

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE :

**AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE VEZ**

**Enquête publique du lundi 27 décembre 2021 au samedi 29 janvier 2022
(inclus)**

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

Frédérique FAGES
Commissaire Enquêteur

09 mars 2022

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 Vez :.....	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 :	12
2.3.	Constitution des dossiers d'enquête publique :.....	12
3.	OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE.....	15
3.1.	Bilan des observations :	15
3.2.	Réponses apportées :.....	15
3.3.	Contribution des personnes publiques associées (PPA).....	30
4.	REMARQUES ET DEMANDES FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	73
4.1.	Observations du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU	73
5.	AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME	93
5.1.	Avis du commissaire-enquêteur	93
5.2.	Conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Vez	101
6.	ANNEXE AU RAPPORT.....	108

1. RAPPORT SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. PROCEDURE ADMINISTRATIVE :

- Par délibération du Conseil municipal de Vez en date du 11 septembre 2015, il a été prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et fixées les modalités de concertation avec la population (habitants, associations locales et autres personnes concernées) ainsi que la constitution d'une Commission municipale d'urbanisme chargée de suivre les travaux de l'élaboration du PLU.
- Par délibération du Conseil municipal de Vez en date du 26 octobre 2015, il a été prescrit la modification de la délibération du 11 septembre 2015 concernant constitution de la Commission.
- Par délibération du Conseil municipal de Vez en date du 30 septembre 2019, il a été délibéré l'anticipation du décret du 28 septembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU.
- La procédure d'élaboration du PLU de la commune de Vez est soumise à évaluation environnementale stratégique en raison de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal.
- Par délibération du Conseil municipal de Vez en date du 23 janvier 2021, le projet de Plan local d'urbanisme de la commune a été arrêté.
- Par délibération du Conseil municipal de Vez en date du 23 janvier 2021, il a été tiré le bilan de la concertation.
- La procédure d'élaboration du PLU de la commune de Vez est soumise à évaluation environnementale stratégique en raison de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal. La mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France (MRAe) a donc présenté son avis sur le projet du PLU de la commune de Vez.
- Le courrier du Maire de la commune de Vez 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 Vez a été enregistré en date du 18 octobre 2021.
- Par courrier en date du 10 novembre 2021 faisant suite à une vérification préalable de mon aptitude à mener cette enquête publique, la Présidente 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 Vez.
- La rencontre avec Mr le Maire pour, d'une part, me présenter 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 a eu lieu le 20 novembre 2021 dans les locaux de la Mairie de Vez. Étaient présents Monsieur Thiéry MICHALOWSKI, Maire de la commune de Vez, Monsieur Jean-Louis PARMENTIER, maire-adjoint et moi-même. Le dossier d'enquête m'a été remis et commenté à cette occasion. Cette réunion a été l'occasion de m'apporter quelques précisions relatives au projet de PLU, les enjeux de la commune et les choix ayant pu être pris dans les orientations des décisions pour le PLU liés au contexte, aux diverses problématiques touchant le territoire de la commune (problématique de cavités présentes sous le territoire urbanisé, de protections écologiques, de reconversion potentielle de bâtiments agricoles, de zones humides, etc.).

L'ensemble de ce contexte étudié du territoire a abouti aux éléments constituant le projet d'élaboration du PLU arrêté. Lors de cette présentation, Monsieur Thiéry MICHALOWSKI et Monsieur Jean-Louis PARMENTIER se sont aperçus que les plans de zonage présentaient toujours des espaces en EBC au niveau des coteaux alors que la volonté de la municipalité était de les classer sous une protection paysagère moins forte. L'incidence de cette modification après avoir demandé l'avis des PPA (personnes publique associée) sur l'organisation de l'enquête publique n'a pas pu être évaluée lors de cette réunion, n'ayant pas pu avoir contact avec le bureau d'étude en urbanisme qui a accompagné la commune pour son projet de PLU. Par précaution, nous n'avons pas défini les dates de l'enquête publique référant attendre le retour du Cabinet GREUZAT sur ce point.

- Monsieur le maire a ensuite pu échanger en début de semaine avec le Cabinet GREUZAT qui a assuré que cette modification n'allait pas impacter le lancement de l'enquête publique. Les dates de l'enquête publique, ainsi que les dates et horaires des permanences à réaliser ont pu être définies. Celle-ci a été fixée à 34 jours consécutifs, notamment en raison de la période de congés hivernale.
- Par arrêté municipal du 2 décembre 2021, Monsieur le Maire de la commune de Vez a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune du 27 décembre 2021 au 29 janvier 2022 inclus, avec trois permanences du Commissaire enquêteur en mairie de Vez, le jeudi 30 décembre 2021, le samedi 15 janvier et le samedi 29 janvier 2022.
- 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 27 décembre 2021.
- J'ai déclaré clos les registres d'enquête publique le samedi 29 janvier 2022.
- J'ai communiqué, en date du 6 février 2022, le procès-verbal de synthèse des observations du public à Monsieur le Maire de la commune de Vez afin qu'il puisse produire ses observations éventuelles. Cet envoi était également accompagné du registre d'enquête (scan des observations inscrites) afin que le Maire de la commune, notamment, puisse être en mesure de s'y reporter à la lecture du PV de synthèse. Aucun document n'a été annexé au registre nécessitant d'être également scanné.
- J'ai également formulé et remis en date du 13 février 2022 mes propres remarques concernant certains points sur le dossier d'élaboration du PLU soulevés durant l'enquête ou faisant suite à la lecture du dossier, afin que la municipalité puisse produire ses observations en retour (conformément à l'art. R 123-18 du Code de l'environnement).
- N'ayant pas eu de retour sur les observations concernant le projet de PLU, j'ai relancé la municipalité en date du 26 février 2022, afin de savoir quand pourraient m'être adressés les éléments de réponse de la municipalité.
- Monsieur le Maire de la commune de Vez m'a adressé par mail, en date du 28 février 2022, les commentaires de la commune en réponse aux diverses observations formulées dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU, ainsi qu'aux miennes, afin que je puisse en prendre compte dans l'établissement de mon rapport d'enquête et la présentation de mon avis concernant ce projet.
- J'ai souhaité quelques compléments d'information que j'ai adressé par mail en date du 06 mars 2022 mais, la réponse tardant à m'être retournée et ne portant pas de réel préjudice à mon information sur le sujet, j'ai opté pour la remise de mon rapport sans obtenir ces compléments.

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

La commune a tenu informé, à plusieurs reprises, la population de Vez de l'avancement sur l'élaboration du PLU. Les différents supports de communication ont été :

- bulletins d'information municipale « Le Valédésien » distribués dans les boîtes aux lettres pour informer les habitants du démarrage et de l'avancement des études,
- l'organisation d'une exposition publique sur les panneaux de la mairie des documents d'étude,
- l'organisation d'une réunion publique en date du 05 juillet 2017,
- les comptes-rendus des Conseils municipaux.

Aussi, par le biais de la réunion publique et des divers supports d'information présentés, le public a été informé de l'élaboration du PLU et de son avancement. Il a bien été précisé que cette procédure devait 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.

La procédure de concertation s'est déroulée du démarrage des études jusqu'au 23 janvier 2021 inclus, date de l'arrêt du PLU. Cette consultation a permis aux habitants de porter au registre leurs observations et/ou de discuter directement avec l'équipe municipale du projet. Le bilan de la concertation a été présenté par le Maire à l'occasion d'un conseil municipal qui s'est déroulé en date du 23 janvier 2021 et qui a délibéré sur la clôture de la consultation. Le registre mis à la disposition en mairie n'a fait l'objet d'aucune remarque, la population a présenté ses questionnements oralement aux élus durant l'étude au cours des permanences en mairie.

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

FORMALITES DE PUBLICITE (article 09 de l'arrêté municipal du 2 décembre 2021)

Conformément à l'article 09 de l'arrêté municipal du 2 décembre 2021 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 (08/12/21) et Le Grand Parisien (08/12/21) de l'avis d'enquête
- Deuxième parution dans le Courrier Picard (29/12/21) et Le Grand Parisien (28/12/21) de l'avis d'enquête

Par ailleurs, l'affichage de l'avis au public et de l'arrêté municipal de prescription de l'enquête a été mis en place à la mairie de Vez, quinze jours avant le début de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a pu vérifier la présence de cet affichage devant la mairie lors du passage pour ses permanences.

La commune a également informé la population de Vez par la distribution, dans chacune des boîtes aux lettres sur l'ensemble du territoire communal, de l'extrait du l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique un peu avant le démarrage de l'enquête, du bulletin d'information municipale « Le Valédésien » n° 22 de décembre 2021, pour informer des dates et de l'objectif de l'enquête publique, et rappelé dans « Le Valédésien » à l'occasion des vœux du Maire 2022 distribué le lundi 24 janvier 2022.

1.4. PERMANENCES ANNONCEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR EN MAIRIE DE VEZ :

Le jeudi 30 décembre 2021 de 16h30 à 18h30 (première permanence et ouverture de l'enquête),

Le samedi 15 janvier 2022 de 10h00 à 12h00 (deuxième permanence),

Le samedi 29 janvier 2022 de 10h00 à 12h00 (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 sur le village ou leurs terrains, de prendre connaissance des dispositions envisagées (documents principalement utilisés : plan de zonage, rapport de présentation, règlement de zone, document d'OAP). L'enquête s'est déroulée très simplement.

Plusieurs personnes se sont déplacées, durant les permanences du commissaire-enquêteur tout comme en dehors des permanences, soit juste par curiosité soit pour vérifier plus précisément la prise en compte de certaines situations ou l'incidence du projet de PLU par rapport à leurs parcelles ou exploitations et par rapport au village. Les représentants d'exploitations agricoles et les personnes ayant des remarques, des questions ou des exigences ont renseigné le registre. Plusieurs mails et documents ont été adressé ou remis au commissaire-enquêteur.

Une salle a été mise systématiquement à la disposition du public et du commissaire-enquêteur pour pouvoir échanger en toute tranquillité.

A chaque permanence était présent un représentant de la Mairie et/ou Monsieur le Maire. J'ai ainsi pu, régulièrement en fin de permanence, échanger avec eux sur les observations soulevées par la population afin de démarrer le processus de réflexion sur l'approche à avoir par rapport à ces nouveaux éléments ou d'obtenir déjà des informations explicatives.

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

2.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLU

La commune de Vez a prescrit la révision de son POS en PLU le 11 septembre 2015, estimant qu'elle devait se doter d'un nouveau document traduisant un projet de territoire correspondant aux nouveaux objectifs des évolutions législatives notamment en matière d'environnement.

La loi ALUR de 2014 prévoit la caducité des POS au 31 décembre 2015, faute pour ces documents d'avoir été transformés en PLU avant cette date.

La caducité entraîne automatiquement l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Toutefois, la loi ALUR prévoit que si une révision du POS a été enregistrée avant le 31 décembre 2015, ce document reste en vigueur jusqu'au terme de cette révision, pendant une durée maximale de trois ans.

Cette révision est également imposée par l'obligation d'intégrer les dispositions de la loi de 2010 dite Grenelle 2 dans le document d'urbanisme avant le 1^{er} janvier 2017.

Le POS de la commune de Vez est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 dans la mesure où aucun PLU n'a été prescrit à l'échelle intercommunale (Communauté de Communes du Pays du Valois). La commune relève donc depuis cette date du RNU avec la règle de l'urbanisation limitée aux parties actuellement urbanisées de la commune. La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays du Valois dotée d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) approuvé le 07/03/2018.

Aussi, l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) permettra à la commune de Vez de se donner les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociales, économiques et environnementales). Cette révision aura été également l'occasion de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec les orientations du SCOT approuvé en 2018 par la CCPV (Communauté de communes du Valois).

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°2 du PLU. Ils sont également explicités au chapitre IV du rapport de présentation. La délimitation et la réglementation des zones correspondent à la traduction des orientations d'aménagement communales.

Les orientations du PADD de la commune de Vez, principaux objectifs retenus pour la commune, se déclinent ainsi en 3 grands axes qui présentent chacun divers objectifs :

AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT ATTENTIF A L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Afin **d'orienter le développement urbain dans le tissu existant**, la municipalité souhaite :

- modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels à environ 0.2 hectare sur des terrains libres situés Chemin du COTI BAILLET,
- mobiliser le tissu existant au sein des résidences secondaires, des nombreux logements vacants et des quelques dents creuses identifiées,
- préserver l'identité du village en recherchant une qualité architecturale garantissant une bonne insertion des nouvelles constructions,
- gérer les secteurs d'habitat isolé en faisant participer, notamment le hameau du Petit Vez au renouvellement du bâti existant.

Afin **d'accueillir de nouveaux habitants de façon raisonnée**, la municipalité souhaite :

- viser une évolution démographique mesurée, respectueuse de l'identité villageoise de VEZ, avec une vingtaine d'habitants supplémentaires pour atteindre 345 habitants d'ici 2030, soit une croissance de 0.42% par an, comme celle observée entre 1999 et 2015,
- mettre en place des conditions favorables au renouvellement de la population, en permettant la diversification de l'offre en logements pour permettre aux jeunes ménages de rester ou de s'installer à VEZ.

Afin de **répondre aux besoins en logements**, la municipalité souhaite :

- produire des logements pour atteindre l'objectif démographique porté par le PLU, qui est de 8 ménages et 19 résidences principales d'ici 2030, à réaliser dans l'enveloppe urbaine, en comblement des dents creuses et du renouvellement des constructions,
- diversifier l'offre en logements, avec un cadre réglementaire favorisant la diversification de l'offre en logements et la transformation de certains grands logements en logements de plus petite taille.

Afin de **conforter l'économie locale**, la municipalité souhaite :

- favoriser la pérennité des activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités, compatibles avec la proximité des habitations et dans le respect des conditions d'accès et de stationnement satisfaisantes,
- soutenir l'activité agricole en lui offrant des conditions durables d'exploitation et d'évolution, en préservant les terres agricoles, en limitant la consommation foncière, en permettant l'évolution des bâtiments existants et la reconversion de certains corps de ferme,
- valoriser le potentiel touristique du village, en encourageant l'offre en hébergements touristiques et en développant la communication sur les parcours naturels.

AXE 2 : UN VILLAGE CONVIVIAL AU CADRE DE VIE PRESERVE

Afin de **préserver la qualité paysagère du site**, la municipalité souhaite :

- préserver la diversité paysagère, en limitant fortement la construction en fond de vallée et sur les coteaux,
- veiller à la qualité du traitement des franges urbaines et des entrées de village, en maintenant notamment, les limites de l'urbanisation et en incitant le traitement végétal des clôtures,
- préserver les perspectives visuelles sur le village et ses monuments historiques, en préservant certains points de vue sur le village.

