146 du Rapport de présentation :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation en précisant que le secteur 1AUh hachuré en rose correspond au figuré « Terrain périphérique ou secteur où le potentiel de mutation est à étudié » : le figuré de la légende sera changé pour correspondre à la cartographie.

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES ZONES HUMIDES :

- Concernant la demande de classer la zone UAhu en zone Nhu où il n'est admis que des aménagements légers, voués à la bonne gestion des milieux humides et où toute construction ou installation est strictement interdite, quel qu'en soit la vocation :

La commune ne souhaite pas revenir sur son classement. Elle précise qu'il est toutefois proposé au technicien du syndicat portant le SAGE de venir effectuer une analyse du terrain pour préciser s'il s'agit ou non d'une zone humide avérée et d'ajuster (ou pas) le contenu du dossier PLU en conséquence.

Je maintien donc la nécessité de placer la zone UAhu en zone Nhu **s'il s'avérait qu'il s'agisse bien d'une zone humide**. Aussi, il conviendrait de notifier dans le règlement d'urbanisme de ce secteur que **le maintien de la possibilité de construire sera soumise préalablement aux résultats de l'analyse du terrain** par un technicien du syndicat portant le SAGE. Cette analyse étant prévue, elle permettrait de vérifier s'il s'agit ou non réellement d'une zone humide et de statuer sur son caractère constructible ou non.

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LE BESOIN DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENT :

- Concernant la demande de création d'une cartographie permettant de visualiser les emplacements des dents creuses selon leur intérêt d'urbanisation ou mutation :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation et précise que la cartographie est présente avant l'analyse en p.146 du rapport de présentation.

- Concernant l'interrogation sur les causes qui font que les dernières constructions correspondant au lotissement d'une petite trentaine de maisons ne semblent pas comptabilisées dans les chiffres présentés pour le parc de logement :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation et apportera des précisions au rapport de présentation. Le lotissement des Grands Prés a été réalisé entre 1975 et 1982, correspondant à la forte croissance démographique sur cette période. Les dernières constructions réalisées en 2016 sont situées rue du Verger, comme détaillé p.24 du rapport de présentation.

- Concernant la demande de précision sur la raison de faire référence dans le PADD à la mutation des grandes propriétés comme étant des potentialités de logements à venir alors que ni dans le Rapport de présentation ni dans le règlement cette opportunité n'est prise en compte :

La commune précise que tant que les activités agricoles sont pérennes, la mutation des grands corps de ferme vers du logement au détriment de l'activité n'est pas souhaitable. C'est pourquoi, le secteur « UAf » privilégie la pérennité des activités existantes plutôt que la mutation vers du logement. Cependant, si l'activité agricole venait à cesser sur l'un des nombreux corps de ferme enclavé dans la trame urbaine, une modification du PLU permettrait d'engager une réflexion sur la mutation possible du patrimoine agricole, et de prévoir les conditions de cette mutation à travers une programmation de logements, des prescriptions architecturales et paysagères, et des conditions d'accès et de stationnement à définir dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Concernant la demande de révision dans le PADD de la description des possibilités de mutation des grandes propriétés afin de préciser ces potentialités :

La commune précise qu'à ce jour, les activités agricoles des corps de ferme sont pérennes et le projet de PLU n'autorise pas la mutation du patrimoine bâti vers du logement à court terme. Les possibilités de mutation des grandes propriétés bâties ne présentent donc pas de potentiel de logements à court terme.

J'estime qu'il conviendrait d'apporter ces compléments d'information dans le PADD afin de clarifier le fait que la municipalité n'écarte pas la possibilité de mutation de ces grandes propriétés bâties mais que, pour l'heure, l'activité agricole y est privilégiée et que leur potentiel de logements à court terme n'est pas envisagé.

- Concernant l'observation sur le fait qu'il serait plus logique, pour être en cohérence avec le Rapport de présentation et le Règlement d'urbanisme, d'évoquer dans le PADD la possible mutation des grandes propriétés agricoles dans le thème 4 (maintien du développement économique) en parlant plutôt de reconversion économique possible :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation.

- Concernant la demande de complément des informations présentées dans le PADD relatives aux secteurs favorables aux opportunités de logement afin d'être cohérent avec les autres documents :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation. La municipalité précise que le secteur situé derrière l'église n'est pas cité dans la PADD car il correspond au potentiel de logements prévu au sein de la trame urbaine (secteur suffisamment équipé et desservi par les réseaux), tandis que le secteur au nord-ouest du bourg le long de la rue de Saint-Just-en-Chaussée est un secteur d'extension urbaine inscrit comme zone 1AU à urbaniser au plan (annulé par décision du préfet après consultation au titre de l'article L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme). Ces éléments pourraient être clarifiés au PADD.

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA MODIFICATION DU ZONAGE :

- Concernant la demande de placement en zone constructible les parcelles cadastrées section D32 et D33 situées Rue de l'Arré-Le-Village :

Il est précisé que la municipalité est favorable à cette observation, ces parcelles étant déjà classées en zone urbanisables. Elles ont cependant dû être classées dans un secteur spécifique de la zone urbaine, le secteur « UAhu », pour tenir compte du risque d'inondation par débordement du cours d'eau, remontée de nappes et pour tenir compte de l'intérêt écologique des milieux humides potentiels identifiés par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche et de ses affluents (SIVB).

Concernant cette observation, je maintiens la nécessité de notifier dans le règlement d'urbanisme du secteur UAhu que **le maintien de la possibilité de construire sera soumise préalablement aux résultats de l'analyse du terrain** par un technicien du syndicat portant le SAGE. S'il s'avérait qu'il s'agisse bien d'une zone humide, alors la zone UAhu devra être reclassée en zone Nhu.

- Concernant la demande de classement de la parcelle ZC 54 en zone constructible :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation. La municipalité a par ailleurs proposé dans le projet de PLU (tel qu'il a été arrêté en date du 11 janvier 2019) qu'une partie de la parcelle cadastrée ZC54 puisse faire l'objet d'un projet d'aménagement, en cohérence avec le scénario de développement démographique retenu et avec l'objectif de permettre l'accueil de nouveaux habitants pour assurer l'équilibre des tranches d'âges sur la commune.

Cependant, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et suite au rejet par le Préfet de la demande de dérogation déposée aux motifs que cette extension de l'urbanisation est consommatrice d'espaces agricoles et naturels pour 1,3 hectare déclaré à la Politique Agricole Commune (PAC) et qu'elle ne paraît à ce jour pas justifiée (densité de logements trop faible) et doté d'un projet d'urbanisation imprécis, elle a dû revoir son projet.

Aussi, la municipalité propose d'inscrire la zone 1AUh en zone 2AUh : le passage en zone 1AUh sera étudié ultérieurement notamment lorsque le SCOT de l'Oise Plateau Picard sera établi.

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRITOIRE ET LES EMBLEMES RESERVES :

- Concernant la demande de mise en emplacement réservé de certaines parcelles du territoire communal en vue d'un projet d'aménagement d'intérêt général (parcelles A n°938 et ZC n° 98, en partie) :

La municipalité a délibéré en conseil municipal en date du 20 janvier 2020 pour cette mise en emplacement réservé de parcelles en vue de permettre la réalisation des travaux de la voirie incluant la mise aux normes de réseaux de traitement des eaux pluviales sur la Rue du Bois des Avenues.

- Concernant la demande de positionnement de l'ER7 sur la parcelle 54, concernée par la zone 1AUh, et non sur la parcelle 53, sachant que l'ER7 est lié au développement de la zone 1AUh :

La municipalité explique que l'emprise prévue pour l'ER7 comme traitement paysagé (entrée de bourg, espace public avec arrêt de bus, liaison douce) est située en dehors de la parcelle n°54, sur la parcelle n°53, car il doit être situé aux franges du secteur 1AUh, dont l'emprise a été dimensionnée pour répondre aux objectifs chiffrés fixés d'un accueil d'environ 14 logements, avec des terrains dont la façade sur rue présente environ 12 à 15 m de large (équivalent trame bâtie du village).

Cependant, suite aux observations des PPA, cette zone 1AUh va être classée en 2AUh, conformément à la règle d'urbanisation limitée en absence de SCOT. Aussi, la modification du PLU pour l'ouverture de la zone nécessitera de revoir le projet, de proposer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation sur la zone et de réfléchir à nouveau sur la localisation la plus judicieuse pour l'implantation de l'arrêt de bus. Aussi, **la commune ne donne pas de réponse favorable à cette demande pour le PLU actuel, mais laisse la possibilité d'étudier la demande dans le cadre de la modification du PLU, une fois le futur SCOT adopté.**

- Concernant l'observation sur le fait que l'ER7 empêcherait l'exploitant agricole d'accéder à sa parcelle n° 53 et aura un impact économique sur son activité :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation.

- Concernant la demande d'intégration dans la partie du dossier du PLU correspondant aux servitudes, et/ou dans le Plan de zonage, des emprises de la servitude liée au périmètre sanitaire des exploitations agricoles, comme figurées dans la carte présentée en page 39 du Rapport de présentation :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation et propose de prévoir le maintien d'un chemin d'exploitation sur l'emprise de l'emplacement réservé pour accéder à l'arrière de la parcelle restant agricole.

- Concernant la demande de révision de la portée réelle du périmètre sanitaire de 50 mètres représenté sur la carte de la page 39 du Rapport de présentation en intégrant non seulement le bâtiment agricole mais également les annexes à l'exploitation (stockage de nourriture, traitement des effluents, aires de circulation, etc.) :

La municipalité précise qu'en l'absence d'informations précises sur les aires de circulation des bêtes communiquées par la Chambre d'Agriculture, par le service agricole de la DDT, ou par les exploitants eux-mêmes, la commune n'est pas en mesure de définir précisément les aires de circulation des bêtes. Par ailleurs, les circuits de déplacements peuvent évoluer selon les pâturages et selon la saison. Il convient de **conserver un périmètre de réciprocité sanitaire de 50 m autour des bâtiments d'élevage.**

Il m'apparaît que la raison évoquée semble justifiée toutefois cela pourrait représenter un risque pour le développement de l'activité d'élevage, notamment à proximité des zones urbanisées et urbanisables. Il faudrait donc **vérifier s'il ne serait pas plus cohérent de reporter ce périmètre de réciprocité sanitaire de 50 m depuis la limite de la propriété consacrée à l'activité d'élevage.**

- Concernant la demande d'intégrer dans le Règlement d'urbanisme la distinction des emprises concernées par la protection des captages d'alimentation en eau potable en créant un sous-secteur des zones A et N et de renvoyer à la pièce 6 du dossier de PLU (cahier des servitudes) et de compléter le plan de zonage en cohérence :

La municipalité précise que **la création d'un sous-secteur n'est pas une obligation légale du code de l'urbanisme**, tant que la servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales apparaît bien en annexe du PLU.

En effet, puisque dans la zone naturelle « N », agricole « A », et les secteurs « Np » et « Nhu » les seules possibilités de constructions et d'installations sont conformes avec les dispositions prises dans la Déclaration d'Utilité Publique en date du 18 mars 1999 instaurant les périmètres de protection. Cette DUP précise par ailleurs un ensemble d'occupation du sol et d'utilisation de produits interdits, que le PLU ne peut réglementer puisqu'il encadre uniquement les demandes d'urbanisme.

Je précise que, toutefois, l'emprise de la servitude avec les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable devrait être reportée sur les plans de zonage permettant ainsi de faciliter la connaissance des parcelles concernées par ces, notamment pour les exploitants agricoles.

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES EXPLOITATIONS AGRICOLES :

- Concernant la demande de possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles en zone UAf :

La municipalité précise que dans le secteur « UAf », les dispositions réglementaires autorisent déjà « la construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme. ».

- Concernant la demande d'intégration dans le règlement des zones concernées par des exploitations agricoles (A et UAf) d'une disposition permettant la diversification des activités, en spécifiant que sont autorisées, par exemple, "Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...)" dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante. » :

La municipalité explique que ces dispositions existent déjà dans le règlement écrit du projet de PLU puisqu'il y est noté les termes de diversification et de changement de destination.

Je précise qu'il nécessiterait d'être plus explicite sur les termes « diversification » et « changement de destination » en complétant le règlement d'urbanisme par les exemples que la municipalité cite dans sa réponse afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté :

- la notion de diversification intègre l'hébergement touristique et la vente à la ferme, sous condition d'être un complément de revenu d'une exploitation agricole
- la notion de changement de destination de l'activité agricole intègre un projet de diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, hébergement touristique, etc.) ou d'évolution vers une toute autre destination : logement, hébergement, accueil d'activités économiques sans lien avec l'activité agricole, etc.

- Concernant la demande de modifier l'article UA10 du règlement pour porter la hauteur des bâtiments agricoles à 15 mètres au faîtage » :

La municipalité précise que dans le secteur « UAf », la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est portée à 12 mètres au faîtage, et les pentes de toitures pourront être de 12° seulement, ce qui permet d'obtenir de grands volumes pour répondre aux besoins de stockage du matériel agricole, tout en restant cohérent avec les gabarits des constructions existantes dans la trame urbaine du village (limité à 9 mètres maximum). Des engins agricoles de plus de 12m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg de Saint-Rémy-en-l'Eau dont la largeur des rues reste limitée. La municipalité souhaite donc **maintenir une hauteur portée à 12m pour les bâtiments agricoles en zone urbaine.**

Je précise toutefois que, comme cela pourrait être un frein au développement agricole, qu'il conviendrait de vérifier cette affirmation comme quoi les engins agricoles de plus de 12m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg car, même dans les villages, il devient fréquent que la hauteur des faîtages passe à 15 m pour les bâtiments agricoles dans les nouveaux documents d'urbanisme.

- Concernant la demande de spécifier que l'exploitation, sise en zone UAf au 19 rue de la mairie, est en élevage avec un périmètre de protection sanitaire :

La municipalité précise que les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevages sont clairement affichés dans le rapport de présentation (p. 37 à 39). Elle ne trouve pas souhaitable de reporter ce périmètre sur les plans de découpage en zones, sachant que ces périmètres peuvent évoluer en fonction du nombre de bêtes ou de l'évolution de l'activité d'élevage.

- Concernant la demande de permission que les activités agricoles puissent être réalisées en zone Nj (semis de blé, maïs, etc.) :

Il est spécifié que la municipalité est favorable à cette observation puisque le classement des terrains en zone naturelle ne remet pas en cause l'exploitation agricole des sols (culture ou élevage). Elle précise qu'en revanche, la construction de bâtiments agricoles est interdite, en dehors des abris pour animaux en cas de pâturage.

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA GESTION DES RISQUES :

- Concernant la demande de complément des parties de l'OAP et du Règlement d'urbanisme relatives à la zone 1AUh afin d'intégrer que la conformité de la défense incendie est un préalable à l'ouverture de la zone :

La municipalité explique que, de fait, aucun permis d'aménager ne sera accordé par le SDIS en l'absence de renforcement de la défense incendie sur la zone. Par ailleurs, les OAP précisent que « le ou les porteur(s) de projet seront tenus de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur », ceci incluant notamment la défense incendie. La municipalité estime donc pas nécessaire de compléter les OAP.