Afin de **préserver et valoriser le cadre harmonieux du village**, la municipalité souhaite :

- maintenir l'identité du village et participer à la préservation du patrimoine bâti, par le soutien des Architectes des Bâtiments de France qui font appliquer leur vigilance qualitative au sein des périmètres de protection,
- entretenir la trame végétale urbaine, en maintenant les espaces verts qui jouxtent les équipements municipaux.

Afin de **faciliter les mobilités**, la municipalité souhaite :

- sécuriser les déplacements, par l'aménagement du carrefour du Petit Vez et la préservation du centre-bourg du flux de circulation des poids lourds,
- développer le maillage de cheminements doux, par la requalification de certains cheminements et l'aménagement notamment d'un cheminement entre le village et le cimetière,
- mieux gérer le stationnement, en imposant une gestion au sein des espaces privés, en imposant des places de stationnements visiteurs en cas d'opération d'aménagement et en réaménageant la place de la Dime.

Afin de **d'encourager la vie de village**, la municipalité souhaite :

- conforter les équipements et espaces publics existants, par le réaménagement de la place de l'église,
- réfléchir à l'aménagement d'espaces de convivialité, de détente et de loisirs, en confortant la vocation des terrains de jeux et de loisirs existants et en aménageant les abords de rivières,
- permettre le développement des communications numériques, en mettant en place les conditions nécessaires à la réussite du développement de la fibre par le département de l'Oise.

AXE 3 : UN PROJET RESPECTUEUX DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Afin de **préserver l'intérêt écologique du territoire**, la municipalité souhaite :

- protéger les milieux les plus sensibles, en limitant l'urbanisation sur les coteaux et dans la vallée et en protégeant les zones humides avérées,
- encadrer le devenir du site des anciens bassins de rétention, en permettant des usages agricoles à condition de prendre en compte les zones humides artificielles du secteur,

- prendre en compte les continuités écologiques, en maintenant la fonctionnalité des corridors écologiques, la protection des boisements de haut coteau et en limitant la constructibilité dans la vallée aux abords de la rivière,
- préserver les boisements identifiés réservoirs de biodiversité, corridors écologiques ou éléments de paysage à préserver.

Afin de **prendre en compte les risques naturels**, la municipalité souhaite :

- tenir compte du risque de remontée de nappe, en limitant très fortement l'urbanisation de fond de vallée,
- prévenir les risques de ruissellement et de coulées de boue, en tenant compte des zones d'écoulement naturel des eaux,
- prendre en compte les cavités souterraines, en se montrant vigilante vis-à-vis des éventuels projets de construction.

Afin de **contribuer au développement durable du territoire**, la municipalité souhaite :

- préserver la ressource en eau, en prenant en compte les périmètres de captage des eaux potables, en imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en limitant les rejets vers la rivière de l'Automne,
- permettre une gestion économe de l'énergie en matière d'habitat, en permettant aux constructions d'avoir recours à des matériaux durables visant à maîtriser les déperditions énergétiques.

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 délimitation de zones au niveau du PLU :

Le document graphique correspond à la traduction spatialisée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le territoire communal est divisé en trois types de zones :

1) Les zone urbaine dite zone « U » :

- la zone **UA** correspond au tissu urbain ancien historique de VEZ, comportant des équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes et futures, en cas de densification.
- la zone **UB** correspond aux extensions du tissu urbain qui ont été faites au Nord et au Sud du centre ancien, pour accueillir principalement de l'habitat individuel. Cette zone, qui comporte des équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes et futures, en cas de densification, est majoritairement occupées par des constructions à destination de logements.

- la zone **UE** correspond à des espaces publics, de rencontre, de convivialité et de loisirs. Elle permet de « Conforter les équipements et espaces publics existants » (objectif du PADD). Cette zone est bordée par des réseaux d'une capacité suffisante pour desservir les équipements publics existants et futurs.

2) La zone agricole dite zone « A » :

- zone **A** pour agricole concerne les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. Elle est constituée des espaces cultivés, équipés ou non, dont la valeur agronomique est reconnue.

3) La zone naturelle dite zone « N » :

- zone **N** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique. Sur le territoire de VEZ, la zone naturelle couvre notamment le site Natura 2000 « Coteaux de la Vallée de l'Automne » des secteurs LARRIS DE VEZ et VAL DE WALLU, les zones humides prioritaires du SAGE, les mares à préserver, l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la « Haute Vallée de l'Automne », la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Automne » et des constructions isolées.

La zone naturelle est composée d'une zone N de protection naturelle et de 3 secteurs spécifiques, délimités en raison de leurs niveaux de protection et de préservation : Nn, Nhu, Nt.

Le **secteur Nn** a été délimité de manière à couvrir le site Natura 2000 « Coteaux de la Vallée de l'Automne » sur les secteurs LARRIS DE VEZ et VAL DE WALLU. Il permet de « Protéger les milieux les plus sensibles » (objectif du PADD).

Le **secteur Nhu** a été délimité de manière à couvrir les zones humides avérées identifiées dans le SAGE de l'Automne. Ce secteur comporte aucune construction et constitue la trame bleue du territoire. Il permet également d'« Encadrer le devenir du site des anciens bassins de rétention » (objectif du PADD).

Le **secteur Nt** a été délimité de manière à couvrir le Château de VEZ et son parc afin de « Valoriser le potentiel touristique du village » (objectif du PADD)

Les documents graphiques présentent également :

- des espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- des espaces paysagers à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- des mares à préserver en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- trois périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet de PLU s'est donc attaché à définir un zonage adapté à son territoire et fidèle au projet urbain.

2.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Toute opération susceptible d'affecter l'environnement est soumise à enquête publique. Le champ d'application, la procédure et le déroulement de l'enquête publique relative à l'élaboration de PLU et au zonage d'assainissement (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 Vez) 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 DES DOSSIERS D'ENQUETE PUBLIQUE :

Le dossier d'enquête publique relatif à l'élaboration du PLU se compose des éléments suivants :

I- Le **registre d'enquête**.

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

- 1 RAPPORT qui comporte :
 - 1.1 Le **résumé non technique** du projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez
 - 1.3 Le **rapport de présentation** relatif à la présentation de la commune via le diagnostic réalisé sur les plans économiques, social, environnemental, architectural et paysager, la présentation des choix des dispositions retenues pour le PLU de la commune, l'évaluation environnementale stratégique, la justification du règlement graphique et du règlement écrit, et l'étude des modalités de mise en œuvre du PLU et présentation des indicateurs de suivi,
 - 1.3 L'**évaluation environnementale** de l'incidence du projet de Plan local d'urbanisme de la commune sur le site Natura 2000.
- 2 Un document présentant le **PADD** (projet d'aménagement et de développement durable) de la commune de Vez qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme,
- 3 Un document reprenant l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) de la commune de Vez qui décline localement les orientations stratégiques du PADD en fixant des prescriptions d'aménagement pour les secteurs de projet du Chemin de la procession, du chemin du Coti Baillet et de la rue de la Croix Rebours,

4 Le **règlement** du PLU

5 Les **plans de zonage** :

- 5.1 le **plan de zonage général de la commune** qui découpe le territoire communal en zones correspondant au incluant notamment les **bandes d'inconstructibilité** de 75m, les **espaces boisés classés**, les **éléments du paysage** à protéger, les **mares à protéger**, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** et les périmètres concernés par des **OAP (1/5000)**
- 5.2 le **plan de zonage du village** correspondant centre-bourg de Vez incluant notamment les **espaces boisés classés**, les **éléments du paysage** à protéger, les **mares à protéger**, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** et les périmètres concernés par des **OAP (1/2000)**

6 Les **Annexes** concernant :

- 6.1 la **Recueil des servitudes** d'utilité publique et la description de leurs servitudes associées,
- 6.2 le « **Plan des servitudes** » présentant les emplacements des servitudes I4, I3, AC1, PT2LH, PT1, AS1,
- 6.3 le « **Plan des risques et contraintes 1** » présentant les zones concernées par les risques d'effondrements des cavités souterraines et les zones d'aléas des risques de ruissellements,
- 6.3 le « **Plan des risques et contraintes 2** » présentant les zones concernées par les protections ou inventaires écologiques (corridors écologiques, Natura 2000, zones humide, ZNIEFF type 1 et 2)
- 6.3 le « **Plan des risques et contraintes 3** » présentant les zones concernées par les risques liés à la présence de cavités, les risques de mouvements de terrain, les périmètres de captage d'alimentation en eau potable, les zones concernées par les remontées de nappe et par les aléas de retrait/ gonflement des argiles,
- 6.4 le « **Recueil des risques et contraintes** » présentant les documents réglementaires concernant les servitudes concernées
- 6.5 La **Notice sanitaires** concernant :
 - La **notice déchets** présentant le contexte du territoire vis-à-vis de la gestion des déchets ménagers (situation existante de la collecte et du traitement concernant les déchets ménagers et le tri sélectif avec la présentation de la localisation des déchetteries et des filières de traitement),
 - la **notice assainissement** présentant l'organisation de l'assainissement des eaux usées et de l'assainissement non collectif,
 - la **notice eaux potable** présentant la situation administrative et la qualité de l'eau distribuée,
 - la **défense incendie** (nombre, caractéristiques, conformité des hydrants)
 - les **plans relatifs au réseau d'eau potable** sur l'ensemble du territoire
- 6.6 le **plan d'assainissement** non collectif
- 6.7 le **plan du réseau des eaux pluviales**
- 6.9 **P'étude géotechnique** des cavités souterraines et du ruissellement
- 6.10 les **documents administratifs** comportant :

- la délibération du Conseil municipal de Vez en date du 11 septembre 2015 sur le lancement de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune,
 - la délibération du Conseil municipal de Vez en date du 26 octobre 2015 sur la modification de la délibération du 11 septembre 2015 concernant constitution de la Commission,
 - la délibération du Conseil municipal de Vez en date du 30 septembre 2019 sur l'anticipation du décret du 28 septembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU,
 - le bilan de la concertation du projet de PLU,
 - la délibération du Conseil municipal de Vez en date du 23 janvier 2021 sur l'arrêt du PLU et le bilan de la concertation,
 - l'arrêté municipal de la commune de Vez en date du 02 décembre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration du PLU,
- 6.11 la **synthèse des avis des PPA** (Personnes publiques associées),

3. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ELEMENTS DE REPONSE

3.1. BILAN DES OBSERVATIONS :

Au total, il y a eu 19 personnes, intervenant seules ou représentants d'organisme formant ainsi 19 Observateurs qui se sont déplacés ou ont consulté le dossier en version dématérialisée. Ces personnes ont porté leurs remarques sur le cahier d'enquête ou les ont remises ou adressées au Commissaire-enquêteur durant l'enquête publique via divers supports (documents, courriers et mails). Beaucoup de ces personnes se sont déplacées au cours des 3 permanences du Commissaire enquêteur.

Il y a eu un total de 26 questions associées à des observations et remarques diverses formulées sur le registre d'enquête concernant le projet de PLU.

L'ensemble des observations inscrites dans le registre d'enquête a été présenté sous la forme d'un **procès-verbal de synthèse des observations du public**¹.

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 APORTEES :

Compte tenu du caractère décisionnel à apporter aux diverses questions et observations portées sur le registre, il a été préférable 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 informations 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.

¹ Se reporter au PV de synthèse des observations du public adressé à Mr le Maire et aux éléments de réponses qui y ont été apportés par Mr le Maire et qui est présenté en Annexes.

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O1 Mr Vincent CADET (30/12/21)	O1.1 Demande que la parcelle ZB6 soit classée en zone agricole en non en zone naturelle comme il est prévu sur le projet initial. Cela va dans le même sens que l'avis de la chambre d'agriculture, auquel la commune prévoit de répondre favorablement. En effet, ceci permettrait à l'exploitant agricole de déplacer éventuellement les bâtiments d'exploitation qui sont actuellement situés au centre du village.	La Parcelle ZB 6 sera reprise en zone Agricole et non en zone N.	Dont acte.
	O1.2 Demande qu'au niveau de l'OAP n°2 soient prises en compte les contraintes réglementaires touchant les dispositions agricoles qui évoluent (notamment la ZNT : zone non traitée). En effet, le fait de créer une zone urbanisée via l'OAP n°2 risque de créer des contraintes sur les parcelles agricoles exploitées, et contigües à l'OAP.	Pas de modifications envisagées sur l'OAP 2 qui représente seulement 0,2ha. La ZNT devra être intégrée en zone A.	Dont acte.
O2 Mr Edouard MATHIEU (30/12/21)	O2.1 S'est déplacé pour vérifier les dispositions et emprises des zones humides et des sites Natura 2000.	Ok	-
O3 Mr Jean-Claude TOUPET (06/01/22)	O3.1 Est venu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok	-

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O1 Mr Vincent CADET (08/01/22)	O1.3 Est venu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok	-
O4 Mme Caroline MICHOT (08/01/22)	O4.1 Est venue consulter le dossier du projet de PLU.	Ok	-
O5 Mr Jacques CHANTELOUZE (13/01/22)	O5.1 Est venu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok	-
O6 Mr Yves MAURICE (14/01/22)	O6.1 Est venu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok	-
O7 Mr Joseph PAULOT (15/01/22)	O7.1 Est venu se renseigner sur le projet de PLU.	Ok	-
O8 Mme Elisabeth BEULLARD (15/01/22)	O8.1 Est venu se renseigner sur l'OAP n°2, le changement de zonage N (naturel) en agricole sur les Ouches, et sur les cavités.	Ok	-