- Concernant la demande de complément et de renforcement des dispositions du Règlement d'urbanisme, ainsi que de l'OAP, concernant l'information et la prévention des risques relatifs aux remontées de nappe pour toutes les zones urbanisées et urbanisables du bourg :

La municipalité explique qu'à travers le choix des secteurs à enjeu d'aménagement, le projet communal tient compte du risque de remontée de nappe, puisque les deux secteurs à enjeu d'aménagement retenus sont situés le plus à l'ouest du tissu bâti, soit dans les secteurs les plus à l'écart de la vallée de l'Arrée par rapport à la configuration du bourg.

La municipalité explique également que le projet communal prévoit un ensemble de dispositions réglementaires adaptées en cas de constructions dans les dents creuses des parties du tissu urbain le plus exposé à cet aléa ainsi qu'au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. La commune précise la connaissance territoriale des élus et des personnes habitants le village.

Je précise ne pas remettre en question l'analyse de votre territoire et la bonne connaissance des risques présents, qui sont bien spécifiés dans le Rapport de présentation comme je l'avais précisé dans mon commentaire. Ma demande portant sur la nécessité que ces informations soient clairement inscrites dans le Règlement d'urbanisme, et l'OAP, afin que les personnes concernées par les secteurs à risques en aient pleinement conscience (notamment les populations nouvelles que ne connaissent pas l'historique du territoire). C'est pourquoi je pense utile que soit noté dans le Règlement d'urbanisme, pour tous les secteurs urbanisés et urbanisables du bourg puisqu'ils sont tous concernés par l'un ou l'autre des aléas fort à très fort de remontée de nappe et de nappe sub-affleurante, que :

- « L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face. »

5.2. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY EN L'EAU

Après une étude attentive et approfondie du projet de PLU, après la réunion avec Monsieur le Maire de la commune de Saint-Rémy en l'eau et le bureau d'études ayant contribué à la réalisation du dossier pour mieux appréhender les enjeux du projet et de l'enquête,

Après avoir reçu dans la mairie au cours de 3 permanences de 2 heures (minimum), des personnes venues consulter et/ou porter des remarques sur le projet de PLU formant ainsi 4 Observateurs qui m'ont remis 2 documents, courriers ou mail,

Après avoir communiqué un PV de synthèse des observations du public, et les miennes, le 25 janvier 2020, et reçu par mail en date du 07 février 2020, les observations de la commune en réponse.

SUR LA CONCERTATION DU PUBLIC, LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE :

Considérant la transparence durant la procédure d'élaboration du projet de PLU via l'information faite au public par le biais de notes d'informations de l'avancement du PLU, de la possibilité de prendre connaissance du projet (consultation du dossier, CR des réunions en conseil municipal) tout au long de la démarche, de la mise à disposition pour la concertation d'un registre de concertation pour le recueil d'observation du public, de l'organisation d'une réunion publique pour présenter l'avancement du PLU et notamment le PADD,

Considérant la transparence durant la procédure d'enquête publique via l'information faite au public par le biais d'une lettre ouverte présentant l'avis de l'enquête déposée dans chaque boîte aux lettres, de l'affichage sur les panneaux en mairie et dans la commune, et de la possibilité de prendre connaissance du projet (consultation du dossier) tout au long de l'enquête, de la mise à disposition pour la concertation d'un registre d'enquête et d'une adresse mail dédiée pour le recueil des observations du public,

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, les affichages en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que ces affichages ont été maintenus et vérifiés tout au long de l'enquête et que l'avis au public de l'ouverture de l'enquête a été déposé dans chaque boîte aux lettres,

Considérant que le dossier sur le projet de PLU mis à l'enquête, complet, l'était dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur,

Considérant que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

SUR LE FOND DE L'ENQUETE :

Considérant que, concernant les différentes observations sur le besoin de compléter de document de PLU pour une meilleure compréhension et accessibilité à l'information, à savoir :

- révision des titres attribués aux quatrièmes et cinquièmes parties du Rapport de présentation afin de correspondre au contenu de ces parties,
- révision des chiffres présentés en 2019 concernant le parc à logement (page 30 du Rapport de présentation) pour correspondre aux résultats mentionnés,
- révision de la présentation de la légende de la carte exposée en page 33 du Rapport de présentation, en couleur et taille, pour qu'elle soit adaptée au graphique et lisible,
- mise en cohérence des informations relatives au nombre d'activités agricoles présentées dans le Rapport de présentation et la cartographie correspondante,
- vérification de la bonne correspondance entre les références utilisées pour les exploitations agricoles et leur localisation sur la carte présentée en page 39 du Rapport de présentation,
- intégration d'un sommaire, ou une liste, des informations présentées dans le Cahier des informations jugées utiles (comme fait pour le Cahier des SUP),
- différenciation des couleurs utilisées pour représenter l'emplacement des poteaux et réserves incendie et les voies suffisamment et insuffisamment défendues pour une meilleure lisibilité (carte p. 52),
- révision de la présentation des emplacements des réseaux électriques, et notamment des postes de distribution électriques sur la carte présentée p. 54 pour une meilleure lisibilité,
- révision de la présentation des informations relatives au potentiel de logements dans la trame urbaine présentée dans la carte de réceptivité et sa légende en page 146 du Rapport de présentation,

la municipalité a précisé être favorable à l'ensemble de ces observations et propose d'intégrer, aux parties concernées par les demandes, les modifications attendues,

Considérant que, concernant la demande de classer la zone UAhu en zone Nhu où il n'est admis que des aménagements légers, voués à la bonne gestion des milieux humides et où toute construction ou installation est strictement interdite, quel qu'en soit la vocation, la municipalité a précisé qu'elle ne souhaitait pas revenir sur son classement, en précisant qu'il est toutefois proposé au technicien du syndicat portant le SAGE de venir effectuer une analyse du terrain pour préciser s'il s'agit ou non d'une zone humide avérée et d'ajuster (ou pas) le contenu du dossier PLU en conséquence,

Considérant que, j'estime qu'alors, il devrait être noté dans le règlement d'urbanisme que l'autorisation de construire en zone UAhu sera conditionnée aux résultats de l'analyse du terrain par un technicien du syndicat portant le SAGE afin de vérifier s'il s'agit ou non réellement d'une zone humide et de statuer sur son caractère constructible ou non,

Considérant que, concernant la demande de création d'une cartographie permettant de visualiser les emplacements des dents creuses selon leur intérêt d'urbanisation ou de mutation, la municipalité a répondu favorablement et précise que la cartographie est présente avant l'analyse en p.146 du rapport de présentation,

Considérant que, concernant l'interrogation sur les causes qui font que les dernières constructions correspondant au lotissement d'une petite trentaine de maisons ne semblent pas comptabilisées dans les chiffres présentés pour le parc de logement, la commune a répondu être favorable à cette observation et apportera des précisions au rapport de présentation. Le lotissement des Grands Prés a été réalisé entre 1975 et 1982, correspondant à la forte croissance démographique sur cette période. Les dernières constructions réalisées en 2016 sont situées rue du Verger, comme détaillé p.24 du rapport de présentation,

Considérant que, concernant l'interrogation sur la raison de faire référence, dans le PADD, à la mutation des grandes propriétés comme étant des potentialités de logements à venir alors que ni dans le Rapport de présentation ni dans le règlement cette opportunité n'est prise en compte, la municipalité a précisé que tant que les activités agricoles sont pérennes, la mutation des grands corps de ferme vers du logement au détriment de l'activité n'est pas souhaitable, mais que, si l'activité agricole venait à cesser sur ces grands corps de ferme, une modification du PLU permettrait d'engager une réflexion sur la mutation possible du patrimoine agricole,

Considérant que, concernant la demande de révision dans le PADD de la description des possibilités de mutation des grandes propriétés afin de préciser ces potentialités, la municipalité a précisé qu'à ce jour, les activités agricoles des corps de ferme sont pérennes et le projet de PLU n'autorise pas la mutation du patrimoine bâti vers du logement à court terme et qu'il n'y a donc pas de potentiel de logements à court terme à décrire,

Considérant que, j'estime qu'il conviendrait alors d'apporter ces compléments d'information dans le PADD afin de clarifier le fait que la municipalité n'écarte pas la possibilité de mutation de ces grandes propriétés bâties mais que, pour l'heure, l'activité agricole y est privilégiée et que leur potentiel de logements à court terme n'est pas envisagé,

Considérant que, concernant l'observation sur le fait qu'il serait plus logique, pour être en cohérence avec le Rapport de présentation et le Règlement d'urbanisme, d'évoquer dans le PADD la possible mutation des grandes propriétés agricoles dans le thème 4 (maintien du développement économique) en parlant plutôt de reconversion économique possible, la municipalité a précisé être favorable à cette observation,

Considérant que, concernant la demande de complément des informations présentées dans le PADD relatives aux secteurs favorables aux opportunités de logement afin d'être cohérent avec les autres documents, la municipalité a précisé être favorable à cette observation,

Considérant que la municipalité a précisé que le secteur situé derrière l'église n'était pas cité dans la PADD car il correspondait au potentiel de logements prévu au sein de la trame urbaine, tandis que le secteur au nord-ouest du bourg le long de la rue de Saint-Just-en-Chaussée est un secteur d'extension urbaine inscrit comme zone 1AU à urbaniser au plan (annulé par décision du préfet après consultation au titre de l'article L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme) et que ces éléments pourraient être clarifiés au PADD,

Considérant que, concernant la demande de placement en zone constructible les parcelles cadastrées section D32 et D33 situées Rue de l'Arré-Le-Village, la municipalité a précisé être favorable à cette observation, ces parcelles étant déjà classées en zone urbanisables (UAhu),

Considérant que j'estime nécessaire de conditionner l'autorisation de construire en secteur UAhu aux résultats préalables de l'analyse du terrain par un technicien du syndicat portant le SAGE prouvant qu'il ne s'agisse pas d'une zone humide (sinon, la zone UAhu devra être reclassée en zone Nhu),

Considérant que, concernant la demande de classement de la parcelle ZC 54 en zone constructible, la municipalité a précisé être favorable à cette observation puisqu'elle avait déjà placé une partie de la parcelle en zone 1AUh, mais que, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et suite au rejet par le Préfet de la demande de dérogation, la municipalité a proposé d'inscrire la zone 1AUh en zone 2AUh,

Considérant que, concernant la demande de mise en emplacement réservé de certaines parcelles du territoire communal en vue d'un projet d'aménagement d'intérêt général (parcelles A n°938 et ZC n° 98, en partie), la municipalité a précisé avoir délibéré en conseil municipal en date du 20 janvier 2020 pour la mise en emplacement réservé de ces parcelles en vue de permettre la réalisation des travaux de la voirie incluant la mise aux normes de réseaux de traitement des eaux pluviales sur la Rue du Bois des Avenues,

Considérant que, concernant la demande de positionnement de l'ER7 sur la parcelle 54, concernée par la zone 1AUh, et non sur la parcelle 53, sachant que l'ER7 est lié au développement de la zone 1AUh, la municipalité a expliqué que l'emprise prévue pour l'ER7 comme traitement paysagé est située en dehors de la parcelle n°54, sur la parcelle n°53, car il doit être situé aux franges du secteur 1AUh, dont l'emprise a été dimensionnée pour répondre aux objectifs de création de 14 logements et d'intégration dans la trame bâtie du village,

Considérant que la municipalité a expliqué également que, devant classer la zone 1AUh en 2AUh, la modification du PLU pour l'ouverture de la zone, une fois le futur SCOT adopté, nécessitera de revoir le projet, et laissera alors la possibilité d'étudier cette demande,

Considérant que, concernant l'observation sur le fait que l'ER7 empêcherait l'exploitant agricole d'accéder à sa parcelle n° 53 et aura un impact économique sur son activité, la municipalité a précisé être favorable à cette observation,

Considérant que, la demande d'intégration dans la partie du dossier du PLU correspondant aux servitudes, et/ou dans le Plan de zonage, des emprises de la servitude liée au périmètre sanitaire des exploitations agricoles, comme figurées dans la carte présentée en page 39 du Rapport de présentation, la municipalité a précisé être favorable à cette observation et propose de prévoir le maintien d'un chemin d'exploitation sur l'emprise de l'emplacement réservé pour accéder à l'arrière de la parcelle restant agricole,

Considérant que, concernant la demande de révision de la portée réelle du périmètre sanitaire de 50 mètres représenté sur la carte de la page 39 du Rapport de présentation en intégrant non seulement le bâtiment agricole mais également les annexes à l'exploitation (stockage de nourriture, traitement des effluents, aires de circulation, etc.), la municipalité a précisé qu'en l'absence d'informations précises sur les aires de circulation des bêtes, la commune n'est pas en mesure de les définir précisément et qu'il convient de conserver un périmètre de réciprocité sanitaire de 50 m autour des bâtiments d'élevage,

Considérant que cela pourrait représenter un risque pour le développement de l'activité d'élevage, notamment à proximité des zones urbanisées et urbanisables, j'estime qu'il faudrait donc vérifier s'il ne serait pas plus cohérent de reporter ce périmètre de réciprocité sanitaire de 50 m depuis la limite de la propriété consacrée à l'activité d'élevage,

Considérant que, concernant la demande d'intégrer dans le Règlement d'urbanisme la distinction des emprises concernées par la protection des captages d'alimentation en eau potable en créant un sous-secteur des zones A et N et de renvoyer à la pièce 6 du dossier de PLU (cahier des servitudes) et de compléter le plan de zonage en cohérence, la municipalité a précisé que la création d'un sous-secteur n'est pas une obligation légale du code de l'urbanisme, tant que la servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales apparaît bien en annexe du PLU,

Considérant que j'estime que l'emprise de la servitude avec les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable devrait être reportée sur les plans de zonage permettant ainsi de faciliter la connaissance des parcelles concernées par ces protections, notamment pour les exploitants agricoles,

Considérant que, concernant la demande de possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles en zone UAf, la municipalité a précisé que les dispositions réglementaires de la zone UAf l'autorisent déjà,

Considérant que, concernant la demande d'intégration dans le règlement des zones concernées par des exploitations agricoles (A et UAf) d'une disposition permettant la diversification des activités en spécifiant des exemples de ce qui pourrait être autorisé, la municipalité a expliqué que ces dispositions existent déjà dans le règlement écrit du projet de PLU puisqu'il y est noté les termes de diversification et de changement de destination,

Considérant que j'estime qu'il nécessiterait d'être plus explicite sur les termes « diversification » et « changement de destination » en complétant le règlement d'urbanisme par les exemples que la municipalité cite dans sa réponse afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté,

Considérant que, concernant la demande de modifier l'article UA10 du règlement pour porter la hauteur des bâtiments agricoles à 15 mètres au faîtage », la municipalité a précisé que dans le secteur « UAf », la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est portée à 12 mètres au faîtage pour rester cohérent avec les gabarits des constructions existantes dans la trame urbaine du village (limité à 9 mètres maximum) et que les engins agricoles de plus de 12m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg,

Considérant que, comme cela pourrait être un frein au développement agricole, j'estime qu'il conviendrait de vérifier que les engins agricoles de plus de 12m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg car, même dans les villages, il devient fréquent que la hauteur des faîtages passe à 15 m pour les bâtiments agricoles dans les nouveaux documents d'urbanisme,

Considérant que, concernant la demande de spécifier que l'exploitation, sise en zone UAf au 19 rue de la mairie, est en élevage avec un périmètre de protection sanitaire, la municipalité a confirmé que les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevages sont clairement affichés dans le rapport de présentation (p. 37 à 39),