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O9 Mr Jean-Louis PARMENTIER (15/01/22)	O9.1 Précise que le classement en EBC des côteaux dans les documents de l'enquête ne correspond pas à la volonté initiale du conseil municipal pour le PLU. Un classement en « Zone paysagère à préserver » ou similaire aurait le même but avec moins de contraintes administratives. Fait observer que cet avis semble partagé avec la DDT.	La commune souhaite également supprimer les EBC sur les coteaux et mettre en place une protection paysagère dans le même sens que l'avis de la DDT.	Dont acte. Toutefois, il conviendrait que la protection inclue bien le maintien de la présence arborée afin de préserver les coteaux du risque de ruissellements et de coulées de boues.
O10 Mr Yves MAURICE (15/01/22)	10.1 Fait observer qu'au niveau de l'OAP n° 1 la parcelle B54 reçoit l'assainissement de la maison sur la parcelle B58 (même propriétaire).	Ok	Dont acte. Il conviendrait de prévoir d'intégrer cette contrainte dans la description de l'OAP n° 1.
	10.2 Fait observer qu'au niveau de l'OAP n° 2 il serait utile de réfléchir à l'alignement sur la parcelle B227 car la voirie est étroite. Fait observer également un possible problème avec le mur de soutènement de la route sur la parcelle B198.	L'emprise du projet se base sur le parcellaire existant, cependant les constructions à venir auront l'obligation de maintenir un retrait à 6 mètres de la voie.	Dont acte.
	10.3 Demande que, pour le projet de l'OAP n° 3, la parcelle B175 classée actuellement en N soit reclassée pour tout ou partie en zone UA afin de s'intégrer dans le projet.	Il n'est pas possible d'intégrer la parcelle B175 en zone UA pour des raisons de consommation d'espace permis par le SCOT. L'intégration de cette parcelle rendrait le PLU incompatible avec le SCOT.	Dont acte. Il y avait également la possibilité proposée par le commissaire-enquêteur (Cf. CE n° 16) de revoir le tracé de l'OAP n° 3 tout en conservant la superficie globale.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O11 Mme Clémence ROBILLIARD (15/01/22)</p>	<p>11.1 Fait observer que la demande de changement de destination d'une partie des bâtiments sur la parcelle ZE8 pour la réalisation de gîtes, ou logements, ou d'accueil du public, présentée dans le cadre de l'élaboration du PLU, n'a pas été prise en compte.</p> <p>Fait remarquer que la demande de changement de destination avait été présentée environ 3 ans auparavant auprès de l'adjoint au maire.</p> <p><i>(Note du commissaire-enquêteur : se reporter à l'extrait de plan annexé au registre présentant des zones en orange qui a été scanné et adressé avec le PV de synthèse)</i></p>	<p>Les bâtiments en question en annexe de l'observation vont être repris en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>	<p>Dont acte.</p>
	<p>11.2 Souhaiterait intégrer une partie supplémentaire au changement de destination des bâtiments toujours pour la réalisation de gîtes, ou logements, voire d'accueil du public pour séminaire ou la création de magasin de produits de la ferme.</p> <p><i>(Note du commissaire-enquêteur : se reporter à l'extrait de plan annexé au registre présentant des zones en rose qui a été scanné et adressé avec le PV de synthèse)</i></p>	<p>La commune est favorable à intégrer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>O8 Mme Elisabeth BEULLARD (mail du 17/01/22)</p>	<p>O8.2 Demande que le passage en zone Naturelle des parcelles précédemment qualifiées zone Agricole situées au lieu-dit Les Ouches section cadastrale ZB, ne concerne que les parcelles ZB 0026 (pour la partie hors OAP 2), ZB 0028, ZB 0011, ZB 0010, ZB 0009 et pour partie la ZB 0008.</p>	<p>Dans la réponse à la chambre d'agriculture, seule la parcelle ZB 6 va basculer en zone agricole. Le reste des parcelles sont maintenues en zone N.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Le maintien de « périmètre de protection » contre les nuisances liées aux bâtis agricoles et d'élevage est louable.</p> <p>Il conviendrait toutefois de s'assurer que cette disposition</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
			ne soit pas un frein pour les exploitants agricoles pour créer leurs bâtiments agricoles, interdit en zone N. Si tel était le cas, le « périmètre de protection » pourrait éventuellement être porté à 200 ou 300m de la limite constructible.
	<p>O8.3 Demande que certaines informations concernant les cavités n°2, 5, et 44, dont elle est propriétaire, ne soient pas accessibles lors de la consultation du registre des cavités sauf pour les propriétaires de celles-ci et bien sûr la mairie.</p> <p>Il s'agit pour les cavités 5 et 44 de la localisation et de la photo montrant la situation extérieure. Ces dernières permettent facilement de retrouver l'entrée des carrières et pourraient tenter certains de faire de l'exploration parfois non sans danger.</p>	<p>Il s'agit d'un document annexe au PLU, qui doit être annexé dans le cadre de l'élaboration de celui-ci. Une fois le PLU approuvé, cette annexe ne sera pas accessible sauf en mairie et non diffusé sur le géoportail de l'urbanisme.</p>	<p>Dont acte.</p>
	<p>O8.4 Demande que, pour la cavité n°2, le commentaire soit supprimé ou modifié étant donné qu'il ne s'appuie que sur un témoignage non vérifiable et sans l'avoir consulté au préalable alors qu'elle est certainement mieux placée pour décrire l'intérieur de cette cavité qui a été remblayée et fermée en 2008 suivant la demande du SPAN (cf copie document SERPA et dessin côté de l'architecte).</p> <p><i>(Note du commissaire-enquêteur : se reporter à la copie du document SERPA et du dessin côté de l'architecte qui ont été adressés par mail</i></p>	<p>Il s'agit d'un document annexe qui doit être annexé au PLU. La commune ne peut intervenir sur ce document dans le cadre de l'élaboration de son PLU.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Il serait toutefois dommage, si tel était le cas, que le prestataire ayant réalisé cette étude ne se soit pas rapproché de la propriétaire du terrain pour obtenir des renseignements.</p>

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<i>et remis avec le PV de synthèse)</i>		
O12 Mme Colombe DUBREUIL (mail du 18/01/22)	O12.1 Fait observer que des photographies et commentaires accessible au public concernant la cavité n°4 figurent sur le document « Carte des aléas fiches des cavités – annexe », sans la consultation du propriétaire (prise de rendez-vous pour une visite). Fait remarquer que ces investigations ont été menées sans leurs autorisations (propriétaire du 3 rue Cul de Sac, des parcelles 263 et 259 – cours commune avec propriétaire du 1 rue Cul de Sac).	Il s'agit d'un document annexe au PLU, qui doit être annexé dans le cadre de l'élaboration de celui-ci. Une fois le PLU approuvé, cette annexe ne sera pas accessible sauf en mairie et non diffusé sur le géoportail de l'urbanisme.	Dont acte.
O13 Mr André DA SILVA CARDOSO (20/01/22)	O13.1 Est venu se renseigner sur les possibilités d'agrandissement en section urbaine soumis à aléas fort et sur les cavités.	Ok	-
O1 Mr Vincent CADET (22/01/22)	O1.4 Est revenu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok	-
O7 Mr Joseph PAULOT (22/01/22)	O7.2 Est revenu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok	-
O13 Mr André DA SILVA CARDOSO (22/01/22)	O13.2 Est revenu se renseigner sur les cavités.	Ok	-

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>O14 Mr Alain ANGOT (appel du 24/01/22)</p>	<p>O14.1 S'est renseigné sur la parcelle A275 dont il est propriétaire. A été informé que celle-ci est découpée en 2 secteurs, Ua et N. A également été informé de la suspicion d'une cavité avec emprise sur la parcelle. Précise être surpris car une étude géotechnique a été réalisée en septembre 2021 sur ladite parcelle. Or, les carottages d'une profondeur d'environ 3 mètres n'ont pas révélés de cavités. Propose de transmettre l'étude en question à la mairie qui l'a invité à déposer ses observations sur le registre électronique.</p>	<p>Ok</p>	<p>Dont acte. Il serait toutefois pertinent que le prestataire ayant réalisé l'étude sur les cavités utilise les résultats de l'étude géotechnique tel que proposé par Mr ANGOT pour éventuellement réviser les conclusions de son étude et que ce soit pris en compte dans le PLU de la commune.</p>
<p>O15 Mr Francis BRIEST (mail et courrier du 24/01/22)</p>	<p>O15.1 Précise intervenir en qualité de propriétaire du monument historique, le Donjon de VEZ. Estime utile de porter à connaissance ou de rappeler les efforts faits par la Communauté de communes de Crépy en Valois et par la Commune de VEZ pour créer dans notre belle région une animation culturelle, sous forme d'un parcours d'initiation aux monuments et à l'art. Précise que, dans le cadre d'une assemblée générale de fin décembre 2020, la Communauté de communes a voté le principe de ces activités culturelles. Fait observer que la Commune de VEZ y participe notamment grâce au Donjon de VEZ. Précise organiser, dès avant cette décision, chaque année une exposition d'œuvres, la plupart du temps en extérieur gratuite et en intérieur. Une partie de ces expositions peut se tenir dans des galeries dont l'entrée se trouvent en haut</p>	<p>La commune prend acte de votre demande. Cependant le PLU est soumis au SCOT pour la consommation d'espace, et l'intégration de la parcelle B19 et une partie de la parcelle B14 viendront augmenter le nombre d'espace naturel en consommation. La conséquence de cette intégration est une non compatibilité avec le SCOT. Par conséquent la commune ne peut pas intégrer ces parcelles en zone constructible afin de limiter la consommation d'espace comme demandé par le SCOT et par la loi climat d'aout 2021. De plus la parcelle B19 n'appartient pas à la commune de Vez.</p>	<p>Dont acte. Le non classement de ce secteur en UA ne devrait pas empêcher les animations culturelles, notamment ponctuelles, pour lesquelles sont très fréquemment utilisées des installations de type « barnum » pour l'accueil du public.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>et au nord de la parcelle 14 et à l'entrée à partir du domaine public du parc du Donjon. Les galeries s'étendent sous la parcelle 19 et au-delà.</p> <p>Estime indispensable, dans la mesure où l'ouverture au public et l'accueil du public est susceptible de générer des contraintes de créations d'édicules ou au plus de bâtiments de taille réduite en infrastructure ou en sous-sol, que le haut de la parcelle 14 et toute la parcelle 19 soient intégrées dans la zone UA. En effet la commune propriétaire de la parcelle 19 et du chemin communal qui sépare les parcelles 14 et 19 est intéressée par la continuation de notre projet qui permettrait une visite par le public de galeries médiévales.</p> <p>Demander que soit noté le fait qu'il serait du plus grand intérêt pour le développement touristique de la commune de classer le haut de la parcelle 14 vers le nord et la parcelle 19 ensemble le chemin qui les séparent, dans la zone UA.</p> <p><i>(Note du commissaire-enquêteur : se reporter au plan cadastral sur lequel la zone considérée est entourée à la main levée d'un trait de pointillés verts qui a été adressé par mail et remis avec le PV de synthèse)</i></p>		
<p>O14 Mr Alain ANGOT (mail du 25/01/22)</p>	<p>O14.2 Précise transmettre, suite à l'échange téléphonique avec la mairie, l'étude géotechnique préalable à la vente du terrain sur la parcelle A n° 275 de la commune de Vez. Précise avoir pris contact avec le Cabinet GREUZAT pour avoir la nouvelle superficie constructible du terrain.</p> <p><i>((Note du commissaire-enquêteur : étude géotechnique du</i></p>	<p>Ok</p>	<p>Dont acte. Cf. Remarque du CE suite à l'observation O14.1</p>

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<i>27/09/2021 - Cabinet GREUZAT)</i>		
O14 Mr Alain ANGOT (mail du 27/01/22)	<p>O14.3 Fait observer qu'il apparait que la zone constructible de la parcelle A275 a été fortement réduite et semble insuffisante pour la construction correcte d'une maison.</p> <p>Précise avoir procédé à l'origine à une division de la propriété en trois lots dont la viabilisation et division par géomètre suivant les surfaces constructibles : le lot 1 (A273) a été vendu avec la maison, le lot 2 (A274) a été vendu et construit le lot 3 (A275) est actuellement en vente avec une surface constructible de 550 m².</p> <p>Sollicite la prolongation de la zone constructible sur l'ensemble de la parcelle A 275 dans l'alignement de la parcelle A 274 (plan 1 ci-joint), ou à défaut l'alignement de la zone constructible de la parcelle 275 sur la parcelle A260 (Plan 2 ci-joint)</p> <p><i>(Note 1 du commissaire-enquêteur : se reporter aux deux plans cités qui ont été adressés par mail et remis avec le PV de synthèse)</i></p>	Afin de limiter la consommation de surface naturelle, le SCOT prévoit un nombre d'hectare maximal de développement pour la commune de VEZ. De plus la loi climat souhaite que les PLU ne consomment plus d'espace en extension d'ici 2030. La parcelle ne peut être reprise en totalité pour éviter la surconsommation. La commune maintient une partie constructible de la parcelle A275, cette partie constructible permettra la réalisation d'une construction. Les fonds de jardin seront classés en zone N.	Dont acte.
O16 IB VOGT FRANCE SASU (mail du 27/01/22 pour transmission du courrier du 21/01/22)	<p>O16.1 Souhaite s'assurer de la possibilité de valoriser le territoire de la commune et de la compatibilité du règlement du PLU avec les projets que la commune souhaiterait faire avancer.</p> <p>Précise qu'IB Vogt, spécialiste des centrales photovoltaïques au sol compte déjà plus de 150 projets réalisés et travaille en priorité sur des sites à valoriser (anciennes friches, coactivité agricole avec des projets d'agrivoltaïsme) dans le respect de l'environnement.</p>	Ok	Dont acte.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>Précise souhaiter valoriser le site des anciens bassins de sucrerie (au sud de la commune), en y permettant la production d'énergie solaire.</p> <p>Estime que le développement de ce projet avec l'accord et en concertation avec la commune serait une formidable opportunité pour réaliser un inventaire naturaliste complet du site, ainsi que son suivi dans le temps, et après adaptation aux enjeux, pourrait permettre la mise en lumière de son patrimoine via la création d'un sentier d'interprétation en bordure du site et via les aires conservées (mares et zones à identifier).</p>		
	<p>O16.2 Fait observer que, dans le règlement consultable à la page 48, les conditions d'installations d'équipements d'intérêt collectif dans la zone Nhu omettent la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Demande de bien vouloir ajouter cette sous-destination oubliée, sous condition de respecter les règles de l'art et la réglementation selon les attentes des services de l'état.</p> <p>Estime que cette enquête publique est le moment opportun pour adapter le projet de PLU aux enjeux du réchauffement climatique et la transition énergétique, tout naturellement, dans le respect de l'environnement et en cohérence avec les orientations du SCOT.</p>	<p>Il n'est pas prévu de modifier le règlement de la zone Nhu. En cas de projet avancé la mise en place d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pourra alors être envisagée et par conséquent le règlement sera modifié en fonction du projet.</p>	<p>Dont acte.</p>

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O7 Mr Joseph PAULOT (mail du 28/01/22)	<p>O7.3 Souhaite s'assurer que son potager cadastré C232 ne soit pas en zone humide car il s'agit d'un potager constitué depuis de très nombreuses années.</p> <p>Constate par ailleurs que l'autre potager dans la rue, cadastré E333, n'est pas en zone humide. Estime que cela est tout de même mieux pour pouvoir cultiver.</p>	Ok	Je comprends de la réponse que le potager sera effectivement sorti de la limite de la zone humide et y est favorable.
	<p>O7.4 Fait observer qu'au niveau de la parcelle E363, le petit triangle devant semble être en zone humide, alors qu'il y a une allée pour rentrer les voitures par le portail.</p> <p>Précise devoir sûrement refaire cette allée, différemment, car aujourd'hui elle est en sable.</p> <p><i>Note du Commissaire-enquêteur : note manuscrite renseignée lors de la permanence du 29/01 en complément de l'observation :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les matériaux ont-ils été autorisés ? - Pour information, la superficie de l'allée fait environ 10 à 15 m². 	Des matériaux perméables devront être utilisés dans la limite de l'emprise déjà existante.	Dont acte.
O17 Mme Véronique PENOT (mail du 28/01/22)	O17.1 Demande que les parcelles au lieu-dit Les Ouches, section cadastrale ZB, 0026 (mise à part l'OAP 2), 0028, 0029, 0011, 0010, 0009, 0008, 0007 et 0006 restent en zone Agricole, comme préconisé par la Chambre d'Agriculture.	La commune est favorable à la reprise de la parcelle ZB 6. Cependant les autres parcelles restent classées en zone Naturelle.	Dont acte. Cf. Remarque du CE suite à l'observation O8.2
O8 Mme Elisabeth BEULLARD (mail du 28/01/22)	O8.3 Souhaite porter à connaissance l'intérêt de la parcelle OB300 qui est déjà partiellement incluse dans la zone UA et dont le deuxième tier du terrain réuni les qualités nécessaires pour qu'il soit considéré comme constructible.	La parcelle B300 est pour partie en zone UA car déjà urbanisée. Le reste de la parcelle est en zone N et la commune ne peut intégrer cette parcelle en UA car il s'agirait de consommation naturelle et	Dont acte.

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<p>Informe que ce terrain est desservi par les voies (accès par la rue du cul de sac) et les réseaux, eau, électricité et téléphone fibre sont facilement raccordables (cf réseau eau potable).</p>	<p>rendrait le PLU non compatible avec le SCOT.</p>	
<p>O8 Mme Elisabeth BEULLARD (mail du 28/01/22)</p>	<p>Fait observer que la présence de cavités aux limites sud et nord du terrain n'empêche ni son accès (même situation que rue de la croix rebours), ni la construction avec une superficie suffisante pour deux terrains à bâtir.</p> <p>Précise enfin que « le clos », ce terrain dont les origines remontent avant 1900 (déjà présent sur la carte d'état-major), est délimité par un mur totalement intégré dans la partie ancienne du village de Vez (Cf page 99 rapport de présentation) et mérite au même titre que d'autres constructions existantes, d'être inclus dans la zone UA.</p> <p>Estime que le conseil municipal a semble-t-il à cœur, entre autres, de mettre en valeur la sente qui ceinture cette parcelle afin qu'elle devienne pour les habitants et les visiteurs du Donjon un parcours agréable et touristiquement intéressant (Cf page 102 rapport de présentation). Le passage en zone UA permettrait de pérenniser le maintien et l'entretien de ce mur.</p> <p>Tous ces éléments montrent que cette parcelle a sa place en UA.</p> <p><i>(Note 1 du commissaire-enquêteur : se reporter à l'extrait de plan cadastral qui a été adressé par mail et remis avec le PV de synthèse)</i></p>	<p>Il n'est pas possible de reprendre la parcelle B300, trop consommatrice d'espace naturel, conformément au SCoT et à la loi climat.</p>	<p>Dont acte.</p>

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
O18 Mme Laurette MICHALOWSKI (29/01/22)	O18.1 Est venu consulter des documents de la zone B incluant les servitudes associées.	Ok	-
O7 Mr Joseph PAULOT (29/01/22)	O7.4 Est venu consulter les documents sur le projet de PLU et a complété son mail du 28/01/22.	Ok	-
O19 Personne représentant le Conseil municipal (29/01/22)	O19.1 Précise que la collectivité demande à inscrire la parcelle n° B65 (terrain et bâtiments) en emplacement réservé, en vue de permettre à la commune d'acquérir ladite parcelle pour y créer des installations d'intérêt général à des fins touristiques et culturelles.	Un emplacement réservé sera intégré sur la parcelle B65 pour permettre un projet d'installation liée au tourisme.	Dont acte.
	O19.2 Demande que le propriétaire actuel doive conserver les bâtiments et les terrains dans leur configuration actuelle, sans en changer la destination et ne peut construire de bâtiments complémentaires	L'emplacement réservé sera à vocation d'installation liée au tourisme en reprenant les bâtiments existants.	Dont acte.
O1 M. Vincent CADET (29/01/22)	O1.5 précise posséder les 3 maisons donnant sur la cours commune (B128) à l'entrée de l'OAAP n°3. Informe avoir clôturé une partie de celle-ci au n° 14 Rue de la Croix Rebours pour assurer la sécurité contre l'effraction, la sécurité des enfants et éviter la divagation d'un animal de compagnie. Demande que cette zone soit enlevée de l'OAAP n°3. Précise faire procéder à sa délimitation par un géomètre.	Suite au plan annexé la commune est favorable à la suppression d'une partie de l'OAAP 3	Dont acte.

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
	<i>(Note 1 du commissaire-enquêteur : se reporter à l'extrait de plan de l'OAP comportant le tracé en noir précisant la délimitation concernée et remis avec le PV de synthèse)</i>		
	<p>O1.6 Fait observer que l'emplacement de la voirie sur l'OAP n° 3, pour accéder à l'aire de retournement, est situé directement devant son habitation (n° 10 rue de la Croix Rebours).</p> <p>Estime que cette configuration risque de lui apporter d'énormes nuisances.</p> <p>Demande que l'accès à l'aire de retournement soit positionné ailleurs.</p>	<p>Dans l'OAP va supprimer l'emplacement de la voirie laissant le vendeur et l'aménageur le soin de définir et de créer la voirie pour accéder à l'aire de retournement</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Il conviendrait toutefois de protéger dans l'OAP n° 3 l'espace situé devant l'habitation de cette personne contre tout passage de véhicule (emplacement donnant directement devant la porte d'entrée).</p>

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 09 courriers ou documents en retour sur les personnes et services consultés. Les retours intéressent diverses opinions sur le projet d'élaboration du PLU de Vez. 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 de la partie du Rapport de présentation, des Orientations d'aménagement et de programmation, du règlement graphique, du PADD, des Annexes et notamment des servitudes applicables, ou encore du règlement écrit en lui-même ainsi que du règlement graphique (*DDT, Département de l'Oise, ABF, CC du Pays Valois - SCOT, Chambre d'agriculture, SAGEBA L'Automne, GRT GAZ, MRAE*).

Le projet a fait l'objet d'un avis défavorable (*CDPENAF*).

La commune avait déjà proposé et présenté ces éléments de réponses aux observations des PPA appelant à apporter des modifications dans les documents du PLU. Ces observations et les éléments de réponse de la commune sont présentés ci-après, incluant l'avis du commissaire-enquêteur.

Observations de la DDT 60 – Avis Favorable avec réserves

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (<i>PLU</i>) de la commune de VEZ, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 23 janvier 2021 et réceptionné par mes services le 19 avril 2021.</p> <p>Le document arrêté reprend l'ensemble des thématiques demandées dans le cadre d'un PLU de type « Grenelle II », notamment au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (<i>PADD</i>). Votre projet communal prend toute la mesure des risques liés aux cavités souterraines et aux inondations et porte une attention particulière à la préservation de l'environnement. De plus, le projet de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles au sein de l'enveloppe bâtie s'inscrit dans la dynamique de renouvellement urbain porté par l'État.</p> <p>En conséquence, le projet de PLU recueille, de la part des services de l'État, un avis favorable avec toutefois quelques réserves qu'il conviendra de lever avant l'approbation de votre document. En effet et afin, d'assurer la meilleure sécurité juridique possible de votre document, je recommande de prendre en considération le projet de déviation de la RN 2 en reportant les emplacements réservés inhérents à l'emprise dudit projet, mais également d'adapter sa projection démographique et sa part de logements en extension à celles du SCoT du Pays de Valois. Enfin, il serait souhaitable de prendre en compte les remarques d'ordre réglementaire et les observations destinées à améliorer la qualité du document que vous trouverez dans l'avis détaillé joint.</p> <p>Je vous propose de soumettre à enquête publique le projet de PLU arrêté en vue de conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les Personnes Publiques Associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte du présent avis.</p> <p>Enfin, j'attire votre attention sur les dispositions de la loi ALUR, qui encouragent le développement des documents de planification à l'échelle intercommunale, mieux adaptée à la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire au niveau du bassin de vie. L'élaboration de documents intercommunaux permet de réduire le coût des études nécessaires, tout en mutualisant les démarches administratives.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.</p> <p style="text-align: right;">Le directeur départemental adjoint,</p>		