Considérant que, concernant la demande de permission que les activités agricoles puissent être réalisées en zone Nj (semis de blé, maïs, etc.), la municipalité a précisé être favorable à cette observation puisque le classement des terrains en zone naturelle ne remet pas en cause l'exploitation agricole des sols (culture ou élevage),

Considérant que, concernant la demande de complément des parties de l'OAP et du Règlement d'urbanisme relatives à la zone 1AUh afin d'intégrer que la conformité de la défense incendie est un préalable à l'ouverture de la zone, la municipalité a expliqué que, de fait, aucun permis d'aménager ne sera accordé par le SDIS en l'absence de renforcement de la défense incendie sur la zone et que les OAP précisent que « le ou les porteur(s) de projet seront tenus de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur », ceci incluant notamment la défense incendie,

Considérant que, concernant la demande de complément et de renforcement des dispositions du Règlement d'urbanisme, ainsi que de l'OAP, concernant l'information et la prévention des risques relatifs aux remontées de nappe pour toutes les zones urbanisées et urbanisables du bourg, la municipalité a expliqué qu'à travers le choix des secteurs à enjeu d'aménagement, le projet communal tient compte du risque de remontée de nappe, puisque les deux secteurs à enjeu d'aménagement retenus sont situés le plus à l'ouest du tissu bâti, soit dans les secteurs les plus à l'écart de la vallée de l'Arrée par rapport à la configuration du bourg,

Considérant que l'analyse du territoire a bien été menée dans le Rapport de présentation et les risques existants ont bien été décrits,

Considérant que j'estime nécessaire que ces informations soient clairement inscrites dans le Règlement d'urbanisme, et l'OAP, afin que les personnes concernées par les secteurs à risques en aient pleinement conscience (notamment les populations nouvelles que ne connaissent pas l'histoire du territoire),

Considérant qu'il peut être intégré au Règlement d'urbanisme que « L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face. »

J'émet un AVIS FAVORABLE sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Rémy en l'eau assorti des RESERVES ET RECOMMANDATIONS suivantes :

RESERVE 1 :

Que le maintien de la zone UAhu en zone constructible soit corrélée avec la confirmation qu'il ne s'agisse pas d'une zone humide via l'analyse du terrain réalisée par un expert indépendant (technicien du syndicat portant le SAGE ou autre) sinon elle devra avoir les mêmes contraintes qu'en zone Nhu.

Cette mention devra être notifiée dans le règlement d'urbanisme de la zone UAhu.

RESERVE 2 :

Que soit clairement précisé dans le Règlement d'urbanisme, ainsi que dans l'OAP, pour les secteurs à risques, que l'attention de la population est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter et qu'elle est invitée à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

RECOMMANDATION 1 :

Que soit pris en compte les demandes concernant les « observations générales et la présentation des documents » (noté à l'article 5.1 du présent rapport).

RECOMMANDATION 2 :

Que soit complétées les informations figurant dans le PADD afin de :

- clarifier le fait que la municipalité n'écarte pas la possibilité de mutation des grandes propriétés bâties mais que, pour l'heure, l'activité agricole y est privilégiée et que leur potentiel de logements à court terme n'y est pas envisagé,
- préciser les secteurs favorables (et donc non favorables) aux opportunités de logement afin d'être cohérent avec les autres documents.

RECOMMANDATION 3 :

Que soit revu, une fois le futur SCoT adopté :

- l'optimisation du potentiel constructible dans la future zone 2AUh et l'emprise de celle-ci sur la parcelle 54,
- le positionnement de l'ER7 sur la parcelle 54 afin de ne pas gêner l'exploitant agricole de la parcelle 53 qui n'est pas concerné par l'opération d'urbanisation,
- le maintien de l'accès aux exploitants agricoles vers les terrains situés derrière la future zone urbanisable et l'emplacement réservé.

RECOMMANDATION 4 :

Qu'il soit vérifié s'il ne serait pas plus cohérent de reporter le périmètre de réciprocity sanitaire de 50 m depuis la limite de la propriété consacrée à l'activité d'élevage afin qu'il n'y ait aucun risque pour le développement de l'activité d'élevage à proximité des zones urbanisées et urbanisables.

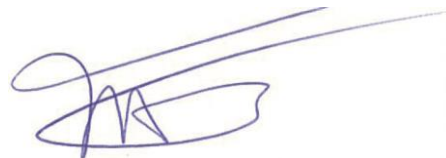
RECOMMANDATION 5 :

Que soit reportée l'emprise des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable sur les plans de zonage permettant ainsi de faciliter la connaissance des parcelles concernées par ces protections, notamment pour les exploitants agricoles.

RECOMMANDATION 6 :

Que soit précisés les termes « diversification » et « changement de destination » en complétant le règlement d'urbanisme par les exemples que la municipalité cite dans sa réponse afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté.

Le 15 février 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a horizontal line and a small loop.

Le Commissaire Enquêteur,
Frédérique FAGES

6. ANNEXES AU RAPPORT

- Éléments de réponses portées aux observations du public et du commissaire-enquêteur

Éléments de réponses portées aux observations du public et du
commissaire-enquêteur

Faisant suite à l'enquête publique relative à
L'ÉLABORATION DU PLU DE SAINT-REMY EN L'EAU

*(Document établi à l'attention du Commissaire-enquêteur par Mr le Maire de Saint-Rémy en l'eau en date du
07 février 2020 suite à la communication du PV de synthèse des observations du public)*

Frédérique FAGES
Commissaire Enquêteur

le 24 janvier 2020

Monsieur Pascal THEOPHILE
Maire de la commune de Saint-Rémy en l'eau
22 bis rue de la Mairie
60130 SAINT-REMY EN L'EAU

OBJET : PV de synthèse des observations de l'enquête publique relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Rémy en l'eau

Monsieur le Maire,

L'enquête relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune s'est terminée le 17 janvier 2020. À l'issue de cette enquête, j'ai récupéré le registre.

Vous trouverez ci-joint une synthèse de l'ensemble des observations déposées par les 6 personnes intervenant seules ou à plusieurs (intervention conjointe) ou représentants d'organisme. Par ailleurs, 2 documents, courriers ou mail ont été remis ou adressés au Commissaire-enquêteur durant l'enquête publique, dont le contenu a fait l'objet également d'une synthèse dans le document ci-joint. L'ensemble représente ainsi 4 Observateurs qui se sont déplacés pour consulter et / ou porter des remarques sur le cahier d'enquête ou ont adressés un courrier au commissaire enquêteur.

L'ensemble des observations inscrites sur le registre d'enquête, ainsi que les documents remis, a été scanné et vous est adressé par mail ce jour, accompagné du présent courrier à mairie-saint-remy-en-leau@wanadoo.fr ce qui vous permettra de vous y reporter à la lecture du PV de synthèse des observations.

Les observations des PPA (personnes publiques associées) ayant déjà été traitées et intégrées au dossier d'enquête, je vous adresse mes propres observations, afin que vous puissiez également y apporter vos commentaires et réponses, et qui seront reprises dans mon rapport.

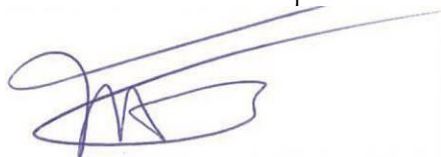
Afin de me permettre de rédiger mon rapport dans les meilleures conditions, je vous demanderais de bien vouloir m'adresser un mémoire en réponse sur ces observations, dans les 15 jours, tel que prévu par la réglementation, me faisant part de vos commentaires et avis, lesquels pourront être accompagnés de tous documents justificatifs en votre possession.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Monsieur Pascal THEOPHILE
Maire de Saint-Rémy en l'eau

Mme Frédérique FAGES
Commissaire Enquêteur

Pris connaissance le



1/ PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
O1 Mr le Maire (07/12/19)	O1.1 Est venu déposer dès le démarrage de l'enquête une délibération en conseil municipal en date du 20 janvier 2020 pour la mise en emplacement réservé d'une parcelle A n°938 d'une superficie de 129 m² et en partie la parcelle ZC n° 98. Cet emplacement réservé servira dans le cadre d'un projet d'aménagement d'intérêt général permettant la réalisation des travaux de la voirie incluant la mise aux normes de réseaux de traitement des eaux pluviales sur la Rue du Bois des Avenues.	La commune donne une réponse favorable à cette demande.
O2 Francis MALLARD (Courrier du 23/12/19)	O2.1 Souhaite que les parcelles cadastrées section D32 et D33 situées Rue de l'Arré-Le-Village soient placées en zone urbanisable. Elles ont bénéficié d'un certificat d'urbanisme opérationnel, prenant en compte les contraintes existantes du règlement national d'urbanisme (RNU) : - une construction située en face de l'aire de détente du lavoir de la commune donc décalée de l'entrée de ladite exploitation agricole et du passage de son élevage, - une construction sur un vide sanitaire à l'identique des constructions voisines de cette zone urbanisée, comprenant auparavant ces 2 parcelles, - un respect de la zone de marchepied de 3m25 permettant le nettoyage et l'élague de la berge. L'aboutissement de ce projet rejoindrait l'exposé du cabinet AET, initialement mandaté, nous informant de la volonté de la commune d'accroître la démographie du village	La commune donne une réponse favorable à cette demande. Les parcelles cadastrées section D32 et D33 étant déjà classées dans la zone urbaine « UA » du plan de découpage en zones, cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU. Ces deux parcelles ont cependant dues être classées dans un secteur spécifique de la zone urbaine, le secteur « UAhu », pour tenir compte du risque d'inondation par débordement du cours d'eau, remontée de nappes et pour tenir compte de l'intérêt écologique des milieux humides potentiels identifiés par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche et de ses affluents (SIVB). Dans ce secteur, les dispositions réglementaires sont similaires au reste de la zone urbaine « UA » ; il est seulement ajouté que « les constructions devront prendre en compte le caractère humide des sols en prévoyant des techniques adaptées afin d'éviter tout risque d'altération de la construction dans le temps ; le plancher bas de la construction sera situé à au moins 0,80 m au-dessus du terrain naturel avant

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
		travaux. »
O3 Monsieur Olivier FOUCHE (17/01/20) Courrier du 17/01/2020 comprenant 6 pages annexes (plans)	O3.1 Demande l'affectation de la parcelle ZC 54 en constructible pour un aménagement complet et respectueux de l'originalité de Saint-Rémy en l'Eau. Précise qu'il est important de conserver l'aspect général du village sans le dénaturer, et qu'il apparaît que l'évolution naturelle des constructions est dans la direction Nord/Nord-Est (vers Valescourt). C'est pour cette raison qu'il propose de mettre en terrain constructible l'entièreté de la parcelle ZC 54, permettant une gestion complète de l'extension du village en respectant son originalité (<i>Note du Commissaire-enquêteur : se reporter aux documents qui ont été scannés et adressés avec le PV de synthèse</i>).	La commune était favorable à cette demande et a proposé dans le projet de PLU (tel qu'il a été arrêté en date du 11 janvier 2019) qu'une partie de la parcelle cadastrée ZC54 puisse faire l'objet d'un projet d'aménagement, en cohérence avec le scénario de développement démographique retenu et avec l'objectif de permettre l'accueil de nouveaux habitants pour assurer l'équilibre des tranches d'âges sur la commune. Cependant, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui définit des orientations d'aménagement à une échelle supra-communale, le PLU de Saint-Rémy en l'Eau est soumis aux dispositions de l'article L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme et a dû faire l'objet d'une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée auprès de M. le Préfet de l'Oise. Ce dernier, sur l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 8 août 2019, n'a pas donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone « 1AUh » sur une partie de la parcelle cadastrée ZC n°54 aux motifs que « cette extension de l'urbanisation est consommatrice d'espaces agricoles et naturels pour 1.3 hectare déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC). Cette zone ne paraît à ce jour pas justifiée, considérant une densité de logements trop faible (10 logements à l'hectare en secteur doté de l'assainissement collectif), ainsi qu'un projet d'urbanisation imprécis laissant présager une urbanisation future de la zone agricole, à l'Ouest et au Nord de la voirie créée à l'arrière du projet de construction. » (cf : pièce n°9 du projet de PLU). Comme précisé dans la réponse apportée par la commune au courrier du Préfet, il est proposé d'inscrire la zone 1AUh en

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
		zone 2AUh : le passage en zone 1AUh sera étudié ultérieurement notamment lorsque le SCOT de l'Oise Plateau Picard sera établi.
O4 Mr Blangy (17/01/20)	O4.1 Demande la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles en zone UAf, au 19 rue de la mairie.	La commune donne une réponse favorable à cette demande. Le corps de ferme situé au 19 rue de la Mairie, parcelle cadastrée Section OD n°22, 23, 24 et 25 est classé dans le secteur spécifique de la zone urbaine « UAf » destiné à permettre le bon fonctionnement des activités existantes et autoriser l'évolution sur place des bâtiments d'activité. Dans ce secteur, les dispositions réglementaires autorisent « la construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme. » En revanche, la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles dans le reste de la zone UA n'est pas admise. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.
	O4.2 Demande la possibilité de diversification des activités sur le site pouvant aller jusqu'à l'offre de gîte ou toute location à la ferme.	La commune donne une réponse favorable à cette demande. La diversification de l'activité agricole est également admise dans le secteur « UAf » (hébergement touristique, vente à la ferme », étant entendu comme une activité complémentaire à l'activité agricole, dont le revenu ne doit pas excéder 50% des revenus liés à l'activité agricole en elle-même. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.
	O4.3 Demande de porter la hauteur des faitages à 15m car le matériel agricole est de plus en plus grand.	Dans le secteur UAf, la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est portée à 12 mètres au faitage, et les pentes de toitures pourront être de 12° seulement, ce qui permet d'obtenir de grands volumes pour répondre aux besoins de

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
		stockage du matériel agricole, tout en restant cohérent avec les gabarits des constructions existantes dans la trame urbaine du village (limité à 9 mètres maximum). Des engins agricoles de plus de 12m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg de Saint-Rémy-en-l'Eau dont la largeur des rues reste limitée. La commune ne donne pas de réponse favorable à cette demande.
	O4.4 Demande que soit bien spécifié que l'exploitation est en élevage avec un périmètre de protection sanitaire.	La commune donne une réponse favorable à cette demande. Les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevages sont clairement affichés dans le rapport de présentation (p. 37 à 39). Il n'est pas souhaitable de reporter ce périmètre sur les plans de découpage en zones, sachant que ces périmètres peuvent évoluer en fonction du nombre de bêtes ou de l'évolution de l'activité d'élevage. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.
	O4.5 Précise être le propriétaire de la parcelle n° 53 lieu-dit Le Mesnil et ne pas trouver judicieux de positionner l'ER7 sur cette parcelle sachant qu'il est lié au développement de la zone 1AUh. Estime qu'il serait plus logique d'intégrer l'ER7 sur la parcelle 54 (<i>concerné par le projet 1AUh – Note du Commissaire-enquêteur</i>).	L'emplacement réservé n°7 vise à réaliser un « traitement paysager de l'entrée de bourg et aménagement d'un espace public pouvant notamment comprendre un arrêt de bus, l'élargissement de la voirie et le prolongement de la future liaison douce ». Le traitement paysager prévu devra nécessairement être réalisé aux franges du secteur 1AUh, dont l'emprise a été dimensionnée pour répondre aux objectifs chiffrés fixés par le projet communal (accueil d'environ 14 logements). Avec des terrains dont la façade sur rue présente environ 12 à 15 m de large, correspondant à ce qui est observé dans la trame bâtie du village, l'emprise prévue pour le traitement paysagé est donc située en dehors de la parcelle n°54, sur la parcelle n°53. Cependant, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone pour une urbanisation à plus long terme (zone 2AU), conformément à la règle d'urbanisation limitée en absence de

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
		SCOT, la modification du PLU nécessitera de revoir le projet, de proposer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation sur la zone et de réfléchir à nouveau sur la localisation la plus judicieuse pour l'implantation de l'arrêt de bus. Dans le cadre de ce projet, la commune ne donne pas de réponse favorable à cette demande, mais laisse la possibilité d'étudier la demande dans le cadre de la modification du PLU, une fois le futur SCOT adopté.
O4 Mr Blangy (17/01/20) <i>Suite</i>	O4.6 Précise également que l'ER7 l'empêcherait d'accéder à sa parcelle n° 53 et aura un impact économique sur son activité (<i>réduction de la superficie en exploitation agricole – Note du Commissaire-enquêteur</i>).	La commune donne une réponse favorable à la demande et propose de prévoir le maintien d'un chemin d'exploitation sur l'emprise de l'emplacement réservé pour accéder à l'arrière de la parcelle restant agricole.
	O4.7 Demande que l'activité agricole puisse être réalisée en zone Nj, parcelles 640, 641, 642, 643 et 644 (semis de blé, maïs, etc.).	La commune donne une réponse favorable à cette demande. Le classement des terrains en zone naturelle ne remet pas en cause l'exploitation agricole des sols. Les semis de blé, maïs ou toute autre culture, ainsi que l'élevage, restent autorisés dans les zones naturelles du PLU. En revanche, la construction de bâtiments agricoles est interdite, en dehors des abris pour animaux en cas de pâturage. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.

2/ OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU La prise de connaissance de l'ensemble des éléments de votre dossier, des observations du public et des observations des personnes publiques associées, m'amène à vous formuler également quelques observations sur les points suivants. **Pour chacune de ces remarques** (notes en gras dans les points relevés ci-après), **je vous remercie de me préciser les décisions que vous pensez prendre ou les compléments d'information que vous pensez pouvoir apporter.**

1) CONCERNANT LES OBSERVATIONS GÉNÉRALES ET LA PRÉSENTATION DES DOCUMENTS :

- Concernant l'organisation du Rapport de présentation :

Les quatrième et cinquième parties du Rapport de présentation portent le même titre. Par ailleurs, elles ne traitent pas des mêmes sujets. Il serait préférable de nommer la partie 4 « Justification des orientations retenues pour le PADD », et la partie 5 « Justification des règles adoptées au PLU » ou alors reprendre les noms des parties présentées en Introduction p. 6 du Rapport.

CE 01 : Il conviendrait de revoir les titres attribués aux quatrième et cinquième parties du Rapport de présentation afin de correspondre au contenu de ces parties.

La commune suit la demande du commissaire enquêteur.

- Concernant la présentation des données dans le Rapport de présentation :

En p. 30 du Rapport de présentation, les chiffres concernant le parc à logement de 2013 et 2019 sont identiques mais les résultats présentés diffèrent. La somme des chiffres correspond à un total de 178 mais en 2019 il est noté un total de 185. La différence de 7 logements est à retranscrire dans les chiffres attribués aux logements principaux, secondaires ou vacants.

CE 02 : Il conviendrait de revoir les chiffres présentés en 2019 en page 30 du Rapport de présentation pour correspondre aux résultats mentionnés.

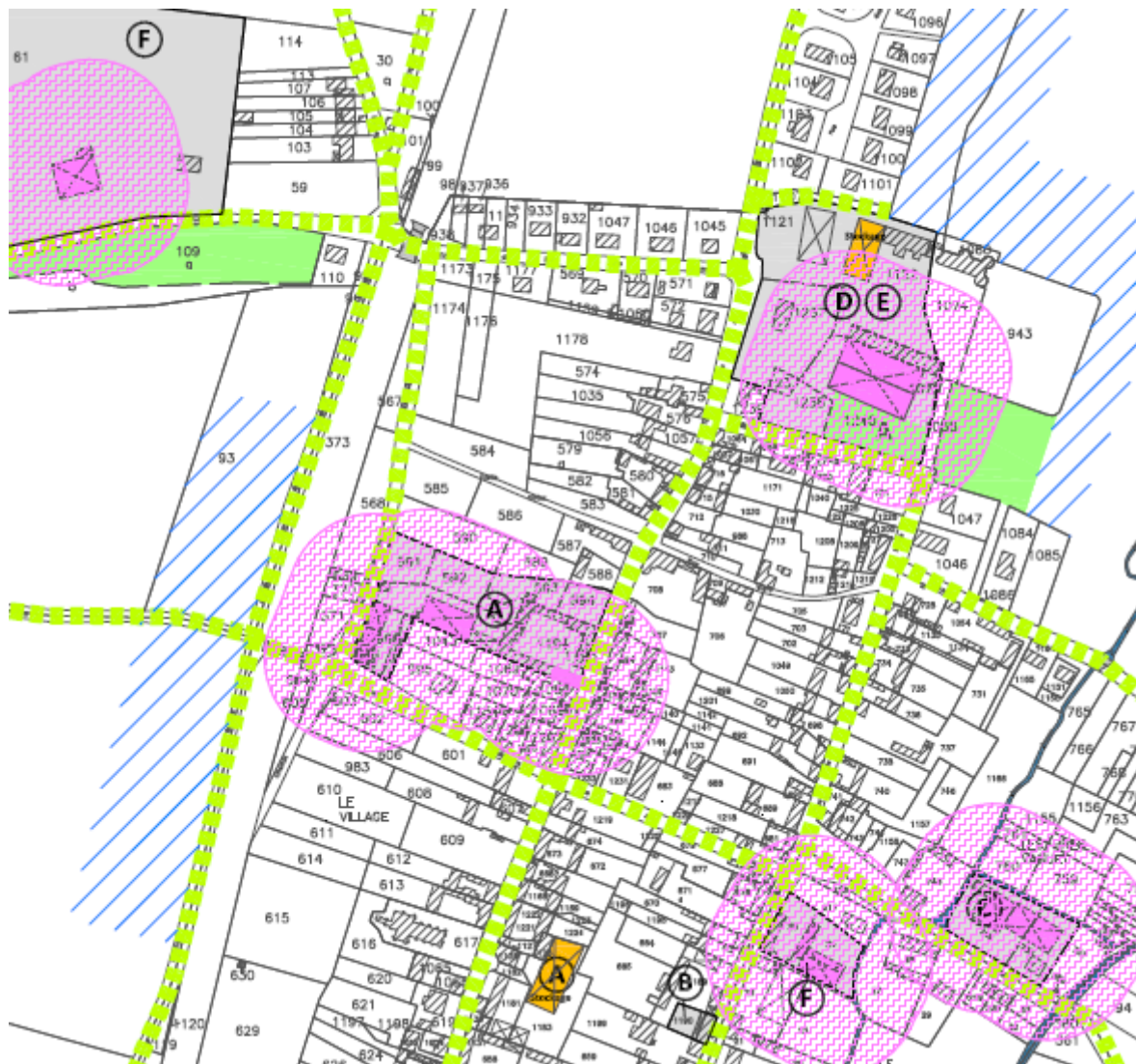
La commune suit la demande du commissaire enquêteur. En 2019, il convient de compter l'opération de la SA HLM réalisée entre 2015 et 2016 et qui ajoute 7 logements aujourd'hui occupés au parc de logement total, soit 185 résidences principales en 2019.

En p. 33 du Rapport de présentation, le graphique « Nombre de pièces par résidence principale » ne présente que 4 distinctions en couleur alors que la légende en fait apparaître 5 (1 pièce à 5 pièces et plus) et la taille de la légende ne permet pas de distinguer réellement la différence entre les « 4 pièces » et les « 5 pièces et plus ».

CE 03 : Il conviendrait de revoir la présentation de la légende de la carte exposée en page 33 du Rapport de présentation, en couleur et taille, pour qu'elle soit adaptée au graphique et lisible.

La commune suit la demande du commissaire enquêteur.

En p. 46 et p. 37 du Rapport de présentation, il est fait état de 8 exploitations agricoles sur le territoire. En p. 46 il est précisé que 4 de ces exploitations comprennent une activité d'élevage impliquant des périmètres sanitaires, ce qui correspondrait aux informations notées dans le tableau p.37. Or, sur les Cartes des Activités agricoles présentées en p. 38 et 39 qui montrent le périmètre correspondant à ces périmètres sanitaires (distances d'éloignement de 50 mètres par rapport à l'emprise des bâtiments d'élevage), dont un extrait est intégré ci-après, il y en aurait 6 (incluant celle du hameau La Malborgne).



Extrait p. 39 du Rapport de présentation - Carte des Activités agricoles à l'échelle du bourg CE 04 : Il conviendrait de faire correspondre les informations relatives au nombre d'activités agricoles présentées dans le Rapport de présentation et la cartographie correspondante.

La commune suit la demande du commissaire enquêteur. Pour clarifier, il sera précisé dans le rapport de présentation que les exploitations C, D, F et G font de l'élevage de vaches, l'exploitation A correspond à un poney club et élevage de chevaux qui entraîne également un périmètre sanitaire, et que l'exploitation E ne fait pas d'élevage (le symbole sera identifié en dehors du périmètre sanitaire de l'exploitation D sur la cartographie).

Par ailleurs, la référence « F » correspondant à une exploitation agricole dans le tableau p.37 est répétée deux fois sur la Carte des Activités agricoles à l'échelle du bourg. Il faudrait vérifier s'il s'agit bien de la même exploitation car les emplacements des exploitations référencées G et H ne sont pas représentées sur la carte (l'une d'elle doit correspondre à celle du hameau de La Malborge).

CE 05 : Il conviendrait de vérifier la bonne correspondance entre les références utilisées pour les exploitations agricoles et leur localisation sur la carte présentée en page 39 du Rapport de présentation.

La commune suit la demande du commissaire enquêteur. L'exploitation G correspond à la ferme du hameau de la Malborgne. Les références F correspondent bien aux deux sites, rue de la Mairie et ferme du Pré.

- Concernant le Cahier des informations jugées utiles :

Il serait utile de mettre un sommaire, ou une liste, des informations présentées dans le Cahier des informations jugées utiles (Périmètres de sensibilités écologiques, Risques naturels, Eau et milieux aquatiques, PDIPR) pour que les personnes puissent savoir si l'information qu'elles recherchent y figure.

CE 06 : Il conviendrait de mettre un sommaire, ou une liste, des informations présentées dans le Cahier des informations jugées utiles (comme fait pour le Cahier des SUP).

La commune suit la demande du commissaire enquêteur.

- Distinction des voies défendues et non défendues contre l'incendie :

Le territoire de la commune est très mal défendu contre les incendies (cf. bilan p. 51 du Rapport de présentation). La carte des Réseaux – Défense incendie présentée p. 52 précise l'emplacement des poteaux et réserves incendie et les voies suffisamment et insuffisamment défendues. Le code couleur pour distinguer les voies défendues ou non, ainsi que les poteaux incendie, est tellement rapproché dans son nuancé que sur la carte il n'y a aucune distinction visible de ces trois informations.

CE 07 : Il conviendrait de différencier totalement les couleurs utilisées pour représenter l'emplacement des poteaux et réserves incendie et les voies suffisamment et insuffisamment défendues pour une meilleure lisibilité.

La commune suit la demande du commissaire enquêteur.

- Emplacement des postes de distribution électriques :

La carte des Réseaux - Electricité de la p. 54 du Rapport de présentation présente notamment l'emplacement des postes de distribution. Ceux de Saint-Rémy et de Chapelle sont peu visibles et il manque l'emplacement du poste Garignon. L'encart présentant la situation sur La Malborgne est mal situé, il devrait être plus centré sur la partie gauche afin de visualiser l'emplacement de la ligne haute tension.

CE 08 : Il conviendrait de revoir la présentation des emplacements des réseaux électriques, et notamment des postes de distribution électriques sur la carte présentée p. 54 pour une meilleure lisibilité.

La commune suit la demande du commissaire enquêteur.

- Carte de réceptivité du tissu urbain – potentiel de logements dans la trame urbaine (p. 146) :

En p. 146 du Rapport de présentation, il est présenté une cartographie de la réceptivité du tissu urbain. Sur cette carte est représenté l'emplacement de la zone 1AUh en hachurée rose mais cette distinction n'est pas reprise dans la légende. A l'inverse, la légende fait référence à des secteurs avec potentiel de mutation à étudier, représentés en « plein » rose. Ces secteurs ne sont pas visibles sur la carte. Il se peut que, soit la couleur ressorte sans distinction avec les bâtiments agricoles comportant un périmètre sanitaire (en rose également), soit la cartographie n'a pas intégré la couche correspondant à cette représentation.

CE 09 : Il conviendrait de revoir la présentation des informations relatives au potentiel de logements dans la trame urbaine présenté dans la carte de réceptivité et sa légende en page 146 du Rapport de présentation.

La commune suit la demande du commissaire enquêteur. Le secteur 1AUh hachuré en rose correspond au figuré « Terrain périphérique ou secteur où le potentiel de mutation est à étudié » : le figuré de la légende sera changé pour correspondre à la cartographie.

CONCERNANT LES ZONES HUMIDES :

D'après l'Extrait de l'atlas de zones humides du Syndicat intercommunal de la Vallée de la Brèche (SIVB), présenté p. 91, le territoire de la commune est concerné par la présence de zones humides.

La protection des zones humides est une nécessité nationale en raison, d'une part, de l'intérêt écologiques de ces secteurs, et d'autre part, des bienfaits écosystémiques rendu par leur présence, à savoir, épuration de l'eau, lutte contre les inondations, réservoir de biodiversité, etc.

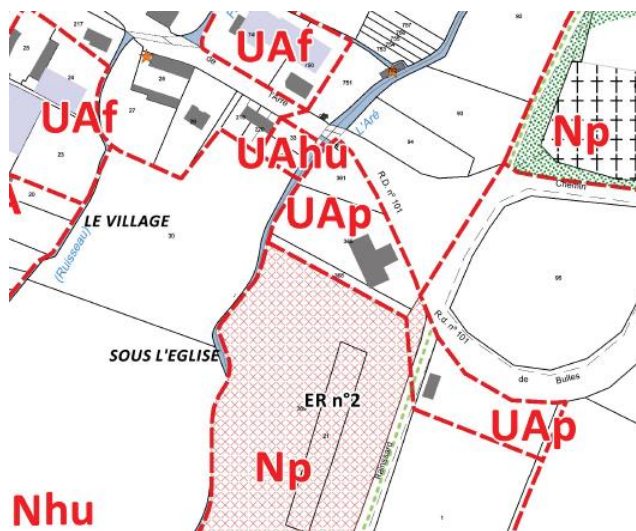
En matière de préservation des zones humides, il est précisé en p. 236 du Rapport de présentation qu'un secteur Nhu, reprenant fidèlement la cartographie des zones humides avéré du syndicat de la Vallée de la Brèche, a été défini. Dans ce secteur Nhu il n'est admis que des aménagements légers, voués à la bonne gestion des milieux humides et où toute construction ou installation est strictement interdite, quel qu'en soit la vocation.