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Avant-propos : l'armature urbaine de la commune de Vez et le contexte réglementaire</p> <p>La commune de Vez compte une population de 292 habitants au 1^{er} janvier 2016¹. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Valois qui est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 07 mars 2018. À ce titre, Vez y est identifiée en tant que commune « hors pôle » où la densité en extension doit être de 18 logements par hectare.</p> <p>La commune était régie par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 22 mai 1990 et rendu caduc le 27 mars 2017. Actuellement, la commune est régie, pour le traitement de ses demandes d'autorisation de construire par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).</p> <p>La commune de Vez était concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » 2016-2021, approuvé le 20 décembre 2015. Ce dernier a été annulé par décision du Tribunal Administratif du 19 décembre 2018. C'est donc le document antérieur, soit le SDAGE « Seine-Normandie » applicable au 1er janvier 2010, qui est de nouveau en vigueur.</p> <p>Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R.151-2 & 4 du code de l'urbanisme. Au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, la commune devra procéder au plus tard neuf ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le territoire communal est concerné par quatre Servitudes d'Utilité Publique (SUP), de type AC1, AS1, I3 et I4.</p> <p>Réserve : À l'exception de la servitude de type I4 (<i>servitude de transport d'électricité</i>), l'ensemble des servitudes n'est pas correctement annexé au document. Pour qu'elles soient rendues opposables (<i>articles L.152-7 et R.151-51 du code de l'urbanisme</i>), il conviendra de compléter lesdites servitudes AC1, AS1 et I3 par les documents permettant leurs identifications, ainsi que les arrêtés ou décrets d'application correspondant (<i>voir documents ci-joint</i>).</p> <p>La commune de Vez est concernée par le projet de mise à 2 x 2 voies de la RN 2, confirmé par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 22 octobre 2003. Ladite DUP valant « servitude », il conviendra de l'annexer au document d'urbanisme.</p> <p>Recommandations : Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, la partie réglementaire se doit d'intégrer des notions d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans les projets d'aménagement et de production de logements.</p> <p>Le document fait état de servitudes de types PT1 et PT2LH (<i>servitudes de télécommunication</i>) qui, par arrêtés ministériels des 26 novembre 2020, 1er mars 2021 et 18 mars 2021, sont désormais abrogés. Aussi, il conviendra de ne plus y faire référence et de les retirer de l'annexe « servitudes ».</p>	<p>Le PLU va être complété pour intégrer les servitudes manquantes.</p> <p>La déviation de la RN2 va être intégrée dans le PLU</p> <p>Des notions de PMR seront intégrées dans le règlement</p> <p>Le plan et le recueil des servitudes vont être mis à jour.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p><u>Suggestions :</u> La version « recodifiée » du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 28 décembre 2015, permet un allègement notable de la partie réglementaire en privilégiant la réflexion en « mode projet ». Il est dommageable que le règlement écrit proposé ne corresponde qu'à un réagencement, établi en fonction des thématiques inscrites dans le nouveau code de l'urbanisme, des 16 articles issus de l'ancienne codification.</p> <p>Le rapport de présentation pourra faire état du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé par arrêté préfectoral du 04 août 2020. La commune étant couverte par un SCoT, son PLU n'est pas tenu à une relation de compatibilité avec le SRADDET. Cependant, la prochaine révision du SCoT du Pays de Valois, qui impliquera la mise en compatibilité de ce dernier avec le SRADDET, devrait occasionner une baisse importante du rythme de la consommation foncière à l'échelle des communes des l'EPCL. Dans la mesure où ladite baisse de consommation est échelonnée dans le temps à partir de l'approbation du SRADDET, elle sera d'autant plus forte par la suite pour les communes et ce, avec un risque de rupture important. Il est donc primordial d'anticiper ces changements.</p>	<p>Volonté communale de maintenir les 16 articles</p> <p>Un point sera fait sur le SRADDET.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>
<p>1. Les enjeux concernant les risques et nuisances</p> <p>Le PLU arrêté aborde l'ensemble des thématiques de risques naturels et technologiques dans son rapport de présentation. La commune est exposée à des risques de coulées de boue au Nord du bourg (<i>aléas moyens à très forts</i>) liés aux phénomènes de ruissellement lors des épisodes de fortes précipitations. Elle est également concernée par des risques de remontées de nappes (<i>aléa très forts</i>), localisés en particulier à l'Est du bourg et pouvant occasionner des dégâts aux habitations lors des périodes humides successives.</p> <p>La commune s'est fixée pour objectif de limiter le ruissellement par une protection des éléments fixes du paysage (<i>boisements</i>).</p> <p><u>Suggestion :</u> Afin de prévenir les risques de ruissellement, il est recommandé qu'en amont des actions agronomiques soient réalisées (<i>couvert végétal, travail du sol adapté</i>), ainsi que le déploiement de moyens d'hydrauliques doux (<i>implantation de haies, fascines ou de bande enherbée</i>). Le règlement écrit pourra aussi, être complété par l'obligation, dans le cadre des projets d'aménagement et d'urbanisation, de créer des noues, des toitures végétalisées, des places de stationnement perméables, etc.</p>	<p>Une réflexion sur ces points va être abordés afin de compléter ou non le règlement. La commune souhaite ne pas accélérer la vitesse de l'eau dans le règlement pour les projets.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Cf. observation du commissaire-enquêteur CE 08</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>2. Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>Le document intègre une analyse de la consommation d'espace sur la période 2006 / 2016, elle précise une consommation de 0,54 ha d'espaces non agricoles. Le rapport de présentation indique que la commune était constituée à 99 % de terres agricoles en 2010. Le diagnostic agricole relève qu'aucune réduction de surface agricole n'a été constatée entre 2006 et 2016 et que la superficie des îlots agricoles déclarés à la PAC a augmenté de plus de 3 % sur la même période, notamment en raison du retour à une vocation agricole des « bassins de Favières ».</p> <p>Quatre sièges d'exploitation agricoles sont répertoriés sur la commune, dont la moitié est localisée au sein de l'enveloppe urbaine. Quelques bâtiments de stockage et d'élevage ont été identifiés dans la trame bâtie.</p> <p>En matière de consommation d'espace, le projet communal devrait consommer environ 0,5 ha de parcelles agricoles et naturelles, inscrites à la PAC ou non.</p> <p><u>Recommandation :</u> Depuis le 1er janvier 2020, la France s'est dotée de mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles, principalement, par l'instauration de distances de sécurité entre lesdites zones de traitement et les habitations. En cas de nouvelle construction à proximité d'une parcelle agricole, le porteur de projet est invité à prendre en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique en bordure de parcelle pouvant faire l'objet d'application de produits phytopharmaceutiques. Pour information, de nouvelles mesures, quant à la traduction réglementaire à apporter, sont en préparation.</p> <p><u>Suggestions :</u> En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLU analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Le rapport de présentation intègre une analyse de la consommation d'espaces réalisée uniquement sur les surfaces agricoles entre les années 2006 et 2016. Il serait pertinent de compléter cette analyse avec la consommation d'espaces naturels et forestiers et ce, sur la dernière décennie.</p> <p>Pour information, afin de prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers, une « charte de bon voisinage » a été signée en novembre 2017. Elle est le fruit d'un travail conjoint entre la profession agricole, l'État, la Gendarmerie de l'Oise, le regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise, l'Union des Maires de l'Oise et l'Association Familles Rurales, initié fin septembre 2015. Cette charte se veut un document d'aide au bien vivre ensemble, elle établit les engagements réciproques de chacun. En décembre 2019, elle a été complétée avec un volet relatif à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et formalise l'engagement de l'ensemble des agriculteurs du département de l'Oise et des acteurs locaux à recourir aux bonnes pratiques de protection des cultures et à le faire savoir. Cette charte est disponible sur le site Internet des services de l'État de l'Oise, à l'adresse suivante :</p> <p>https://www.oise.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture/Charte-de-bon-voisinage2</p>	<p>Les porteurs de projets devront respecter la ZNT en vigueur</p> <p>La commune prend acte des nouvelles mesures et attend le retour de la DDT sur ce point</p> <p>L'analyse va être complétée afin d'intégrer les dernières données.</p> <p>La commune prend note de cette charte et pourra se voir l'appliquer en cas de projet.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>3. Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques</p> <p>La commune est alimentée en eau potable par un captage situé au Sud-Est du centre-bourg (<i>arrêté de DUP du 04 mars 1987</i>). D'après une étude réalisée en 2016, le débit est jugé insuffisant pour répondre aux besoins de la population, des travaux sont programmés afin d'en augmenter le débit.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>Recommandation :</u> le projet de PLU pourra préciser les impacts de l'évolution de la population sur la consommation d'eau potable, ainsi que sur la capacité des ressources du territoire pour faire face à cette augmentation potentielle. Il conviendra de justifier, si les travaux programmés au niveau du captage d'eau potable sont suffisants pour répondre aux besoins de la population et ce, en tenant compte du scénario démographique prévu par le projet communal.</p> </div> <p>La sécurité incendie est assurée par onze points d'eau, elle couvre l'intégralité des entités bâties.</p> <p>La commune de Vez a opté pour un assainissement non collectif sur l'ensemble de son territoire. Elle est dotée d'un schéma d'assainissement et de gestion des eaux pluviales approuvé en août 2019, ce dernier est annexé au document arrêté.</p> <p>Au Sud du territoire communal sont localisés les anciens bassins de rétention de « Favières », qui sont identifiés en tant que zones humides d'origines artificielle. Le projet communal prévoit de les rendre à un usage agricole.</p> <p>4. Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine</p> <p>Concernant la partie environnementale, le territoire communal de Vez est concerné par un site Natura 2000, la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : « les coteaux de la Vallée de l'Automne », localisée à l'Est et au Sud-Est de la commune. En conséquence, le document d'urbanisme intègre une Évaluation Environnementale Stratégique (EES). De plus, dans un rayon de 10 km, six sites Natura 2000 ont été recensés autour de la commune.</p> <p>Le territoire communal est aussi concerné par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : « la Forêt Picarde du Massif de Retz », ainsi que par deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : « la Haute Vallée de l'Automne » et de type 2 : « la Vallée de l'Automne », localisées au centre et aux lisières Ouest et Est de la commune. Enfin, la commune compte aussi un secteur identifié en tant qu'Espace Naturel Sensible (ENS) : « la Haute Vallée de l'Automne », ainsi qu'un Grand Espace Naturel Sensible (GENS) : « les pelouses de la Vallée de l'Automne », qui se superposent avec les ZNIEFF de types 1 et 2 citées précédemment. Enfin, plusieurs corridors écologiques potentiels traversent le territoire communal.</p>	<p>Le projet de PLU a été réalisé en prenant en compte la capacité du captage. Des travaux de recalibrage ont été réalisés.</p>	<p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Concernant les trames vertes et bleues identifiées au SCoT du Pays de Valois, la commune est traversée par la rivière « l'Automne », ainsi que le Ru de Longpré. Elle accueille aussi, plusieurs étangs, dont l'étang de « Wallu », qui constituent également des réservoirs de biodiversité. Une ripisylve fonctionnelle, ainsi que des bois de culture, dont le maintien et le développement ne sont pas recommandés par le SAGE de l'Automne en raison de leur caractère préjudiciable aux milieux naturels, sont aussi identifiés.</p> <p>Sont également identifiés sur le territoire communal : des bois privés non soumis au régime forestier et concernés pour partie par des Plans Simples de Gestion (PSG). Ainsi que quelques secteurs protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), correspondant à la fois, à des milieux boisés, embroussaillés et ouverts.</p> <p>Le PADD prend en compte les enjeux environnementaux en termes d'inventaires et de protections. Avec un classement en zone naturelle, voire un classement naturel spécifique pour le site Natura 2000 (<i>zone Nn</i>), le projet de PLU relève et prend en compte les différents inventaires environnementaux répertoriés sur le territoire communal. Il en va de même des boisements identifiés sur la commune. Si nécessaire, ces boisements pourront recevoir une protection supplémentaire, au titre des Espaces Boisés Classés (<i>EBC</i>). Les secteurs reconnus pour leur caractère humide ont reçu un classement naturel spécifique (<i>zone Nhu</i>).</p> <p>Réserve : Le Conservatoire d'Espaces Naturels (<i>CEN</i>) des Hauts-de-France a déposé une demande de subvention dans le cadre du dispositif « France Relance », afin de restaurer un coteau sur la commune de Vez, en dehors du site Natura 2000, mais couvert au PLU par un EBC. De fait, le classement en EBC fragilise le dispositif et se révèle contre productif par rapport aux efforts de restauration qui seront bénéfiques pour la préservation biodiversité.</p> <p>Recommandation : Les ensembles boisés de plus de 4 ha ne nécessitent pas de protection au titre des EBC, ces derniers bénéficiant déjà de la protection du code forestier.</p>	<p>L'EBC va être supprimé et remplacé par une protection paysagère moins forte. La commune ne souhaite plus d'EBC mais une protection paysagère</p> <p>La commune prend note de cette information.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>5. Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace</p> <p>Le projet communal prévoit un taux annuel de croissance démographique de 1,7 %, ce qui correspond à un développement « audacieux » de la population, largement supérieur aux tendances observées sur la commune depuis 1999 (soit un taux annuel de croissance négatif de 0,4 % entre 1999 et 2017), mais qui permettrait un « rattrapage » de la baisse de population enregistrée ses dernières années. Avec une population estimée à 345 habitants, à l'horizon 2030 et un gain d'environ 62 habitants, cela nécessitera la réalisation d'environ 20 logements supplémentaires. Cette projection « élevée » est justifiée dans le projet de PLU par l'attractivité du territoire communal liée à la proximité de la RN 2, ainsi que de l'Île-de-France.</p> <p>Le tissu urbain existant devrait accueillir l'intégralité des besoins en logements, répartis entre les « dents creuses » et les secteurs de renouvellement urbain. Le potentiel foncier issu des « dents creuses » a été estimé à 0,8 ha, soit 6 logements (après application d'un taux de rétention foncière de 30 %). Enfin, deux îlots fonciers localisés en périphérie du village, pour un total de 0,5 ha, ainsi que la réhabilitation d'un corps de ferme, permettront d'accueillir le complément de logements nécessaires. Ces derniers sont identifiés en zone urbaine, le projet de PLU ne prévoit pas de « zone à urbaniser ».</p> <p>Ce scénario prend en compte l'aléa fort de risque d'effondrement lié à la présence de cavités au sein de l'enveloppe urbaine existante. De fait, certaines parcelles identifiées en « dents creuses » ont été exclues du potentiel mobilisable pour le développement communal.</p> <p>Réserve : Dans une perspective de gestion économe de l'espace et de l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette », le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se doit d'être réduit. Si l'on comptabilise le nombre de « dents creuses », la vacance et les possibilités de réhabilitation de l'existant, la nécessité d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs n'est pas évidente. De fait, toute nouvelle urbanisation se doit être justifiée par un besoin et adopter une densité de logements adaptée, permettant de limiter au maximum la consommation d'espace.</p> <p>Recommandation : Il conviendra de reprendre les données démographiques les plus récentes (INSEE 2017), l'usage d'un millésime trop ancien ne reflétant pas la réalité et faussant le calcul du scénario démographique.</p> <p>Suggestion : Afin de lisser dans le temps le scénario démographique inscrit dans le projet communal, il conviendrait de prévoir des projections à plus long terme que l'horizon 2030. Ce qui permettrait d'appliquer un taux annuel de croissance « plus raisonnable », compte tenu des tendances observées sur la commune ces dernières années.</p>	<p>Un point va être intégré afin de démontrer la pertinence des terrains en extension</p> <p>Mise à jour des données INSEE</p> <p>La commune appliquera une croissance à l'horizon 2035.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>La commune ne compte pas de commerces de proximité, ni d'équipements et services majeurs. Les habitants se rendent en majorité sur les communes de Villers-Cotterêts ou de Crépy-en-Valois pour faire leurs achats. Toutefois, le projet communal n'exclue pas l'accueil d'activités artisanales et commerciales au sein du bourg. Enfin, le patrimoine bâti et environnementale offre des perspectives de développement de l'activité touristique.</p> <p>Le zonage réglementaire du PLU arrêté prévoit trois secteurs « U » : un secteur « UA » correspondant au centre ancien du village ; un secteur « UB » correspondant à la zone urbaine périphérique du centre ancien du village ; un secteur « UE » correspondant au pôle d'équipements publics et d'intérêts collectifs.</p> <p>Le PLU arrêté comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui pourront être complétées, afin d'aborder l'ensemble des thématiques inscrites aux articles L.151-6 & 7 du code de l'urbanisme (<i>paysage, mobilités, contraintes, etc</i>). En l'absence de « zone à urbaniser » à court terme, elles concernent trois secteurs d'extension ou de réhabilitation de l'existant inscrits au sein de la zone urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> – une OAP sectorielle le long du « Chemin de la procession », située au Nord-Ouest du bourg (<i>zone UA ; superficie : 0,36 ha</i>), à vocation d'habitat. Elle couvre une pâture et des jardins d'agrément, enherbés et arborés. Le secteur devrait accueillir 3 logements pour une densité de 8 logements à l'hectare ; – une OAP sectorielle le long du « Chemin du Coti Baillet », située au Sud du bourg (<i>zone UB ; superficie : 0,2 ha</i>), à vocation d'habitat. Elle constitue une extension du bourg sur des parcelles agricoles. Le secteur devrait accueillir 3 logements pour une densité de 15 logements à l'hectare ; – une OAP sectorielle correspondant à un corps de ferme « rue de la Croix Rebourg », située au Sud du bourg en limite de la zone naturel (<i>zone UA ; superficie totale : 1,12 ha</i>), à vocation d'habitat. Elle couvre l'emprise d'une exploitation agricole actuellement en activité, susceptible de muter lors de la cessation de l'activité. Le secteur devrait accueillir 12 logements pour une densité de 11 logements à l'hectare. <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><u>Réserve :</u> Dans les OAP 1 et 2, il conviendra de préciser la densité de logements prévue et ce, afin de vérifier qu'elles respectent les objectifs du SCoT du Pays de Valois. Pour rappel, le SCoT prévoit une densité minimale en extension (<i>soit l'OAP 2</i>) de 18 logements à l'hectare pour les communes « hors pôles ».</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><u>Recommandations :</u> Sur les trois secteurs soumis à OAP, il est relevé des densités de logements, variant de 8 à 15 logements à l'hectare, soit une « densité cumulée » à 11 logements à l'hectare. Ce qui apparaît insuffisant. En secteur couvert par un assainissement individuel, il conviendra d'adopter une densité de logements comprise entre 12 et 15 logements à l'hectare.</p> <p>Il conviendra de prévoir un échéancier concernant les OAP et ce, afin de définir des priorités d'urbanisation et de finalement, justifier l'inscription du secteur couvert par l'OAP 2 (<i>secteur en extension urbaine</i>).</p> </div>	<p>Les OAP 1 et 2 vont être complétées.</p> <p>Les OAP vont être revues à la hausse</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>6. Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique</p> <p>La thématique des déplacements, ainsi que les capacités de stationnement, sont abordés dans le document. Le projet communal prévoit l'amélioration des conditions de déplacements en modes doux, ainsi qu'une réorganisation de l'agencement des places de stationnement. Si la thématique est bien abordée, il convient de constater que la commune ne dispose d'aucun stationnement pour les cycles, ni de bornes de rechargement des véhicules électriques.</p> <p>La commune de Vez est concernée par le projet de déviation de Vaumoise et de mise à 2 x 2 voies de la RN 2, qui s'intègre dans l'aménagement global en voie express à 2 x 2 voies, de l'axe entre Paris et Soissons (DUP du 22 octobre 2003).</p> <p>Réserve : À l'exception d'un signalement dans le rapport de présentation, le projet de PLU ne prend pas en considération le projet de déviation de la RN 2 qui a fait l'objet d'une DUP en 2003. Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, il conviendra de reporter les emplacements réservés inhérents à l'emprise dudit projet d'aménagement sur la commune, dans la partie réglementaire.</p> <p>7. Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents</p> <p>Suggestions : Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les éventuelles « coquilles » encore présentes dans le document.</p> <p>Le diagnostic agricole présente des chiffres concernant la Surface Agricole Utile (SAU) qui paraissent incohérents, il conviendra de les vérifier.</p>	<p>Le projet de déviation sera intégré sur le plan de zonage.</p> <p>Ok</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Observations du CDPENAF – Avis Défavorable