Or, la zone UAhu se trouve en « zones humides avérées selon le critère botanique » d'après la cartographie réalisée par le SIVB. Ce zonage correspond à un terrain présentant un caractère constructible tout en étant situé dans une zone humide identifiée par l'étude du Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche. Ce terrain, de 600 m², serait placé en zone constructible car situé au sein de l'enveloppe urbaine, équipé et desservi par les réseaux, enclavé entre une construction très récente et le parking de la salle communale. Il est également précisé que toutes nouvelles constructions devront respecter un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges du cours d'eau, lesquelles sont très proches effectivement de ce secteur.

De mon point de vue, étant donnée l'importance des zones humides, légalement protégés au titre de la Loi sur l'eau de 2006 et de la Loi de Protection de la nature de 1976, cette zone UAhu n'a pas lieu d'être. Lorsqu'on regarde les photographies zénithales et les résultats des recherches menées sur le territoire de la commune, ce secteur placé en zone UAhu est en définitive très peu construit et entouré d'un écran de verdure. Il est par ailleurs proche du périmètre de protection d'un captage AEP (alimentation en eau potable) et en zone de nappe sub-affleurante, comme le montrent les extraits de cartes ci-après issus du PADD, du Plan de zonage et du Rapport de présentation.



Extrait PADD (source Cartélie)



Extrait du plan de zonage



Extrait du Rapport de présentation

Les zones humides participant à l'amélioration de la qualité des eaux par leurs fonctions filtrantes et leur végétation, et à la réduction du risque inondation par leur fonction de zone tampon. Il est donc d'autant plus important de les protéger sur cette partie du territoire de la commune de Saint-Rémy en l'eau.

La zone UAhu en par ailleurs également enclavé entre des zones Nhu identifiées au nord et au sud. Il faudrait intégrer le secteur UAhu en Nhu.

CE 10 : Il conviendrait que la zone UAhu soit classée en zone Nhu où il n'est admis que des aménagements légers, voués à la bonne gestion des milieux humides et où toute construction ou installation est strictement interdite, quel qu'en soit la vocation.

La commune tient compte du certificat d'urbanisme accordé sur les parcelles n°32 et 33, desservies et équipées par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Les terrains voisins (parcelles n°219 et 220) ont été bâtis récemment, ce qui explique pourquoi le SIVB n'a pas pu réaliser de sondage pédestre ni de relevés floristiques sur ces terrains qui présentent les mêmes caractéristiques. Il convient d'accorder les mêmes droits à bâtir entre les parcelles n°219 et 220 et les parcelles 32 et 33.

L'extension de l'urbanisation n'ira pas au-delà de l'Arré qui marque une limite claire à l'urbanisation, préservant les continuités écologiques et les milieux naturels remarquables situés à l'est de la vallée, et qui présentent un intérêt nettement plus significatif pour la biodiversité que les parcelles n°32 et 33, sur lesquelles aucun relevé précis de végétation n'a été fait par le SIVB pour établir la cartographie des zones humides potentielles. Cette étude n'a pas de valeur juridique tant que des relevés complémentaires n'ont pas été faits dans le cadre de l'élaboration du SAGE en cours. Il a donc été demandé à un technicien du syndicat portant le SAGE de venir effectuer une analyse du terrain pour préciser s'il s'agit ou non réellement d'une zone humide.

Il convient par ailleurs de noter que dans sa décision du 7 août 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), composée d'experts environnementaux, a bien pris en considération la possibilité d'urbaniser sur un terrain identifié dans la zone humide potentielle (« Considérant que la zone humide délimitée par l'étude du syndicat intercommunal de la Vallée de la Brèche et les périmètres de protection du captage présents sur la commune sont classés en zones naturelle ou agricole et, pour une parcelle de 500 m², en zone urbaine de secteur de zone humide avec une limitation de l'imperméabilisation à 60 % du terrain »), mais a décidé de ne pas soumettre le PLU de Saint-Rémy-en-l'Eau à évaluation environnementale stratégique car elle a

estimé que le plan n'était pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement

Dans tous les cas, le risque d'inondation est pris en considération à travers les dispositions réglementaires prévues au PLU dans le secteur UAhu, en précisant que « les constructions qui pourraient être réalisées devront prendre en compte le caractère humide des sols en prévoyant des techniques adaptées afin d'éviter tout risque d'altération de la construction dans le temps ; le plancher bas de la construction sera situé à au moins 0,80 m au-dessus du terrain naturel avant travaux. » **La commune ne suit pas la demande du commissaire enquêteur.**

CONCERNANT LE BESOIN DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET D'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENT :

- Positionnement des dents creuses identifiées :

En p. 149 et suivantes, le Rapport de présentation établit un listing des parcelles pouvant être considérées en dents creuses, précise leurs atouts et contraintes pour une urbanisation/mutation et classe par une cotation définie les espaces faiblement à fortement urbanisables / mutables. Ce travail est très instructif toutefois il manque un rendu sous une forme cartographique pour qu'on puisse identifier l'emplacement de ces secteurs.

CE 11 : Il conviendrait de créer une cartographie permettant de visualiser les emplacements des dents creuses selon leur intérêt d'urbanisation ou mutation.

La commune suit la demande du commissaire enquêteur : la cartographie apparaît juste avant l'analyse, p.146 du rapport de présentation.

- Informations relatives à l'habitat existant :

Il est présenté en p. 30 du Rapport présentation la situation de la commune vis-à-vis de son parc de logement. Entre 2008 et 2013 il est fait état d'une augmentation de 17 logements et entre 2013 et 2019, il n'y aurait que 7 nouveaux logements. Il n'y a qu'entre 1975 et 1982 qu'une augmentation de 30 logements est observée. Or le rapport de présentation précise que le lotissement des grands prés, au nord de la commune, serait les dernières constructions réalisées.

Or, le nombre de nouvelles maisons, d'après le Plan de zonage, s'élèverait au minimum à 28 rien que pour le lotissement. Il est donc curieux que les chiffres présentés en p. 30 ne fassent pas ressortir l'incidence du lotissement (zone UB) sur l'évolution du nombre de logements par catégorie.

CE 12 : Comment se fait-il que les dernières constructions correspondant au lotissement d'une petite trentaine de maisons ne semblent pas comptabilisées dans les chiffres présentés pour le parc de logement ?

La commune suit l'avis du commissaire enquêteur et apportera des précisions au rapport de présentation. Le lotissement des Grands Prés a été réalisé entre 1975 et 1982, correspondant à la forte croissance démographique sur cette période. Les dernières constructions réalisées en 2016 sont situées rue du Verger, comme détaillé p.24 du rapport de présentation.

- Les potentialités des offres de logements identifiées :

Il est précisé dans le PADD que les besoins en offre de logement concerneront une augmentation d'ici 15 ans d'environ 76 personnes (estimation à 483 habitants en 2035 comparée à un recensement de 407 habitants en 2016). Cela équivaldrait à un besoin d'une trentaine de logement, à raison de 1 à 2 logements par an. Il est précisé que peu de dents creuses sont recensées au sein de l'enveloppe urbaine actuelle du bourg et que leur urbanisation actuelle ne permet pas le développement attendu. Le PADD intègre donc le projet d'urbanisation du nord

du territoire urbanisé, en face de la rue des Grands prés qui a déjà fait l'objet d'un aménagement de lotissement, comme étant un projet justifié. Le PADD précise également que « pour protéger le patrimoine vernaculaire au sein du bourg tout en maintenant l'activité agricole, il est important d'envisager le changement d'usage des sièges d'exploitation agricole ou des bâtis remarquables. Dans le cas où les bâtis existants ne sont plus utiles ou non fonctionnels, une réglementation spécifique permettra d'accompagner la mutation des bâtis remarquables, dans le respect de l'objectif de croissance fixé et en adéquation avec les équipements existants. ». Cette note est toutefois déconcertante car, à plusieurs reprises dans le Rapport de présentation (ex : p. 186), il est précisé que les dispositions réglementaires prises pour encadrer la mutation de ces grandes propriétés ne permettent pas l'implantation de nouveaux logements. Le règlement d'urbanisme comporte bien par ailleurs un secteur UAF correspondant aux corps de ferme en activité pour lesquelles les dispositions réglementaires sont adaptées aux besoins et au fonctionnement de l'activité agricole. Il n'est pas fait référence dans le règlement à une possibilité de mutation du bâti en habitat, mais à une diversification de l'activité agricole.

CE 13 : Pourquoi faire référence dans le PADD à la mutation des grandes propriétés comme étant des potentialités de logements à venir puisque ni dans le Rapport de présentation ni dans le règlement cette opportunité n'est prise en compte ?

Tant que les activités agricoles sont pérennes, la mutation des grands corps de ferme vers du logement au détriment de l'activité n'est pas souhaitable. C'est pourquoi, le secteur « UAF » privilégie la pérennité des activités existantes plutôt que la mutation vers du logement. Cependant, si l'activité agricole venait à cesser sur l'un des nombreux corps de ferme enclavé dans la trame urbaine, une modification du PLU permettrait d'engager une réflexion sur la mutation possible du patrimoine agricole, et de prévoir les conditions de cette mutation à travers une programmation de logements, des prescriptions architecturales et paysagères, et des conditions d'accès et de stationnement à définir dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La partie décrivant les possibilités de mutation des grandes propriétés n'est pas suffisamment détaillée pour comprendre à quelles potentialités il est fait référence.

CE 14 : Il conviendrait de revoir dans le PADD la description des possibilités de mutation des grandes propriétés afin de préciser ces potentialités.

A ce jour, les activités agricoles des corps de ferme sont pérennes et le projet de PLU n'autorise pas la mutation du patrimoine bâti vers du logement à court terme. Les possibilités de mutation des grandes propriétés bâties ne présentent donc pas de potentiel de logements à court terme.

CE 15 : Il serait plus logique, pour être en cohérence avec le Rapport de présentation et le Règlement d'urbanisme, d'évoquer dans le PADD la possible mutation des grandes propriétés agricoles dans le thème 4 (maintien du développement économique) en parlant plutôt de reconversion économique possible.

La commune suit l'avis du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, dans le Rapport de présentation et dans l'OAP sont présentées deux opportunités de programmation de logements, l'OAP n°1 correspondant à une possibilité de 4 à 5 logements en zone UA derrière l'église et l'OAP n°2 (zone 1AU) d'une potentialité de 14 logements. Toutefois dans le PADD, il n'y a aucune référence aux potentialités de l'OAP n° 1 alors qu'il présente les opportunités de développement de l'urbanisation au nord correspondant à l'OAP n° 2. Il y a donc un manque de cohérence entre ces documents. Ce manque est également présent dans la représentation cartographique du Thème 5 qui, hormis pour l'extension de l'urbanisation, ne présente pas les potentialités de nouveaux logements sur le territoire urbanisé.

CE 16 : Il conviendrait de compléter les informations présentées dans le PADD relatives aux secteurs favorables aux opportunités de logement afin d'être cohérent avec les autres documents.

Le secteur situé derrière l'église n'est pas cité dans la PADD car il correspond au potentiel de logements prévu au sein de la trame urbaine (secteur suffisamment équipé et desservi par les réseaux), tandis que le secteur au nord-ouest du bourg le long de la rue de Saint-Just-en-Chaussée est un secteur d'extension urbaine inscrit comme zone 1AU à urbaniser au plan (annulé par décision du préfet après consultation au titre de l'article L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme). Cependant, ces éléments pourraient être clarifiés au PADD et **la commune suit l'avis du commissaire enquêteur.**

CONCERNANT LES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRITOIRE :

- Accès à l'information relative à l'ensemble des servitudes présentes sur le territoire de la commune :

Le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) présenté dans le dossier de PLU ne reprend que les servitudes « pérennes » inscrites à la DDT (monuments historiques, canalisations gaz, oléoduc ou électricité, captage d'alimentation en eau potable, etc.). Toutefois, comme beaucoup d'autres communes du département de l'Oise, Saint-Rémy en l'eau comporte des activités d'élevage pour lesquelles une distance d'éloignement de 50 mètres doit être respectée (périmètre sanitaire). Il s'agit également d'une servitude sur le territoire, même si celle-ci peut être amenée à évoluer selon l'arrêt ou non de l'élevage. Le Rapport de présentation comporte une Carte des « Activités agricoles à l'échelle du bourg » en p. 39 qui précise le périmètre correspondant à ces distances d'éloignement par rapport à l'emprise des bâtiments d'élevage. Il serait donc utile d'intégrer la carte dans la partie correspondant aux servitudes applicables au territoire de la commune afin que la population sache, très rapidement, les servitudes qui s'appliquent à leur terrain. Cette carte peut également être présentée à la partie des « Informations jugées utiles » mais il me semble plus adéquat de rester dans la partie concernée par les servitudes. Il est possible également d'intégrer directement ces périmètres dans le Plan de zonage, au choix.

La présentation de cette information permet également de clarifier la situation sur les règles à respecter dans les secteurs habités de la commune afin de protéger les exploitants agricoles éleveurs contre toute incompréhension de la population sur les gênes occasionnées (bruit, odeur, etc.).

CE 17 : Il conviendrait d'intégrer dans la partie du dossier du PLU correspondant aux servitudes, et/ou dans le Plan de zonage, les emprises de la servitude liée au périmètre sanitaire des exploitations agricoles, comme figurées dans la carte présentée en page 39 du Rapport de présentation.

La commune suit l'avis du commissaire enquêteur.

- Emprise des périmètres de protection sanitaire : Comme précisé en p. 43 du Rapport de présentation, le périmètre sanitaire de 50 mètres qui s'applique aux exploitations d'élevage de la commune doit intégrer « les bâtiments servant au logement des animaux et les différentes aires ou circulation attenantes, les laiteries et fromageries, les bâtiments ou installations servant à abriter la nourriture et les dispositifs de stockage et de traitement des effluents ».

Or, la Carte des « Activités agricoles à l'échelle du bourg » présentée en p. 39 semble ne baser la portée du périmètre de 50 mètres que par rapport à l'emprise des bâtiments d'élevage. Le périmètre à réellement prendre en compte est très certainement plus important que ce qui est présenté, notamment avec les aires de circulation à l'intérieur de la propriété.

CE 18 : Il conviendrait de revoir la portée réelle du périmètre sanitaire de 50 mètres représenté sur la carte de la page 39 du Rapport de présentation en intégrant non seulement le bâtiment agricole mais également les annexes à l'exploitation (stockage de nourriture, traitement des effluents, aires de circulation, etc.).

En l'absence d'informations précises sur les aires de circulation des bêtes communiquées par la Chambre d'Agriculture, par le service agricole de la DDT, ou par les exploitants eux-mêmes, la commune n'est pas en mesure de définir précisément les aires de circulation des bêtes. Par ailleurs, les circuits de déplacements peuvent évoluer selon les pâturages et selon la saison. Il convient de **conserver un périmètre de réciprocité sanitaire de 50 m autour des bâtiments d'élevage.**

– Concernant l'intégration de l'information relative aux captages AEP dans le Plan de zonage et le Règlement de zones :

Le territoire de la commune est concerné par la présence de périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable rapprochés et éloignés. En comparant le Plan des servitudes et le Plan de zonage, les périmètres de protection AEP concernés sont situés en zones A et N, ainsi qu'Np et Nhu. Or, aucune distinction de zone n'est faite dans le Plan de zonage ni dans le Règlement sur ces emprises concernées.

Ces périmètres de protection impliquent des obligations ou restrictions d'usage. Il est absolument nécessaire que les personnes concernées par leurs présences puissent l'identifier rapidement et prendre note dans le règlement d'urbanisme que leur terrain est concerné par la présence de servitudes liées au captage AEP.

Normalement, et ce notamment pour les espaces agricoles et naturels concernés, un zonage spécifique, en Ae ou Ne correspondant aux secteurs liés aux périmètres de protection du point de captage d'eau, est créé et reporté sur le Plan de zonage. Il pourrait être également précisé un sous-secteur Np_e et Nhu_e, toujours en relation avec la présence du périmètre de protection du captage AEP.

En correspondance à ce zonage, ou sous-zonage de zone, il est reporté dans le Règlement que ces territoires sont concernés par les servitudes liées à ces protections de captage. Ces distinctions permettraient de faciliter la connaissance des parcelles concernées par les servitudes liées à la présence du captage, notamment pour les exploitants agricoles.

CE 19 : Il conviendrait d'intégrer dans le Règlement d'urbanisme la distinction des emprises concernées par la protection des captages d'alimentation en eau potable en créant un sous-secteur des zones A et N et de renvoyer à la pièce 6 du dossier de PLU (cahier des servitudes).

CE 20 : Il conviendrait de compléter le plan de zonage en intégrant ces secteurs ou sous-secteurs afin de clairement identifier les parcelles concernées par les protections et servitudes.

La création d'un sous-secteur n'est pas une obligation légale du code de l'urbanisme, tant que la servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales apparaît bien en annexe du PLU.

En effet, puisque dans la zone naturelle « N », agricole « A », et les secteurs « Np » et « Nhu » les seules possibilités de constructions et d'installations sont conformes avec les dispositions prises dans la Déclaration d'Utilité Publique en date du 18 mars 1999 instaurant les périmètres de protection. Cette DUP précise par ailleurs un ensemble d'occupation du sol et d'utilisation de produits interdits, que le PLU ne peut réglementer puisqu'il encadre uniquement les demandes d'urbanisme.

CONCERNANT LES EXPLOITATIONS AGRICOLES :

- Reconversion des corps de fermes, notamment en zone UAf :

Le territoire de la commune de Saint-Rémy en l'eau est concerné par plusieurs exploitations agricoles, dont certaines sont accolées et bien intégrées aux zones urbanisées. Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune se doit de laisser l'opportunité aux exploitants agricoles de réaliser une reconversion de la vocation de leurs bâtiments.

En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que des bâtiments agricoles ne soient plus, ou ne peuvent plus, n'être utilisés qu'à des fins agricoles, soit par abandon de l'exploitation par le propriétaire soit en raison des évolutions technologiques et des besoins économiques des exploitants. Afin d'éviter les situations d'abandon et de détérioration des bâtiments existants, un PLU représente l'opportunité de laisser la liberté au changement de destination de ces bâtiments ou à un développement des activités des fermes.

Or, dans le Règlement du secteur UAf destiné aux corps de ferme en activité au sein de la trame bâtie, il est précisé que « La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme. ». L'objectif de la commune est de conserver la capacité de réaliser de l'activité agricole dans ces secteurs, ce qui est louable. Toutefois, il n'est pas réellement pris en compte la possible reconversion d'activité (même liée à l'activité agricole). En secteur A (agricole), il n'est fait aucune mention d'une possibilité d'implanter des activités annexes à l'activité agricole.

Ces restrictions dans ce qui est réglementé ne permettent pas la reconversion et surtout la diversification dans les activités des exploitations agricoles alors même que cela devient une nécessité sur beaucoup de territoires de l'Oise. Afin de conserver un certain contrôle sur le développement potentiel de ces sites, il peut être mentionné, par exemple, que pour les secteurs liés aux activités agricoles :

« - Les constructions et installations de diversification notamment celles liées aux activités de tourisme en milieu rural (*gîte, camping à la ferme, etc...*) **à condition** qu'elles constituent le complément d'un corps de ferme en exploitation,

- Elles pourront comprendre notamment gîtes ou chambres d'hôtes et camps de camping dans la limite de **6** emplacements maximum, sur une superficie maximale d'**1ha** et pour une durée limitée à **6** mois par an. ».

Ces dispositions sont présentées à titre d'exemples mais il est nécessaire que le Règlement d'urbanisme soit complété aux niveaux des zones concernées par de l'exploitation agricole pour permettre clairement cette diversification tout en contrôlant son incidence.

CE 21 : Il conviendrait d'intégrer dans le règlement des zones concernées par des exploitations agricoles (A et UAf) une disposition permettant la diversification des activités, en spécifiant que sont autorisées, par exemple, "Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...)" dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante. »

Ces dispositions existent déjà dans le règlement écrit du projet de PLU. Dans le secteur « UAf » de la zone urbaine et dans la zone agricole « A », sont autorisés les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à leur diversification. Cette notion de diversification intègre l'hébergement touristique et la vente à la ferme, sous condition d'être un complément de revenu d'une exploitation agricole.

Pour le corps de ferme de la Malborgne, le bâtiment principal présentant un caractère patrimonial est identifié au plan de découpage en zones au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

(étoiles orange sur le plan). Suivant les dispositions de cet article, la construction identifiée pourra faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette disposition réglementaire signifie concrètement qu'une destination différente de l'activité agricole pourra être déclarée sur ce bâtiment, pouvant alors évoluer vers un projet de diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, hébergement touristique, etc.) ou même évoluer vers une toute autre destination : logement, hébergement, accueil d'activités économiques sans lien avec l'activité agricole, etc.

Pour les corps de ferme dans la zone urbaine, le projet communal veille à encadrer les conditions d'évolution de l'activité agricole et de mutation du patrimoine bâti en encadrant à les projets éventuels par une validation préalable par le conseil municipal dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Ce choix vise en effet à veiller à ce que le changement de destination des bâtiments agricoles ne tombe pas dans les mains d'aménageurs opportunistes qui viendraient dénaturer le patrimoine bâti et risquent de prévoir des densités de logements peu adaptés au tissu bâti existant.

- Hauteur des constructions en zone UAf :

L'article UA10 précise que « Dans le secteur UAf, la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage ». Or, désormais, cette hauteur doit être portée à 15 mètres en raison des dernières modernisations des engins et machines agricoles qui ont changé leurs standards, notamment pour les dimensions. L'autorisation ponctuelle de dépassement de cette dimension peut ne pas être tolérée en zone urbaine, ce qui est compréhensible, mais, pour permettre l'activité agricole dans de bonnes conditions, la hauteur des bâtiments accueillant les engins agricoles doit être adaptée aux nouvelles dimensions de ces machines.

D'ailleurs, cette précision est bien intégrée en zone A, à l'article A10.

CE 22 : Il conviendrait de modifier l'article UA10 du règlement pour porter la hauteur des bâtiments agricoles à 15 mètres au faîtage ».

Les enjeux en termes d'intégration de nouveaux bâtiments agricole au paysage sont très différents entre le tissu bâti existant de la zone urbaine « U » et le grand paysage de la zone agricole « A ». Dans la zone urbaine, il convient de veiller particulièrement à l'intégration des futures constructions au patrimoine bâti existant.

Dans le secteur « UAf », la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est portée à 12 mètres au faîtage, et les pentes de toitures pourront être de 12° seulement, ce qui permet d'obtenir de grands volumes pour répondre aux besoins de stockage du matériel agricole, tout en restant cohérent avec les gabarits des constructions existantes dans la trame urbaine du village (limité à 9 mètres maximum). Des engins agricoles de plus de 12m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg de Saint-Rémy-en-l'Eau dont la largeur des rues reste limitée. Il est convenu de **maintenir une hauteur portée à 12m pour les bâtiments agricoles en zone urbaine.**

CONCERNANT LA GESTION DES RISQUES :

- Concernant la gestion de la défense incendie :

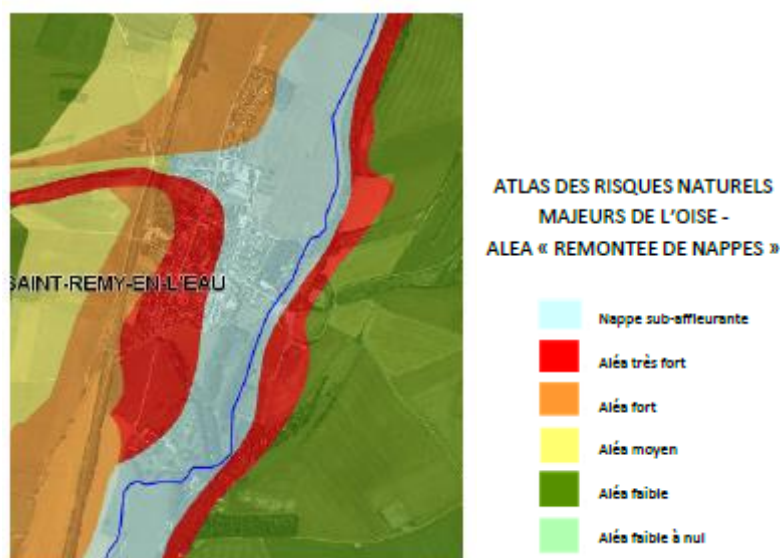
Il est précisé dans l'analyse des dispositifs de lutte contre l'incendie présenté notamment dans le Rapport de présentation (p. 51, p. 171 et p. 187 du Rapport de présentation), et dans l'Annexe sanitaire, que la quasi-totalité des installations est non-conforme par rapport aux besoins (notamment exigences réglementaires). Il est également précisé qu'un programme de

renforcement de la défense incendie est en cours et permettra d'assurer la protection de l'ensemble du bourg. Toutefois, la commune prévoit d'étendre sa zone urbanisable au nord (zone 1AUh, qui potentiellement passerait en 2AUh), laquelle n'est pour l'heure pas protégée par une défense incendie suffisante. Cette information devrait être clairement inscrite dans l'OAP et au niveau du Règlement d'urbanisme associé comme étant une contrainte à l'ouverture de la zone 1AUh.

CE 23 : Il conviendrait de compléter les parties de l'OAP et du Règlement d'urbanisme relatives à la zone 1AUh afin d'intégrer que la conformité de la défense incendie est un préalable à l'ouverture de la zone.

De fait, aucun permis d'aménager ne sera accordé par le SDIS en l'absence de renforcement de la défense incendie sur la zone. Par ailleurs, les OAP précisent que « le ou les porteur(s) de projet seront tenus de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur », ceci incluant notamment la défense incendie. Il n'est donc **pas nécessaire de compléter les OAP.**

- Concernant le risque de remonté de nappe : Il est précisé dans le Rapport de présentation (p. 95) que le bourg bâti est en aléas fort à très fort de remontée de nappe et en nappe sub-affleurante au niveau de la vallée de l'Arré.



Extrait du Rapport de présentation (p. 95)

Cette situation devrait nécessiter une approche particulière quant à la gestion des eaux de ruissellement et de leur infiltration, ainsi que dans la réflexion des conditions d'aménagement de zones imperméabilisées (obstacles aux écoulements et aux infiltrations, proximité de la nappe avec possibles remontées capillaires, etc.), afin de ne pas aggraver les risques liés à la présence d'eau lors de constructions nouvelles.

Il est donc surprenant qu'aucune disposition particulière ne soit prévue dans les différentes zones urbanisées et urbanisables du Règlement d'urbanisme pour gérer la problématique de remontée de nappe. La seule partie du Règlement qui y fait référence est pour la zone UAh, liée à la présence de zone humide, qui prévoit que le plancher bas de la construction soit situé à au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel.

Or, il est bien précisé dans le Rapport de présentation (p. 83 et p. 93) qu'une attention toute particulière devra être apportée à la gestion des eaux pluviales autour et au sein du territoire bâti

tout comme pour les zones avérées humides sur le territoire. Les possibles aménagements devraient avoir lieu sans déviation des eaux de ruissellement.

Il est donc nécessaire de préciser dans le Règlement d'urbanisme, pour tous les secteurs urbanisés et urbanisables du bourg puisqu'ils sont tous concernés par l'un ou l'autre des aléas fort à très fort de remontée de nappe et de nappe sub-affleurante, que « L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face. »

De la même manière, aucune référence aux possibilités de sous-sol n'est, sauf erreur, mentionnée dans le Règlement. Il devrait donc également être fait mention que les sous-sols sont autorisés, si c'est la volonté de la commune, mais que « Toutefois, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face. L'édification des constructions à usage d'habitation sur un vide sanitaire ou sur un radier est recommandée, de même que la surélévation du niveau du premier plancher habitable par rapport au niveau moyen du terrain naturel. »

Ces informations seraient par ailleurs à intégrer également dans l'OAP, afin d'orienter dès le démarrage d'un projet la réflexion sur la prise en compte du risque d'aléas fort de remontées de nappe avec l'aménagement des constructions.

CE 24 : Il conviendrait de compléter et renforcer sérieusement les dispositions du Règlement d'urbanisme, ainsi que de l'OAP, concernant l'information et la prévention des risques relatifs aux remontées de nappe pour toutes les zones urbanisées et urbanisables du bourg.

A travers le choix des secteurs à enjeu d'aménagement, le projet communal tient compte du risque de remontée de nappe, puisque les deux secteurs à enjeu d'aménagement retenus sont situés le plus à l'ouest du tissu bâti, soit dans les secteurs les plus à l'écart de la vallée de l'Arrée par rapport à la configuration du bourg.

Le projet communal prévoit un ensemble de dispositions réglementaires adaptées en cas de constructions dans les dents creuses des parties du tissu urbain le plus exposé à cet aléa. La commune suit l'avis du commissaire enquêteur puisque les sous-sols sont interdits pour les constructions neuves situées dans l'impasse de la Chapelle, rue de l'Arré et rue de la Mairie (article UA-1 du règlement écrit). En effet, la connaissance territoriale des élus et des personnes habitants le village permettent de savoir qu'aucun événement indésirable lié à un phénomène de remontée de nappe n'a eu lieu dans les autres secteurs du village, y compris dans la rue de l'Eglise, rue du Bois des Avenues et rue des Grands Prés.

Le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales est également à prendre en compte car cet aléa peut aggraver le risque d'inondation par remontée de nappe. Les deux principaux axes de ruissellement se situent sur le plateau à l'Est de l'Arré, au lieu-dit le « Cocq Limon », à l'Est du chemin rural des Foulons et des Puits qui longent le cimetière et au sud-est du territoire communal dans la Petite Vallée des Serans qui longe le Bois des Trompettes avant d'acheminer les eaux de ruissellement vers l'Arré en limite du territoire communal avec Avrechy. Ces deux talwegs sont en effet identifiés par l'Atlas des Risques Naturels Majeurs comme susceptibles de générer des coulées de boue.