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>CONSIDÉRANT;</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la commune de Vez appartient à la Communauté de Communes du Pays de Valois, - que la commune de Vez est couverte par le ScoT du Pays de Valois, - que le règlement de la zone A autorise les habitations dans la limite de 250 m² de superficie de plancher par unité foncière avec une hauteur de 9 m maximum au faitage en cas de toiture à pente, les annexes dans la limite de 40 m² avec une hauteur de 6 m maximum au faitage en cas de toiture à pente et les abris de jardin de 12 m² maximum ainsi que les bâtiments agricoles limités à 15 m de hauteur au point le plus haut de la construction, - que le règlement de la zone N autorise les extensions des habitations dans la limite de 50 m² de superficie de plancher, les annexes dans la limite de 40 m² et les abris de jardin dans la limite de 12 m². A noter qu'en aléa fort des risques d'effondrement des cavités, seule une extension de 20 m² est autorisée. <p><u>Au titre de l'article L.151-12 (Annexes et Extensions) du code de l'urbanisme, la commission émet un avis défavorable concernant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes en zone A considérant que le règlement ne précise pas la distance d'implantation par rapport à l'habitation existante qui devra être comprise en 10 et 30 m. - les annexes et extensions en zone N considérant que le règlement ne précise pas leur hauteur, ni la distance d'implantation des annexes par rapport à l'habitation existante qui devra être comprise entre 10 et 30 m. 	<p>Le règlement de la zone A et N va intégrer les remarques de la CDPENAF afin d'être compatible a 100%</p>	<p>Dont acte.</p>

Observations des ABF – Avis Favorable sous réserve

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>10 14</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>Le document du Plan Local d'Urbanisme de Vez arrêté le 23/01/2021 appelle les observations suivantes :</p> <p>Patrimoine et paysage :</p> <p>La commune présente un patrimoine bâti remarquable (patrimoine architectural, urbain et paysager), témoin de l'histoire des lieux. À cet égard, l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devra être mis en œuvre eu égard aux éléments du patrimoine local. Il conviendra de les reporter précisément sur le règlement graphique et les préserver en prévoyant des prescriptions ainsi qu'une annexe récapitulative au règlement avec adresses, photos et intérêt patrimonial.</p> <p>Outre les éléments du paysage et les mares à préserver, on veillera également à la préservation de l'ensemble des espaces végétalisés, jardins et clôtures végétales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et conserver les vues sur le paysage emblématique de la vallée de l'Automne.</p> <p>Orientations d'aménagement et de programmation et zonages UA (OAP1, OAP3) et UB (OAP2) :</p> <p>En raison de la localisation des projets d'aménagement urbain dans les périmètres et dans le champ de visibilité des monuments historiques, dont il convient de protéger les abords et de prendre en compte les perspectives monumentales, il conviendra d'apporter des mesures de protection en portant une attention particulière à la qualité architecturale avec l'utilisation de matériaux de qualité (pierres, petites tuiles plates, bois) et en veillant à l'insertion paysagère des habitations.</p> <p>Toute construction devra être à R + C, accompagnée de jardins arborés, haies arbustives et grillages vert foncé, afin de réaliser la transition avec les zones agricole et naturelle.</p> <p>Règlement :</p> <p>Prévoir dans le règlement, suivant le bâti traditionnel et le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les éléments suivants :</p>	<p>L'article L.151-19 et L.151-23 du CU ne sont pas obligatoire, la commune n'a pas souhaité faire apparaître l'ensemble des éléments à protéger.</p> <p>Des éléments vont être intégrés dans le règlement du PLU.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Toutefois, dans l'esprit de préservation du paysage et du cadre de vie, telle que souhaitée par la municipalité (orientation PADD) cette disposition pourrait être intégrée.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Chapitre 2UA, 2UB – Qualité urbaine, paysagère, architecturale Clôture Il conviendra de supprimer P16, P31, : - « (...) d'éléments (...) ou PVC (...) » ; Il conviendra d'indiquer : « Les clôtures de la commune seront, en majeure partie, formées par des murs en pierres de 2 mètres environ de hauteur, par des grillages simple torsion, ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques, et prévoiront de préférence un traitement végétal ».</p> <p>Chapitre 2UA, 2UB – Qualité urbaine, paysagère, architecturale Chapitre 2A – Qualité architecturale Toiture Il conviendra de supprimer P17, P32, P59 et P60 : - « (...) recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie ou de l'ardoise (...) » ; Il conviendra de remplacer par : « Les toitures doivent être conservées en petites tuiles plates traditionnelles ou en ardoises ». Il conviendra de préciser P17, P32, P60 : « Les toitures-terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à 1 seul niveau (RDC) ». Il conviendra de préciser P18, P33, P60 : « Les vérandas visibles des monuments historiques, en façade principale ou du côté de l'espace public ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel ».</p> <p>Divers Il conviendra de compléter P17, P32, P60 : « L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée, par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures. L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, briques, moellons, enduits, bois ...) ».</p> <p>Ajouter Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il convient de prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles des rues, des routes, des chemins et des espaces publics traversant les paysages et les abords des monuments historiques.</p>	<p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Observations du SCOT Du Pays Valois – Avis Favorable sous réserves

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>La Communauté de Communes du Pays de Valois a été sollicitée en tant qu'établissement public porteur du SCoT pour rendre un avis sur le projet de PLU arrêté de Vez, par une délibération du Conseil Municipal le 23 janvier 2021.</p> <p>La Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme et suivi du SCoT, s'est réunie le 27 mai 2021 afin d'étudier et de proposer un avis sur le projet communal au regard de sa compatibilité avec les prescriptions du SCoT du Pays de Valois exécutoire depuis le 13 mai 2018. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables d'un PLU doit s'inscrire dans la même logique que les dispositions avec lesquelles il doit être compatible. Le rapport de compatibilité signifie que le PLU ne « doit pas être contraire » au SCOT, laissant une certaine marge de manœuvre. In fine, le PLU doit permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le SCOT et il ne pourra en contrarier la mise en œuvre.</p> <p>L'enjeu est que l'ensemble des PLU des communes du Pays de Valois contribue à la réalisation du SCOT. Il s'agit donc de mettre en perspective les explications contenues dans le PLU avec les objectifs définis dans le SCOT, en fonction des particularités de la commune. En fonction de sa localisation au sein du territoire il convient d'en faire ressortir les incontournables à respecter.</p> <p>Concernant la commune de Vez, celle-ci est identifiée comme commune hors pôle dans l'armature urbaine du territoire du SCOT. Elle compte 290 habitants en 2018.</p> <p>Le PADD de la commune fixe les principales orientations suivantes :</p>		

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>- Un développement attentif à l'identité du territoire - Un village convivial au cadre de vie préservé - Un projet respectueux des enjeux environnementaux</p> <p>Pour respecter ces objectifs, la commune prévoit une croissance relativement faible de l'ordre de 0,42% de taux de variation annuel moyen de la population entre 2019 et 2035, taux inférieur au taux moyen du SCOT, fixé à 0,8%.</p> <p>Les justifications apportées correspondent toutefois aux enjeux du SCOT, à savoir le fait que la commune est concernée par un cumul important d'enjeux environnementaux (vallée de l'Automne, risques liés aux cavités, bourg patrimonial, etc.).</p> <p>Toutefois, la commune entend redonner du dynamisme démographique suite à la baisse de population observée ces dernières années.</p> <p>Afin de répondre à cet objectif, la surface en extension de 0,2ha, permettant d'accueillir 6 des logements sur les 30 envisagés au total sur la commune, est bien inférieure aux surfaces moyennes des communes rurales du SCOT auxquelles est rattachée la commune.</p> <p>Une réserve principale peut toutefois être formulée sur ce projet car le PLU n'est pas clair sur l'objectif temporel à savoir si celui-ci est à 2030 ou 2035. Concernant le nombre de logements, il est parfois mentionné un objectif de 19 ou 20 résidences principales d'ici 2030 et parfois 2035 à réaliser dans l'enveloppe urbaine, en comblement des dents creuses et du renouvellement des constructions. Il est donc demandé de clarifier le document pour rendre les objectifs lisibles.</p> <p>Concernant le règlement, bien que rédigé de manière qualitative, l'avis détaillé en pièce jointe présente quelques suggestions d'évolutions. D'autres remarques, principalement de forme, sont également mentionnées dans l'avis.</p> <p>Après avoir entendu l'exposé,</p>	<p>Une mise à jour va être effectuée</p> <p>Le règlement va intégrer les remarques</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p><u>Objet : avis détaillé de la CCPV sur le Plan Local d'Urbanisme de Vez</u></p> <p>Suivant les termes de l'article L.153-16 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Vez a sollicité la Communauté de Communes du Pays de Valois en date du 16 avril 2021, en tant que personne publique associée, afin de rendre un avis sur le projet de PLU, arrêté par une délibération du Conseil Municipal le 23 janvier 2021.</p> <p>La Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme et suivi du SCoT, s'est réunie le 27 mai 2021 afin d'étudier et de proposer un avis sur le projet communal au regard de sa compatibilité avec les prescriptions du SCoT du Pays de Valois exécutoire depuis le 13 mai 2018.</p> <p>Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU doit s'inscrire dans la même logique que les dispositions avec lesquelles il doit être compatible. Le rapport de compatibilité signifie que le PLU ne « doit pas être contraire » au SCOT, laissant une certaine marge de manœuvre dans les choix retenus par la commune. In fine, le PLU doit permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le SCOT et il ne pourra en contrarier la mise en œuvre.</p> <p>L'enjeu est que l'ensemble des PLU des communes de la CCPV contribue à la réalisation du SCOT.</p> <p>Dans cet avis, il s'agit de mettre en perspective les explications contenues dans le PLU avec les objectifs incontournables définis dans le SCOT qui sont à respecter, et ce notamment, en fonction des particularités de la commune et de sa localisation au sein du territoire intercommunal.</p>		

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p><u>Présentation du projet communal</u> Concernant la commune de Vez, il s'agit d'une commune hors pôle, comptant 290 habitants en 2018.</p> <p>Le projet municipal de la commune porte sur les orientations suivantes :</p> <p>Le PADD de la commune fixe les principales orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un développement attentif à l'identité du territoire - Un village convivial au cadre de vie préservé - Un projet respectueux des enjeux environnementaux <p>Pour respecter ces objectifs, la commune prévoit une croissance démographique relativement faible de l'ordre de 0,42% de taux de variation annuel moyen de la population entre 2019 et 2035, taux inférieur au taux moyen du SCOT, fixé à 0,8%.</p> <p>Les justifications apportées correspondent aux enjeux du SCOT, à savoir le fait que la commune est concernée par un cumul important d'enjeux environnementaux (vallée de l'Automne, risques liés aux cavités, bourg patrimonial, etc.).</p> <p>Toutefois, la commune entend redonner du dynamisme démographique suite à la baisse de population observée ces dernières années.</p> <p>Afin de répondre à cet objectif, une surface en extension de 0,2ha, permettra d'accueillir 3 des logements sur les 30 envisagés au total sur la commune. Celle-ci est bien inférieure aux surfaces moyennes des communes rurales du SCOT auxquelles est rattachée la commune. Le reste sera réalisé en comblement de dents creuses et renouvellement urbain.</p> <p><u>Avis sur la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays du Valois</u></p>	<p>Mise à jour sera effectuée</p>	<p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Le PLU de la commune de Vez est compatible avec le SCOT du Pays de Valois, la Communauté de Communes émet par conséquent un avis favorable.</p> <p>Les recommandations et suggestions suivantes, permettant d'améliorer le document au regard du SCOT, sont cependant émises.</p> <p>Une réserve principale est formulée sur ce projet concernant les objectifs de logement et de temporalité de la réalisation du PLU. Il existe des incohérences dans le document qu'il convient de corriger.</p> <p>Concernant le nombre de logements, il est parfois mentionné un objectif de 19 ou 20 résidences principales à réaliser dans l'enveloppe urbaine, en comblement des dents creuses et du renouvellement des constructions, d'ici 2030 et parfois 2035. Il est donc demandé de clarifier le document pour rendre les objectifs lisibles.</p> <p>En détails, d'après le tableau de synthèse de la page 84 du rapport de présentation, l'objectif serait de 30 logements. Ce chiffre correspondrait à la mobilisation des dents creuses (6 logements), mobilisation d'une propriété communale (2 logements) et des logements vacants et résidences secondaires (10 logements), ainsi qu'à un projet de renouvellement urbain (12 logements). Or il n'est pas comptabilisé l'OPA n°2 qui prévoit une extension urbaine pour 3 logements, soit 33 logements au total. Tout ceci ne correspond donc pas à l'objectif de 19 ou 20 résidences principales.</p> <p>Par ailleurs, il est question d'un potentiel à moyen terme et un à long terme, sans plus de précisions de dates. Le SCOT étant à 2035, un PLU étant établi pour une durée d'au moins 10 ans, il conviendrait de s'aligner sur la même durée afin d'apporter de la cohérence.</p> <p>Une réserve est également formulée concernant les typologies de logements :</p> <p>Pour rappel, le SCOT indique que 10% de la nouvelle offre de logements devra être à vocation sociale. Or, le PLU ne prévoit pas cette ambition. L'OAP Secteur à l'Ouest du bourg prévoit dans ses dispositions portant sur l'habitat qu'« un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en privilégiant la primo accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ». Toutefois, cela ne traduit pas l'objectif du SCOT. Il est donc demandé de modifier ce point et d'indiquer un objectif quantifié.</p> <p>Une recommandation est formulée concernant la prise en compte des risques naturels :</p> <p>Le rapport de présentation du PLU fait état de phénomènes de coulées de boue, caractérisés par un aléa moyen à très fort. Il est recommandé d'ajouter l'interdiction de toutes constructions en toutes zones du PLU (y compris en zone agricole), sur les axes de ruissellement et de coulées de boues qui sont indiqués à la page 52 du rapport de présentation. Il est donc demandé de faire figurer ces secteurs sur le plan de zonage et de les rendre inconstructibles.</p>	<p>OK</p> <p>L'incohérence sera corrigée</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>Un objectif sera intégré</p> <p>Un point va être réalisé sur les axes de ruissellement</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Une recommandation est formulée sur la prise en compte de la biodiversité : Le projet envisage la réalisation d'une extension urbaine sur un espace agricole en franche de bourg. Ce déplacement de la limite avec la zone agricole va entraîner la création de nouvelles barrières aux déplacements de la petite faune. Par conséquent, afin de limiter cet effet, il est recommandé d'ajouter au règlement, l'obligation de créer des passages à petite faune dans les clôtures en limite avec les zones agricole (A) et naturelles (N) et d'encourager la pose de clôtures doublées de haies végétales (d'essences locales) plutôt que de murs. Par ailleurs, il est recommandé que cette obligation soit reportée pour l'ensemble des fonds de parcelles en contact avec les zones naturelles et agricoles.</p> <p>La commune de Vez est vouée à être un pôle d'attractivité touristique pour le territoire de la communauté de Communes. Ainsi, il est suggéré à la commune d'envisager le déploiement d'installation de bornes de recharge de véhicule électriques sur l'espace public.</p> <p>Le PADD et le rapport de présentation dans son analyse de compatibilité avec le SCOT font état de la préservation de cône de vue sur le village, toutefois, les dispositions mises en œuvre pour rendre cette disposition effective ne sont pas connues. Il est suggéré de mettre plus en avant les règles permettant d'atteindre cet objectif.</p> <p>Dans le rapport de compatibilité avec le SCOT, le document fait référence, dans le respect de l'objectif 2.3.2 au cahier de recommandations architecturales élaboré par le PNR Oise-Pays de France, or la commune n'en fait pas partie. Ceci doit être une coquille. Il est donc suggéré de corriger ce point.</p> <p>Energie climat : Le règlement de la zone UA pour les façades autorise les façade bois uniquement pour les constructions bioclimatiques, ce qui est très restrictif dans le cadre notamment d'une rénovation avec isolation par l'extérieur avec pose de parement bois, sans atteindre le niveau bioclimatique ou la construction d'une annexe qui ne serait pas un abri de jardin. Par ailleurs, il est imposé la peinture des façades bois, ce qui va à l'encontre de l'esprit bioclimatique des projets. En effet, l'usage de bois naturellement imputrescible et ne nécessitant donc pas de lasure ni de peinture, est préférable dans une approche environnementale globale d'un projet.</p>	<p>L'obligation sera inscrite dans le règlement</p> <p>La commune prend acte de cette volonté sans pouvoir l'imposer.</p> <p>Ce point va être supprimé</p> <p>Le règlement va apporter des modifications</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Eau potable : Le PLU fait état de périmètres de protection de captage d'eau potable, or, le règlement graphique (plan de zonage) ne les indique pas et rien n'impose une utilisation des sols plus restrictive dans ces périmètres. Il est demandé d'apporter des contraintes supplémentaires permettant de préserver la ressource en eau.</p> <p>Règlement graphique/Plan de zonage : Sur le document, il est parfois difficile d'identifier la zone dans laquelle se situent les parcelles. Il est recommandé d'inscrire plus régulièrement le nom des zones sur le plan.</p> <p>Certaines limites de zones ne correspondent pas à des limites parcellaires, ou à des considérations particulières de terrain, il est suggéré de réinterroger les limites de certaines zones.</p> <p>Un certain nombre de constructions à usage d'habitation et en particulier le hameau situé rue des Moulin (le petit Vez) n'ont pas reçu de zonage dédié dans la zone N, il est recommandé que cette décision fasse l'objet de justifications ou d'une modification permettant des évolutions du bâti existant, de manière différente à la zone naturelle non bâti.</p> <p>Le règlement : Une première remarque d'ordre générale concerne la rédaction du règlement sous forme de tableau. En effet, celle-ci n'est pas habituelle, et de ce fait la lecture n'est pas aisée. A la première lecture, on se pose la question de savoir de ce qui est autorisé et réglementé et pour quel type de construction. On peut donc se demander si pour les pétitionnaires la compréhension des règles du PLU ne sera pas trop complexifiée et si cela ne sera pas sources de difficultés dans l'instruction des autorisations du droit des sols. Il est donc suggéré de réduire au minimum la présentation sous forme de tableaux.</p> <p>En outre, il est recommandé de rectifier et d'explicitier certaines notions : <u>ZONES UA, UB, UE, A</u></p> <p>Il est précisé dans le règlement du PLU que la hauteur des annexes est limitée à 6m au faitage pour les toitures à pente. La hauteur de 6 mètres au faitage pour une annexe semble trop élevée, si la surface de celles-ci ne sont pas limitées par ailleurs, notamment pour les constructions situées en zone UA et UB, car elles peuvent assez facilement être transformées en logements supplémentaires. Il est donc conseiller de réduire cette hauteur à 4 mètres.</p>	<p>Il existe une DUP</p> <p>Les étiquettes des zones vont être augmentées</p> <p>Le plan de zonage n'est pas dans l'obligation d'être conforme aux limites parcellaires</p> <p>Le règlement de la zone N permet des extensions mineures</p> <p>Pas de modification</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte. Cf. Observation CE n° 01</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Observations du Département de l'Oise

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Aménagement numérique</p> <p>Je note que votre commune a bien intégré l'aménagement numérique dans le PLU, en termes de développement des besoins et usages numériques, dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que dans le règlement.</p> <p>Je vous rappelle l'importance d'inclure dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs PLU.</p> <p>Par ailleurs, concernant le chapitre 3 « Desserte par les réseaux » du règlement, je vous précise que par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, et selon cet article, pour les nouvelles constructions, il faut effectivement prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.</p> <p>Routes départementales</p> <p>Le rapport de présentation reprend bien les données relatives aux routes départementales.</p> <p>Des comptages réalisés plus récemment par le Département relèvent une moyenne journalière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur la RD 32, au PR 10.000, de 578 véhicules, dont 3,5 % de poids lourds, en mai 2015 ; <p>Je note la présence d'un espace boisé classé le long de la RD32. Afin de conserver la possibilité de requalification et de modernisation des routes départementales, il conviendrait de supprimer la trame « Espace Boisé Classé » sur une largeur de 10 mètres le long de la RD32.</p>	<p>Suppression de l'EBC le long de la RD 32</p>	<p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Le règlement de la voirie départementale adopté le 4 mars 2016 impose une marge de recul minimale, hors agglomération, de 15 mètres de l'alignement pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2 et de 10 mètres pour les autres routes. Aussi, le chapitre 2.A du règlement doit également préciser que les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD 35.</p> <p>Renouvellement et développement urbain</p> <p>Votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré et de favoriser le comblement des dents creuses. Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>Transports</p> <p>Un chapitre du rapport de présentation est consacré aux transports collectifs, en page 94, et cite la ligne de bus mise en place par le Conseil départemental.</p> <p>Or, la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a confié aux régions l'organisation des transports interurbains depuis le 1^{er} janvier 2017, et des transports scolaires depuis le 1^{er} septembre 2017.</p> <p>L'organisation et le fonctionnement des services de transport scolaire des élèves et étudiants handicapés demeurent à la charge du Département.</p> <p>Espaces naturels sensibles (ENS)</p> <p>« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L113-8 du Code de l'urbanisme).</p> <p>A ce titre, le Conseil départemental de l'Oise a approuvé le 18 décembre 2008 un Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) identifiant 251 ENS dont 69 d'intérêt départemental. Aussi, je vous remercie d'avoir tenu compte du GENS (Grands Ensembles Naturels Sensibles) et l'ENS présents sur le territoire de votre commune.</p>	<p>Le règlement sera mis à jour</p>	<p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Le périmètre de ces espaces est compris dans la ZNIEFF de type 1. Toutefois leur reconnaissance en ENS leur confère une valeur écologique supplémentaire.</p> <p>Outre le fait que la classification en ENS a pour vocation de faire reconnaître la valeur écologique et paysagère d'un site naturel, celle-ci entraîne également la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public. Le Département a mis en place des outils qu'il serait bon de rappeler dans le rapport de présentation, pour sensibiliser les porteurs de projet sur la nécessité de préserver le milieu naturel et les inciter à agir.</p> <p>Si le périmètre ENS ne présente aucune contrainte réglementaire, ni juridique, il donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil départemental. Ces aides concernent : l'acquisition de terrains en ENS par les collectivités (avec possibilité d'utiliser le droit de préemption sur certaines zones, qui ne concernent pas votre territoire), les inventaires et suivis naturalistes, l'entretien, la gestion et la restauration écologique, l'aménagement pour l'accueil du public et la valorisation pédagogique. Le taux de subvention est défini en fonction de l'intérêt de l'ENS et ne peut dépasser 80%.</p> <p>Le classement en ENS peut donc contribuer à la réalisation de l'objectif lié aux espaces naturels inscrit dans l'axe 3 «un projet respectueux des enjeux environnementaux» de votre PADD.</p> <p>Les orientations du PLU prévoient un classement en zone N sur la quasi-totalité du périmètre ENS de la commune (avec une déclinaison selon les enjeux), le reste étant classé en zone A, ce qui contribue à sa protection.</p> <p>Eau potable</p> <p>Je vous informe que les travaux de réhabilitation de la productivité du forage évoqués en page 104 du rapport de présentation ont été réalisés.</p> <p>La dénomination « cas3 » n'est plus utilisée, le captage n'est pas identifié sensible aux pollutions diffuses.</p>	<p>Le rapport va être mis à jour</p>	<p>Dont acte.</p>

Observations de la Chambre d'agriculture- Sous réserve

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Monsieur le Maire,</p> <p>L'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de votre commune, arrivé dans nos services le 19 avril dernier, nous amène à vous formuler plusieurs observations.</p> <p>✓ La première d'entre elles concerne le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 dite « <i>Chemin du Coti Baillet</i> ».</p> <p>Ce principe d'aménagement prévoit la délimitation de 3 lots à bâtir, dont l'un, en extension de la partie actuellement urbanisée du bourg de Vez.</p> <p>Dans le chapitre relatif à l'analyse de la consommation d'espaces et de la capacité de densification, sont évoquées les potentialités de densification du tissu urbain, issues des dents creuses présentes dans le village. La carte de la page 82 du rapport de présentation en illustre la localisation.</p> <p>Ce paragraphe fait également état de la possibilité de création de logements dans un corps de ferme situé rue de la Croix Rebours, quand l'activité agricole y aura cessé.</p> <p>Au total, la capacité d'accueil du tissu urbain constitué est estimée à 30 logements, dont 18 à moyen terme, et 12 à long terme (pour un objectif de 19 résidences principales à horizon 2030).</p> <p>Cette capacité ne tient pas compte des logements prévus dans l'OAP n°2 « <i>Chemin du Coti Baillet</i> », dont le potentiel n'est évoqué qu'en page 123 du même rapport de présentation.</p> <p>Selon nous, la commune n'a pas nécessité à ouvrir à l'urbanisation ce secteur pour atteindre ses objectifs communaux.</p>	<p>Suppression de l'EBC le long de la RD 32</p>	<p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Nous vous demandons donc de revoir les plans de découpage en zones, afin de réintégrer les parcelles concernées par cette OAP n°2 en zone Agricole (A) au lieu de Urbaine (UB). Cette réaffectation permettra de réduire la consommation d'espaces agricoles prévue dans le projet de PLU de Vez et surtout, d'éviter une extension, fusse-t-elle modérée, du tissu urbain.</p> <p>✓ Notre deuxième observation concerne la délimitation des zones Agricole (A) et Naturelle (N) sur les plans.</p> <p>Dans le rapport de présentation, il est fait mention du site Natura 2000, des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et Grands Espaces Naturels Sensibles (GENS), des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II, de corridors écologiques, de zones humides, ...</p> <p>La carte de la trame verte et bleue, en page 48 du rapport de présentation, synthétise tous ces zonages, réglementaires ou non.</p> <p>Or, les plans de découpage en zones englobent en zone Naturelle (N) des secteurs agricoles parfois de manière injustifiée. C'est notamment le cas à l'Est du bourg de Vez.</p> <p>Nous vous demandons donc de rectifier lesdits plans de découpage en zones, en réintégrant les parcelles actuellement valorisées à des fins agricoles à la zone A au lieu de la zone N, comme proposé sur l'extrait de plan ci-joint.</p>	<p>L'extension prévue concerne 0,2 hectare et permet de répondre aux objectifs du Scot. La zone ne sera pas retirée du fait d'un projet peu ambitieux et non consommateur d'espace agricole et naturelle de façon déraisonné. De plus il s'agit d'une réduction de la zone de l'ancien POS.</p> <p>La parcelle ZB 6 bascule en A, le reste des parcelles sont maintenues en N.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Cf. Remarque du CE suite à l'observation O8.2</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Par ailleurs, afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles sur le territoire communal, nous demandons les ajustements réglementaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zone UA / chapitre 1</u> : Ne pas restreindre les constructions et installations agricoles nouvelles à la seule condition de « <i>constituer une extension d'une construction existante afin de répondre à des besoins règlementaires et ou sanitaires</i> ». Cette condition serait en effet très restrictive pour les corps de ferme présents dans la zone UA. - <u>Zone UA / chapitre 2</u> : Ne pas obliger à un retrait de 6m minimum des voies et emprises publiques et de 3m minimum des limites séparatives, les futures constructions et installations agricoles, dans la mesure où la localisation en zone urbaine de ces corps de ferme peut d'ores et déjà contraindre les exploitants dans leur développement éventuel. - <u>Zone A / chapitre 2 / volumétrie et implantation des constructions</u> : Décliner le retrait obligatoire à 10m pour les routes départementales et 5m pour les autres voies et emprises publiques (au lieu de 10m pour toutes les voies et emprises publiques). Limiter le retrait des limites séparatives à 3m (au lieu de 7m). Retirer la disposition obligeant à un retrait minimal de 50m des limites de zones urbaines (UA, UB et UE). Cette disposition rend en effet, inconstructible une partie de la zone A, même pour les constructions agricoles. 	<p>La volonté communale est de pouvoir faire en sorte que les exploitations agricoles à termes soient en zone A et pas en zone urbaine UA.</p> <p>Ces retraits des limites sont faibles et pourront contraindre des projets éventuellement, le but étant que les nouvelles constructions agricoles s'éloignent du centre bourg.</p> <p>Le retrait va être modifié pour les routes départementales et autres voies, cependant la disposition obligeant le retrait de 50 m des zones UA, UB, et UE est maintenu afin d'éviter les nuisances.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Ne pas imposer 7m de distance minimale entre 2 constructions, afin de garantir la fonctionnalité optimale des sites agricoles.</p> <p>- <u>Zone A / chapitre 2 / qualité architecturale</u> : Ajouter, aux matériaux autorisés en façades, les éléments préfabriqués en béton, conçus par les fabricants pour rester apparents.</p> <p>Compte tenu des observations formulées précédemment, nous émettons un avis réservé sur votre projet de PLU arrêté.</p> <p>Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.</p> <p>Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.</p>	<p>7 mètres est une distance très faible dans le monde agricole permettant aux engins agricoles, de sécurité et autres de pouvoir circuler entre deux bâtiments.</p>	