Face aux phénomènes de ruissellement et de remontée de nappe, les dispositions du PLU visent à la conservation de l'ensemble des rideaux picards, des haies le long des chemins, des bois et des bosquets dans l'espace agricole, ainsi que des systèmes de jardins et pâtures qui enserrent le village, de façon à veiller à une bonne régulation des eaux sur le territoire.

Les terrains directement concernés par des axes de ruissellement sont classés en zone naturelle ou agricole au plan de découpage en zones, ce qui limite toute possibilité d'y implanter des

constructions qui pourraient être impactées par le ruissellement des eaux pluviales. Une attention particulière est portée à la prise en compte des eaux de pluie dans chaque projet d'aménagement ou de construction, en demandant de mettre en place des dispositifs qui permettent de gérer sur l'emprise des terrains les eaux pluviales, et en évitant une trop forte imperméabilisation des sols sur les terrains urbanisés à travers la mise en place d'un coefficient maximum d'imperméabilisation des sols qui garantit au moins 40% de chaque terrain de la zone urbaine en surface de pleine terre, favorable à l'infiltration sur place des eaux de pluie.



TOPOGRAPHIE - IMPLANTATION - EXPERTISE - COPROPRIÉTÉ - BORNAGE - URBANISME
ETUDE D'AMÉNAGEMENT RURAL & URBAIN - SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE - C.A.O / D.A.O

Département de l'Oise

COMMUNE DE SAINT-REMY-EN-L'EAU

10b

PLAN LOCAL D'URBANISME



ARRÊT

Vu pour être annexé à la délibération
du : 11 janvier 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du :
19 novembre 2019

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du : 6 mars 2020

EXÉCUTOIRE

A compter du :

Réponses apportées au rapport d'enquête publique

Aménagement Environnement Topographie

2 rue de Catillon - B.P.225
60132 St Just-en-Chaussée

Tel : 03 44 77 62 30
Fax : 03 44 77 62 39



Société A Responsabilité Limitée de Géomètre-Experts
E-mail : aet.geometres@wanadoo.fr
Site : www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr

12-14, Rue St Germain
60200 Compiègne

Tel : 03 44 20 28 67
Fax : 03 44 77 62 39

Réalisé par ARVAL

Agence d'urbanisme MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 Fax : 03 44 39 04 61
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

4 observations ont été déposées à travers 6 personnes qui se sont déplacés pendant les permanences et 2 documents reçus par mail ou courrier.

Avis favorable du commissaire-enquêteur assorti de 2 réserves et 6 recommandations.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportée par la commune
1) Observation de la Mairie pour la mise en emplacement réservé d'une parcelle A n°938 d'une superficie de 129 m² et de la parcelle ZC n° 98, en partie. Cet emplacement réservé servira dans le cadre d'un projet d'aménagement d'intérêt général permettant la réalisation des travaux de la voirie incluant la mise aux normes de réseaux de traitement des eaux pluviales sur la Rue du Bois des Avenues.	La commune suit la position du commissaire enquêteur, <u>favorable à la demande</u>. L'emplacement réservé n°9 sera ajouté sur le plan de découpage en zones (pièce n°4c), dans la liste des emplacements réservés (pièce n°4d) et dans les justifications du rapport de présentation (pièce n°1). Par ailleurs, l'emplacement réservé n°8 sera décalé pour être replacé au fond de l'impasse de la Chapelle et l'emplacement réservé n°5 consacré au stationnement déplacé dans le virage de la rue de la Mairie.
2) Demande à ce que les parcelles cadastrées section D32 et D33 situées Rue de l'Arré-Le-Village soient placées en zone urbanisable.	La commune suit la position du commissaire enquêteur, <u>favorable à la demande sous conditions</u>. Les parcelles cadastrées section D32 et D33 étant déjà classées dans la zone urbaine « UA » du plan de découpage en zones, cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU. Ces deux parcelles sont cependant classées dans un secteur spécifique de la zone urbaine, le secteur « UAhu », pour tenir compte du risque d'inondation par débordement du cours d'eau, remontée de nappes et pour tenir compte de l'intérêt écologique des milieux humides potentiels identifiés par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche et de ses affluents (SIVB). Dans ce secteur, les dispositions règlementaires sont similaires au reste de la zone urbaine « UA » ; il est seulement ajouté que « les constructions devront prendre en compte le caractère humide des sols en prévoyant des techniques adaptées afin d'éviter tout risque d'altération de la construction dans le temps ; le plancher bas de la construction sera situé à au moins 0,80 m au-dessus du terrain naturel avant travaux. » <u>Conformément au rapport du commissaire enquêteur</u>, le maintien du classement en UAhu sera conditionné au résultat de l'analyse de terrain par un technicien du syndicat portant le SAGE. Les parcelles cadastrées section D32 et D33 seront donc maintenues dans le secteur « UAhu », mais il sera notifié dans le règlement écrit (pièce n°4a) que le maintien de la possibilité de construire pourra être soumise préalablement aux résultats de l'analyse du terrain dès lors que le SAGE approuvé aura confirmé le caractère humide du terrain (au sens du code de l'environnement).

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportée par la commune
3) Demande l'affectation de la parcelle ZC 54 en constructible pour un aménagement complet et respectueux de l'originalité de Saint-Rémy en l'Eau. Précise qu'il est important de conserver l'aspect général du village sans le dénaturer, et qu'il apparaît que l'évolution naturelle des constructions est dans la direction Nord/Nord-Est (vers Valescourt).	La commune suit la position du commissaire enquêteur, <u>favorable à la demande</u>. La commune a proposé dans le projet de PLU arrêté en date du 11 janvier 2019 qu'une partie de la parcelle cadastrée ZC54 puisse faire l'objet d'un projet d'aménagement, en cohérence avec le scénario de développement démographique retenu et avec l'objectif de permettre l'accueil de nouveaux habitants pour assurer l'équilibre des tranches d'âges sur la commune. Cependant, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui définit des orientations d'aménagement à une échelle supra-communale, le PLU de Saint-Rémy en l'Eau est soumis aux dispositions de l'article L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme et a dû faire l'objet d'une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée auprès de M. le Préfet de l'Oise. Ce dernier, sur l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 8 août 2019, n'a pas donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone « 1AUh » sur une partie de la parcelle cadastrée ZC n°54 aux motifs que « cette extension de l'urbanisation est consommatrice d'espaces agricoles et naturels pour 1.3 hectare déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC). Cette zone ne paraît à ce jour pas justifiée, considérant une densité de logements trop faible (10 logements à l'hectare en secteur doté de l'assainissement collectif), ainsi qu'un projet d'urbanisation imprécis laissant présager une urbanisation future de la zone agricole, à l'Ouest et au Nord de la voirie créée à l'arrière du projet de construction. » (cf : pièce n°9 du projet de PLU). Comme précisé dans la réponse apportée par la commune au courrier du Préfet (pièce annexe n°9 du PLU), il est proposé d'inscrire la zone 1AUh en zone 2AUh au plan de découpage en zones (pièce 4c du PLU) : le passage en zone 1AUh sera étudié ultérieurement notamment lorsque le SCOT de l'Oise Plateau Picard sera établi.
4) Demande la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles en zone UAf, au 19 rue de la mairie. Demande la possibilité de diversification des activités sur le site pouvant aller jusqu'à l'offre de gîte ou toute location à la ferme. Demande que soit bien spécifié que l'exploitation est en élevage avec un périmètre de protection sanitaire.	La commune suit la position du commissaire enquêteur, <u>favorable à la demande</u>. Le corps de ferme situé au 19 rue de la Mairie, parcelle cadastrée Section OD n°22, 23, 24 et 25 est classé dans le secteur spécifique de la zone urbaine « UAf » destiné à permettre le bon fonctionnement des activités existantes et autoriser l'évolution sur place des bâtiments d'activité. Dans ce secteur, les dispositions réglementaires autorisent « la construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme. » En revanche, la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles dans le reste de la zone UA n'est pas admise. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU. La commune suit la position du commissaire enquêteur, <u>favorable à la demande</u>. La diversification de l'activité agricole est également admise dans le secteur « UAf » (hébergement touristique, vente à la ferme », étant entendu comme une activité complémentaire à l'activité agricole, dont le revenu ne doit pas excéder 50% des revenus liés à l'activité agricole en elle-même. <u>Conformément au rapport du commissaire enquêteur</u>, il est convenu d'être plus explicite sur les termes « diversification » et « changement de destination » en complétant le lexique du règlement écrit (pièce n°4a du PLU) : la notion de diversification intègre l'hébergement touristique et la vente à la ferme, sous condition d'être un complément de revenu d'une exploitation agricole et la notion de changement de destination de l'activité agricole intègre le projet de diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, hébergement touristique, etc.) ou d'évolution vers une toute autre destination : logement, hébergement, accueil d'activités économiques sans lien avec l'activité agricole, etc. La commune suit la position du commissaire enquêteur, <u>favorable à la demande sous conditions</u>. Les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevages sont clairement affichés dans le rapport de présentation (p. 37 à 39). Il n'est pas souhaitable de reporter ce périmètre sur les plans de découpage en zones, sachant que ces périmètres peuvent évoluer en fonction du nombre de bêtes ou de l'évolution de l'activité d'élevage. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportée par la commune
4) Demande de porter la hauteur des faîtages à 15m car le matériel agricole est de plus en plus grand. Demande à repositionner l'ER7, lié au développement de la zone 1AUh, sur la parcelle 54.	La commune suit la position du commissaire enquêteur, <u>défavorable à la demande sous conditions</u>. Dans le secteur UAf, la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est portée à 12 mètres au faîtage, et les pentes de toitures pourront être de 12° seulement, ce qui permet d'obtenir de grands volumes pour répondre aux besoins de stockage du matériel agricole, tout en restant cohérent avec les gabarits des constructions existantes dans la trame urbaine du village (limité à 9 mètres maximum). Des engins agricoles de plus de 12 m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg de Saint-Rémy-en-l'Eau dont la largeur des rues reste limitée. <u>Conformément au rapport du commissaire enquêteur</u>, qui demande à vérifier que les engins agricoles de plus de 12 m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg, il convient de rappeler que véhicules agricoles volumineux les plus utilisés mesurent en moyenne 4,2 mètres de hauteur (moissonneuses batteuses, arracheuse de betteraves ou encore tracteur avec combiné de semi) et représentent une largeur moyenne de 4 mètres. Des engins agricoles de 10 mètres et plus auraient une largeur supérieure à 4 mètres, ce qui entraverait la bonne circulation dans les rues comme la rue de la Mairie dont l'emprise de la chaussée ne dépasse pas 6 mètres, réduite à 4 ou 5 mètres en cas de stationnement résidentiel sur les bas-côtés. Par ailleurs, l'intégration paysagère des constructions agricoles au sein du tissu bâti suffit à encadrer les hauteurs de ces bâtiments. Cette demande n'entraîne pas d'ajustement du dossier de PLU. La commune suit la position du commissaire enquêteur, défavorable à la demande. L'emplacement réservé n°7 vise à réaliser un « traitement paysager de l'entrée de bourg et aménagement d'un espace public pouvant notamment comprendre un arrêt de bus, l'élargissement de la voirie et le prolongement de la future liaison douce ». Le traitement paysager prévu devra nécessairement être réalisé aux franges du secteur 1AUh, dont l'emprise a été dimensionnée pour répondre aux objectifs chiffrés fixés par le projet communal (accueil d'environ 14 logements). Avec des terrains dont la façade sur rue présente environ 12 à 15 m de large, correspondant à ce qui est observé dans la trame bâtie du village, l'emprise prévue pour le traitement paysagé est donc située en dehors de la parcelle n°54, sur la parcelle n°53. Cependant, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone pour une urbanisation à plus long terme (zone 2AU), conformément à la règle d'urbanisation limitée en absence de SCOT, la modification du PLU nécessitera de revoir le projet, de proposer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation sur la zone et de réfléchir à nouveau sur la localisation la plus judicieuse pour l'implantation de l'arrêt de bus. Dans le cadre de ce projet, la commune ne donne pas de réponse favorable à cette demande, mais laisse la possibilité d'étudier la demande dans le cadre de la modification du PLU, une fois le futur SCOT adopté. Cette demande n'entraîne pas d'ajustement du dossier de PLU.
5) Indique que l'ER7 l'empêcherait d'accéder à sa parcelle n° 53 et aura un impact économique sur son activité. Demande que l'activité agricole puisse être réalisée en zone Nj, parcelles 640, 641, 642, 643 et 644 (semis de blé, maïs, etc.).	La commune suit la position du commissaire enquêteur, <u>favorable à la demande</u>. La pièce n°4d portant sur la destination des emplacements réservés sera complétée pour prévoir le maintien d'un chemin d'exploitation sur l'emprise de l'emplacement réservé pour accéder à l'arrière de la parcelle restant agricole. La commune suit la position du commissaire enquêteur, défavorable à la demande. Le classement des terrains en zone naturelle ne remet pas en cause l'exploitation agricole des sols. Les semis de blé, maïs ou toute autre culture, ainsi que l'élevage, restent autorisés dans les zones naturelles du PLU. En revanche, la construction de bâtiments agricoles est interdite, en dehors des abris pour animaux en cas de pâturage. Cette demande n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.

Remarques et demandes formulées par le commissaire enquêteur	Réponses présentées au groupe de travail
Concernant les observations générales et la présentation des documents	
CE01 : Revoir les titres attribués aux parties 4 et 5 du rapport de présentation.	La commune suit la demande du commissaire-enquêteur. Il est convenu de renommer la partie 5 du rapport de présentation (pièce n°1) « Justification des dispositions réglementaires et du découpage en zones » dans le sommaire.
CE02 : Il conviendrait de revoir les chiffres présentés en 2019 en page 30 du Rapport de présentation pour correspondre aux résultats mentionnés.	La commune suit la demande du commissaire-enquêteur. En 2019, il convient de compter l'opération de la SA HLM réalisée entre 2015 et 2016 et qui ajoute 7 logements aujourd'hui occupés au parc de logement total, soit 163 résidences principales en 2019. Il est convenu de compléter le rapport de présentation.
CE3 : Il conviendrait de revoir la présentation de la légende de la carte exposée en page 33 du Rapport de présentation, en couleur et taille, pour qu'elle soit adaptée au graphique et lisible.	La commune suit la demande du commissaire-enquêteur. Il est convenu d' adapter la légende de la carte p.33 du rapport de présentation.
CE4 : Il conviendrait de faire correspondre les informations relatives au nombre d'activités agricoles présentées dans le Rapport de présentation et la cartographie correspondante.	La commune suit la demande du commissaire enquêteur. Pour clarifier, il est convenu de préciser dans le rapport de présentation que les exploitations C, D, F et G font de l'élevage de vaches, l'exploitation A correspond à un poney club et élevage de chevaux qui entraîne également un périmètre sanitaire, et que l'exploitation E ne fait pas d'élevage (le symbole sera identifié en dehors du périmètre sanitaire de l'exploitation D sur la cartographie).
CE5 : Il conviendrait de vérifier la bonne correspondance entre les références utilisées pour les exploitations agricoles et leur localisation sur la carte présentée en page 39 du Rapport de présentation.	La commune suit la demande du commissaire enquêteur. L'exploitation G correspond à la ferme du hameau de la Malborgne. Les références F correspondent bien aux deux sites, rue de la Mairie et ferme du Pré. Il est convenu de préciser ces informations dans le rapport de présentation.
CE6 : Il conviendrait de mettre un sommaire, ou une liste, des informations présentées dans le Cahier des informations jugées utiles (comme fait pour le Cahier des SUP).	La commune suit la demande du commissaire enquêteur. Il est convenu de compléter l'annexe des servitudes d'utilité publique (pièce n°6) d'un sommaire.
CE7 : Il conviendrait de différencier totalement les couleurs utilisées pour représenter l'emplacement des poteaux et réserves incendie et les voies suffisamment et insuffisamment défendues pour une meilleure lisibilité.	La commune suit la demande du commissaire enquêteur. Il est convenu de modifier la carte des réseaux et défense incendie exposée p.52 du rapport de présentation.

Remarques et demandes formulées par le commissaire enquêteur	Réponses présentées au groupe de travail
Concernant les observations générales et la présentation des documents (suite)	
CE8 : Il conviendrait de revoir la présentation des emplacements des réseaux électriques, et notamment des postes de distribution électriques sur la carte présentée p. 54 pour une meilleure lisibilité.	La commune suit la demande du commissaire enquêteur. Il est convenu de compléter la carte des réseaux électriques dans le rapport de présentation.
CE9 : Il conviendrait de revoir la présentation des informations relatives au potentiel de logements dans la trame urbaine présenté dans la carte de réceptivité et sa légende en page 146 du Rapport de présentation.	La commune suit la demande du commissaire enquêteur. Le secteur 1AUh hachuré en rose correspond au figuré « Terrain périphérique ou secteur où le potentiel de mutation est à étudié » : il est convenu de changer le figuré de la légende pour correspondre à la cartographie.
Concernant les zones humides	
CE10 : Il conviendrait que la zone UAhu soit classée en zone Nhu où il n'est admis que des aménagements légers, voués à la bonne gestion des milieux humides et où toute construction ou installation est strictement interdite, quel qu'en soit la vocation.	Après avoir exposé les motivations de la commune au maintien du secteur « UAhu », le commissaire enquêteur maintien la nécessité de placer la zone UAhu zone en Nhu s'il s'avérait qu'il s'agisse bien d'une zone humide. Aussi, il conviendrait de notifier dans le règlement d'urbanisme de ce secteur que le maintien de la possibilité de construire sera soumise préalablement aux résultats de l'analyse du terrain par un technicien du syndicat portant le SAGE. Cette analyse étant prévue, elle permettrait de vérifier s'il s'agit ou non réellement d'une zone humide et de statuer sur son caractère constructible ou non. La commune suit la demande du commissaire-enquêteur : il sera notifié dans le règlement écrit (pièce n°4a) que le maintien de la possibilité de construire sera soumis préalablement aux résultats de l'analyse du terrain par un technicien du syndicat portant le SAGE.
Concernant le besoin de développement démographique et d'adaptation du parc de logements	
CE11 : Il conviendrait de créer une cartographie permettant de visualiser les emplacements des dents creuses selon leur intérêt d'urbanisation ou mutation.	La commune suit la demande du commissaire enquêteur : la cartographie apparaît juste avant l'analyse, p.146 du rapport de présentation. Cette remarque n'entraîne pas d'ajustement du dossier de PLU.
CE12 : Comment se fait-il que les dernières constructions correspondant au lotissement d'une petite trentaine de maisons ne semblent pas comptabilisées dans les chiffres présentés pour le parc de logement ?	La commune suit l'avis du commissaire enquêteur et les précisions suivantes seront ajoutées au rapport de présentation. Le lotissement des Grands Prés a été réalisé entre 1975 et 1982, correspondant à la forte croissance démographique sur cette période. Les dernières constructions réalisées en 2016 sont situées rue du Verger, comme détaillé p.24 du rapport de présentation.

Remarques et demandes formulées par le commissaire enquêteur	Réponses présentées au groupe de travail
Concernant le besoin de développement démographique et d'adaptation du parc de logements (suite)	
CE13 : Pourquoi faire référence dans le PADD à la mutation des grandes propriétés comme étant des potentialités de logements à venir puisque ni dans le Rapport de présentation ni dans le règlement cette opportunité n'est prise en compte ?	Tant que les activités agricoles sont pérennes, la mutation des grands corps de ferme vers du logement au détriment de l'activité n'est pas souhaitable. C'est pourquoi, le secteur « UAf » privilégie la pérennité des activités existantes plutôt que la mutation vers du logement. Cependant, si l'activité agricole venait à cesser sur l'un des nombreux corps de ferme enclavé dans la trame urbaine, une modification du PLU permettrait d'engager une réflexion sur la mutation possible du patrimoine agricole, et de prévoir les conditions de cette mutation à travers une programmation de logements, des prescriptions architecturales et paysagères, et des conditions d'accès et de stationnement à définir dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette remarque n'entraîne pas d'ajustement du dossier de PLU .
CE14 : Il conviendrait de revoir dans le PADD la description des possibilités de mutation des grandes propriétés afin de préciser ces potentialités.	A ce jour, les activités agricoles des corps de ferme sont pérennes et le projet de PLU n'autorise pas la mutation du patrimoine bâti vers du logement à court terme. Les possibilités de mutation des grandes propriétés bâties ne présentent donc pas de potentiel de logements à court terme. <u>Conformément au rapport du commissaire enquêteur</u> , il convient d' apporter ces compléments d'information dans le PADD (pièce n°2 du PLU) afin de clarifier le fait que la municipalité n'écarter pas la possibilité de mutation de ces grandes propriétés bâties mais que, pour l'heure, l'activité agricole y est privilégiée et que leur potentiel de logements à court terme n'est pas envisagé.
CE15 : Il serait plus logique, pour être en cohérence avec le Rapport de présentation et le Règlement d'urbanisme, d'évoquer dans le PADD la possible mutation des grandes propriétés agricoles dans le thème 4 (maintien du développement économique) en parlant plutôt de reconversion économique possible.	La commune suit la demande du commissaire enquêteur : la possible mutation des grandes propriétés agricoles sera évoquée dans le thème 4 portant sur l'économie dans le PADD (pièce n°2 du PLU) .
CE16 : Il conviendrait de compléter les informations présentées dans le PADD relatives aux secteurs favorables aux opportunités de logement afin d'être cohérent avec les autres documents.	Le secteur situé derrière l'église n'est pas cité dans la PADD car il correspond au potentiel de logements prévu au sein de la trame urbaine (secteur suffisamment équipé et desservi par les réseaux), tandis que le secteur au nord-ouest du bourg le long de la rue de Saint-Just-en-Chaussée est un secteur d'extension urbaine inscrit comme zone 1AU à urbaniser au plan (annulé par décision du préfet après consultation au titre de l'article L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme). Cependant, la commune suit l'avis du commissaire enquêteur : il est convenu de clarifier ces éléments au PADD (pièce n°2 du PLU) .

Remarques et demandes formulées par le commissaire enquêteur	Réponses présentées au groupe de travail
Concernant les servitudes applicables au territoire	
CE17 : Il conviendrait d'intégrer dans la partie du dossier du PLU correspondant aux servitudes, et/ou dans le Plan de zonage, les emprises de la servitude liée au périmètre sanitaire des exploitations agricoles, comme figurées dans la carte présentée en page 39 du Rapport de présentation.	La commune suit l'avis du commissaire enquêteur : le plan des périmètres sanitaires des exploitations agricoles sera repris dans l'annexe n°6 concernant les servitudes d'utilité publique.
CE18 : Il conviendrait de revoir la portée réelle du périmètre sanitaire de 50 mètres représenté sur la carte de la page 39 du Rapport de présentation en intégrant non seulement le bâtiment agricole mais également les annexes à l'exploitation (stockage de nourriture, traitement des effluents, aires de circulation, etc.).	En l'absence d'informations précises sur les aires de circulation des bêtes communiquées par la Chambre d'Agriculture, par le service agricole de la DDT, ou par les exploitants eux-mêmes, la commune n'est pas en mesure de définir précisément les aires de circulation des bêtes. Par ailleurs, les circuits de déplacements peuvent évoluer selon les pâturages et selon la saison. <u>Conformément à l'avis du commissaire enquêteur</u> , il convient de vérifier s'il ne serait pas plus cohérent de reporter ce périmètre de réciprocité sanitaire de 50 m depuis la limite de la propriété consacrée à l'activité d'élevage. Cependant, il n'y a pas d'enjeu particulier à maintenir un recul des constructions à vocation d'habitat par rapport au logement de l'exploitant ou encore par rapport au hangar de stockage du matériel agricole ou stockage du fourrage. Il convient de conserver un périmètre de réciprocité sanitaire de 50 m autour des bâtiments d'élevage. Cette remarque n'entraîne pas d'ajustement du dossier de PLU.
CE19 : Il conviendrait d'intégrer dans le Règlement d'urbanisme la distinction des emprises concernées par la protection des captages d'alimentation en eau potable en créant un sous-secteur des zones A et N et de renvoyer à la pièce 6 du dossier de PLU (cahier des servitudes).	La création d'un sous-secteur n'est pas une obligation légale du code de l'urbanisme, tant que la servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales apparaît bien en annexe du PLU. En effet, puisque dans la zone naturelle « N », agricole « A », et les secteurs « Np » et « Nhu » les seules possibilités de constructions et d'installations sont conformes avec les dispositions prises dans la Déclaration d'Utilité Publique en date du 18 mars 1999 instaurant les périmètres de protection. Cette DUP précise par ailleurs un ensemble d'occupation du sol et d'utilisation de produits interdits, que le PLU ne peut réglementer puisqu'il encadre uniquement les demandes d'urbanisme. Cette remarque n'entraîne pas d'ajustement du dossier de PLU.
CE20 : Il conviendrait de compléter le plan de zonage en intégrant ces secteurs ou sous-secteurs afin de clairement identifier les parcelles concernées par les protections et servitudes.	

Remarques et demandes formulées par le commissaire enquêteur	Réponses présentées au groupe de travail
Concernant les exploitations agricoles	
CE21 : Il conviendrait d'intégrer dans le règlement des zones concernées par des exploitations agricoles (A et UAf) une disposition permettant la diversification des activités, en spécifiant que sont autorisées, par exemple, "Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...)" dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante. »	Ces dispositions existent déjà dans le règlement écrit du projet de PLU. Dans le secteur « UAf » de la zone urbaine et dans la zone agricole « A », sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à leur diversification. Cette notion de diversification intègre l'hébergement touristique et la vente à la ferme, sous condition d'être un complément de revenu d'une exploitation agricole. Pour le corps de ferme de la Malborgne, le bâtiment principal présentant un caractère patrimonial est identifié au plan de découpage en zones au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (étoiles orange sur le plan). Suivant les dispositions de cet article, la construction identifiée pourra faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette disposition réglementaire signifie concrètement qu'une destination différente de l'activité agricole pourra être déclarée sur ce bâtiment, pouvant alors évoluer vers un projet de diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, hébergement touristique, etc.) ou même évoluer vers une toute autre destination : logement, hébergement, accueil d'activités économiques sans lien avec l'activité agricole, etc. Pour les corps de ferme dans la zone urbaine, le projet communal veille à encadrer les conditions d'évolution de l'activité agricole et de mutation du patrimoine bâti en encadrant les projets éventuels par une validation préalable par le conseil municipal dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Ce choix vise en effet à veiller à ce que le changement de destination des bâtiments agricoles ne tombe pas dans les mains d'aménageurs opportunistes qui viendraient dénaturer le patrimoine bâti et risquent de prévoir des densités de logements peu adaptés au tissu bâti existant. Conformément au rapport du commissaire enquêteur, il est convenu d'être plus explicite sur les termes « diversification » et « changement de destination » en complétant le lexique du règlement écrit (pièce n°4a du PLU) : la notion de diversification intègre l'hébergement touristique et la vente à la ferme, sous condition d'être un complément de revenu d'une exploitation agricole et la notion de changement de destination de l'activité agricole intègre le projet de diversification de l'activité agricole (vente à la ferme, hébergement touristique, etc.) ou d'évolution vers une toute autre destination : logement, hébergement, accueil d'activités économiques sans lien avec l'activité agricole, etc.
CE22 : Il conviendrait de modifier l'article UA10 du règlement pour porter la hauteur des bâtiments agricoles à 15 mètres au faîtage ».	Dans le secteur UAf, la hauteur des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles est portée à 12 mètres au faîtage, et les pentes de toitures pourront être de 12° seulement, ce qui permet d'obtenir de grands volumes pour répondre aux besoins de stockage du matériel agricole, tout en restant cohérent avec les gabarits des constructions existantes dans la trame urbaine du village (limité à 9 mètres maximum). Des engins agricoles de plus de 12 m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg de Saint-Rémy-en-l'Eau dont la largeur des rues reste limitée. Conformément au rapport du commissaire enquêteur, qui demande à vérifier que les engins agricoles de plus de 12 m de hauteur ne sont pas adaptés à la circulation dans le bourg, il convient de rappeler que véhicules agricoles volumineux les plus utilisés mesurent en moyenne 4,2 mètres de hauteur (moissonneuses batteuses, arracheuse de betteraves ou encore tracteur avec combiné de semi) et représentent une largeur moyenne de 4 mètres. Des engins agricoles de 10 mètres et plus auraient une largeur supérieure à 4 mètres, ce qui entraverait la bonne circulation dans les rues comme la rue de la Mairie dont l'emprise de la chaussée ne dépasse pas 6 mètres, réduite à 4 ou 5 mètres en cas de stationnement résidentiel sur les bas-côtés. Par ailleurs, l'intégration paysagère des constructions agricoles au sein du tissu bâti suffit à encadrer les hauteurs de ces bâtiments. Cette demande n'entraîne pas d'ajustement du dossier de PLU.

Remarques et demandes formulées par le commissaire enquêteur	Réponses présentées au groupe de travail
Concernant la gestion des risques	
CE23 : Il conviendrait de compléter les parties de l'OAP et du Règlement d'urbanisme relatives à la zone 1AUh afin d'intégrer que la conformité de la défense incendie est un préalable à l'ouverture de la zone.	La commune suit l'avis du commissaire enquêteur. De fait, aucun permis d'aménager ne sera accordé par le SDIS en l'absence de renforcement de la défense incendie sur la zone. Par ailleurs, les OAP précisent que « le ou les porteur(s) de projet seront tenus de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur », ceci incluant notamment la défense incendie. Il n'est donc pas nécessaire de compléter les OAP.
CE24 : Il conviendrait de compléter les parties de l'OAP et du Règlement d'urbanisme relatives à la zone 1AUh afin d'intégrer que la conformité de la défense incendie est un préalable à l'ouverture de la zone.	De fait, aucun permis d'aménager ne sera accordé par le SDIS en l'absence de renforcement de la défense incendie sur la zone. Par ailleurs, les OAP précisent que « le ou les porteur(s) de projet seront tenus de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur », ceci incluant notamment la défense incendie. Il n'est donc pas nécessaire de compléter les OAP.
CE25 : Il conviendrait de compléter et renforcer sérieusement les dispositions du Règlement d'urbanisme, ainsi que de l'OAP, concernant l'information et la prévention des risques relatifs aux remontées de nappe pour toutes les zones urbanisées et urbanisables du bourg.	La commune suit l'avis du commissaire enquêteur. Il est convenu de compléter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) et le règlement écrit (pièce n°4a) en précisant que « L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face. »