Observations du SAGEBA L'Automne - Favorable

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Monsieur le Maire,]</p> <p>Par courrier en date du 18 mars 2021, vous avez adressé pour avis à la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE de l'Automne le projet de PLU de la commune arrêté en conseil municipal du 23 janvier 2021. La CLE de l'Automne étant en instance de renouvellement et son président sortant conseiller municipal de la commune de Vez, cet avis est proposé par le SAGEBA, secrétariat de la CLE.</p> <p>Je tiens à souligner que le projet de PLU tient bien compte des attentes du SAGE de l'Automne approuvé par arrêté inter-préfectoral le 10 mars 2016, et plus particulièrement sur la protection des berges des cours d'eau et la préservation des zones humides.</p> <p><u>L'analyse du dossier appelle l'observation principale suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'appellation « mares à préserver » est une très belle initiative. Toutefois, l'appellation « à préserver » peut poser des problèmes dans le cadre des objectifs fixés par le SAGE : amélioration de la qualité de l'eau et restauration de la continuité écologique. Cette mention pourrait restreindre voir bloquer les actions futures du SAGEBA et autres partenaires concourant à l'atteinte du bon état des eaux. Sinon de supprimer cette mention, il est suggéré d'enlever à minima cette mention « à préserver » sur les plans d'eau situés en travers des cours d'eau tels que Wallu, ceux situés le long du bras du ru de Longpré et sur les lagunes au sud de Wallu. <p>L'ensemble des remarques est notifié en annexe ci-après.</p> <p>Au vu des éléments transmis et après la prise en compte des remarques, le secrétariat de la CLE émet un avis favorable.</p> <p>Mme Hélène DENTEL, chargée de mission SAGE et Contrat territorial eau & climat (tél : 03-44-88-49-48), reste à votre disposition pour tout complément d'information.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.</p>	<p>La notion de préservé sera supprimée</p>	<p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Annexe : remarques</p> <p>Rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.34 : Office français de la biodiversité et non agence française - P.46 : La légende de la carte mentionne les cours d'eau. Il s'agit plutôt de l'ensemble des surfaces en eau, regroupant cours d'eau et plans d'eau - P.47 : <ul style="list-style-type: none"> o Il est fait mention des bassins de Favière. Sauf erreur, les bassins de Favière sont situés sur la commune de Vauciennes et ne correspondent pas aux bassins de la sucrerie localisés au sud du territoire de la commune. o Il peut être rajouté les cours d'eau suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Le ru Saint-Lucien qui coule en parallèle de l'Automne au niveau du secteur des marais de Vez ; • Le ru Noir qui coule depuis la fontaine au clerc jusqu'au moulin du lieu restauré ; • La Moise en limite avec les communes de Vaumoise et Russy-Bémont ; • Si la commune le souhaite, le SAGEBA peut fournir une cartographie actualisée des cours d'eau au format informatique afin que ceux-ci soient bien identifiés. - P.134 <ul style="list-style-type: none"> o Les « mares à préserver » identifiées sont surtout des étangs. Pour l'atteinte des objectifs du SAGE, il n'est pas opportun de préserver de manière stricte ces milieux qui peuvent avoir un impact négatif sur la qualité des eaux et la continuité écologique. C'est le cas tout particulièrement des étangs situés le long des cours d'eau (Wallu et le long du ru de Longpré) ainsi que les lagunes au sud de Wallu. Les étendues d'eau notées sur les bassins de l'anciennes sucreries ne sont plus en eau à l'heure actuelle. Cette mention pourrait restreindre voir bloquer toute action de restauration et d'entretien menée par le SAGEBA. - P.145 <ul style="list-style-type: none"> o « le SAGE de l'Automne identifie des zones humides avérées sur le territoire de Vez, cartographiées dans le SCoT. Le PLU devra les protéger et prévenir leur destruction ». L'inventaire des zones humides est évolutif. Cette formulation est restrictive étant donnée que le SCoT n'actualise pas la cartographie. Il est proposé en complément : « ...cartographiées dans le SCoT et <u>actualisées par le SAGEBA dans le cadre du SAGE de l'Automne. Le PLU devra protéger et prévenir la destruction des zones humides actualisées dans le cadre du SAGE de l'Automne</u> ». 	<p>Les remarques du SAGE vont être intégrées</p>	<p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Plan de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Légende « Mare à préserver » <ul style="list-style-type: none"> o Partage le même symbole que ce qui semble être une partie du linéaire des cours d'eau : <ul style="list-style-type: none"> • Ce linéaire n'est pas complet et il intègre une partie qui est aujourd'hui à sec (bras alimentant le moulin du lieu restauré) ; • Une couche SIG des cours d'eau plus complète peut-être partagée, d'autant plus que le règlement indique qu'il ne faut pas imperméabiliser les berges de cours d'eau. o Les éléments identifiés correspondent plutôt à des étangs que des mares qui sont généralement d'une faible surface. La typologie « plan d'eau » regroupe les lacs naturels, les retenues, les étangs et les mares. <ul style="list-style-type: none"> • Les zones de plan d'eau notées sur les bassins ne sont plus en eau à l'heure actuelle. 	<p>Mise à jour.</p>	<p>Dont acte.</p>

Observations de GRT GAZ – Sans avis


Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Nous vous informons que votre commune est concernée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz faisant l'objet de servitudes d'utilité publiques liées à la maîtrise de l'urbanisation décrite dans l'arrêté n°AP_SUP_60_12022018, de type I1 (art. R. 555-30 du code de l'environnement, art. L. 126-1 du code de l'urbanisme). Votre commune est également concernée par des servitudes d'utilité publique liées à l'implantation de nos ouvrages de type I3.</p> <p>Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations. À ce titre, nous vous remercions pour la qualité des échanges avec vos services pour assurer l'effectivité de nos servitudes de type I1 et I3, et nous tenons à continuer à travailler de concert en ce sens.</p> <p>Nous vous rappelons que GRTgaz émet un avis sur le traitement des sollicitations pour des projets situés à l'intérieur des servitudes I1 et I3.</p> <p>Pour mémoire, au sujet des servitudes I1, l'article R. 555-30-1 du code de l'environnement impose au maire ou à l'instance de coopération intercommunale à qui il a délégué cette mission, d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire (PC), certificat d'urbanisme (CU) opérationnel ou permis d'aménager (PA) concernant un projet situé à l'intérieur des bandes de maîtrise de l'urbanisation, dites « SUP1 » de ses canalisations.</p> <p>Concernant la construction ou l'extension d'un Établissement Recevant du Public (ERP) susceptible de recevoir de plus de 100 personnes ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH), dans les servitudes mentionnées ci-dessus, le pétitionnaire devra adresser à</p>	<p>RAS</p>	<p>-</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>GRTgaz le formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'ERP ou d'un IGH avec cette canalisation (CERFA N°15016) dûment renseigné ainsi qu'un plan de localisation précis et un descriptif du projet complet. Le pétitionnaire devra envoyer autant de formulaires qu'il y a de projets d'ERP ou d'IGH.</p> <p>L'ensemble de ces documents permet à GRTgaz de fournir les éléments nécessaires à la réalisation de l'analyse de compatibilité obligatoire mentionnée au II de l'art. 29 de l'arrêté du 5 mars 2014 modifié et de faire un retour sur la faisabilité et l'implantation du projet.</p> <p>En revanche, il n'appartient pas en principe à GRTgaz d'émettre des avis exprès sur les sollicitations concernant les projets <u>situés en dehors</u> des servitudes d'utilité publique I1. Dès lors, sauf cas exceptionnel, vous comprendrez que GRTgaz n'émette plus de tels avis à l'avenir.</p> <p>Ainsi, concernant les projets de création, extension de sites ICPE ou de création de projets éoliens, GRTgaz continuera d'émettre un avis indépendamment de sa localisation. Il en ira de même si vous nous sollicitez pour un projet qui, selon vous, nécessite un examen particulier au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour information, vous avez également la possibilité de transmettre vos sollicitations à l'adresse mail générique suivante : BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com.</p>	<p>RAS</p>	<p>-</p>

Observations de la MRAE – Sans avis

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p style="text-align: center;">Synthèse de l'avis</p> <p>Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de Vez est soumis à évaluation environnementale, car le territoire communal est concerné par un site Natura 2000, la zone spéciale de conservation (ZSC) FR2200566 « Coteaux de la Vallée de l'Automne ».</p> <p>La commune de Vez, qui comptait 283 habitants en 2017, prévoit d'accueillir 345 habitants d'ici à 2030 et le plan local d'urbanisme projette la construction d'une vingtaine de nouveaux logements principalement dans l'espace urbain existant, notamment dans quelques dents creuses identifiées et en extension entre 0,2 et 0,56 hectare.</p> <p>Le projet du plan local d'urbanisme prévoit une artificialisation mesurée.</p> <p>L'évaluation environnementale est à compléter concernant l'analyse de la biodiversité, du paysage et du patrimoine historique, ce qui permettra de préciser notamment le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Des inventaires de la faune et de la flore sont à réaliser sur les secteurs de projet, pour limiter les impacts sur la biodiversité et éviter la destruction d'espèces protégées.</p> <p>Les recommandations émises par l'autorité environnementale pour améliorer la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet, sont précisées dans l'avis détaillé ci-joint.</p>	<p>L'évaluation environnementale sera complétée.</p> <p>Pas d'inventaire faune flore à réaliser en phase de PLU, mais en phase projet celles-ci pourront être réalisées.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Il conviendrait d'indiquer dans le règlement et les OAP que les projets considérés comme des aménagements peuvent être soumis à une étude environnementale systématique (<i>ex : emprise supérieure à 4ha</i>) ou au cas par cas (<i>ex : emprise supérieure à 1ha</i>) dans le cadre de la loi sur l'eau et / ou les Travaux, ouvrages, aménagements. Cf. Annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>I. Le projet de plan local d'urbanisme de Vez</p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme de Vez a été arrêté le 23 janvier 2021 par délibération du conseil municipal. A ce jour la commune est régie par le règlement national d'urbanisme.</p> <p>La procédure d'élaboration est soumise à évaluation environnementale, car le territoire communal est concerné par un site Natura 2000, la zone spéciale de conservation (ZSC) FR2200566 « Coteaux de la Vallée de l'Automne ».</p> <p>La commune de Vez est située dans le département de l'Oise et fait partie de la communauté de communes du Pays de Valois. Elle est située à 9 km de Crépy-en-Valois, la plus grande ville à proximité, et est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du « Pays de Valois » approuvé le 7 mars 2018.</p> <p>La commune de Vez, qui comptait 283 habitants en 2017 selon l'INSEE projette d'atteindre 345 habitants en 2030, soit une évolution démographique annuelle de + 0,42 %.</p> <p>Pour répondre à l'objectif de croissance démographique, le projet de plan local d'urbanisme prévoit un besoin d'environ 20 nouveaux logements d'ici 2030. Les habitations sont envisagées au sein de l'urbain existant, dont l'utilisation de dents creuses et l'ouverture à l'urbanisation en extension de 0,2 à 0,56 hectare.</p> <p>Le plan local d'urbanisme prévoit ainsi trois secteurs d'urbanisation couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au sein de l'enveloppe urbaine (rapport de présentation pages 122 et suivantes) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une OAP n°1 à vocation d'habitats (pour trois logements) sur 3 600 m² au nord du village, chemin de la Procession (en zone urbaine UA en partie), sur un terrain partiellement boisé et constitué de pâture et de jardins d'agrément, en limite d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I ; • une OAP n°2 à vocation d'habitats (pour trois logements) sur 2 000 m² située au sud du village, sur des terres agricoles, chemin du Coti Baillet (extension classée en zone UB), en limite d'un réservoir de biodiversité de type agricole ; • une OAP n°3 à vocation d'habitats (pour 12 logements) située au sud du village, rue de la Croix Rebours (zone UA), sur une exploitation agricole en activité, qui pourrait muter lors de la cessation d'activité. <p>Le projet ne prévoit aucune nouvelle zone en extension pour l'activité économique.</p>		

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
 <p>II. Analyse de l'autorité environnementale</p> <p>L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.</p> <p>Compte tenu des enjeux du territoire, l'avis de l'autorité environnementale cible les enjeux relatifs à la biodiversité et au patrimoine historique.</p> <p>II.1 Résumé non technique</p> <p>Le résumé est un document indépendant de 35 pages. Il présente des données synthétiques en lien avec l'environnement et le projet communal. Néanmoins, il manque des schémas et iconographies permettant de comprendre les différents enjeux et leurs localisations sur le territoire. Ces cartes permettraient de croiser les enjeux environnementaux et les zones destinées à l'urbanisation.</p> <p><i>L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique en présentant des cartes croisant les enjeux environnementaux et les zones ouvertes à l'urbanisation et de l'actualiser après complément de l'évaluation environnementale.</i></p>	<p>Dans la mesure du possible des cartes pourront compléter le résumé non technique</p>	<p>Dont acte.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>II.2 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser (ERC) ces incidences</p> <p>II.2.1 Milieux naturels et biodiversité, dont Natura 2000</p> <p>➤ <u>Sensibilité du territoire et enjeux identifiés</u></p> <p>La commune est concernée par un patrimoine naturel de grande qualité qui occupe l'ensemble du territoire et plus particulièrement la partie centrale. La commune est traversée par la rivière l'Automne et le Ru de Longpré, qui constituent des réservoirs de biodiversité.</p> <p>Le territoire accueille des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de types I et type 2, des sites du réseau européen Natura 2000, des corridors et réservoir de biodiversité, dont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le site Natura 2000, la zone spéciale de conservation (directive habitat) FR2200566 « Coteaux de la Vallée de l'Automne » ; • la ZNIEFF de type 1 n° 220013838 « Haute Vallée de l'Automne » qui couvre environ un tiers du territoire notamment la partie centrale qui encadre le bourg et qui est également concernée par un réservoir de biodiversité principalement de type arboré ; • la ZNIEFF de type 2 : n° 220420015 « Vallée de l'Automne » qui couvre environ un tiers du territoire notamment, dont la partie urbanisée ; • des zones à dominante humide. <p>D'autres sites Natura 2000 sont présents dans un rayon de 20 kilomètres.</p> <p>Les zones identifiées comme pouvant accueillir les nouvelles constructions sont localisées en dehors du site Natura 2000 et de zone à dominante humide, mais en limite voire en ZNIEFF de type 1 et réservoir de biodiversité.</p>		

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>➤ <u>Qualité de l'évaluation environnementale stratégique et prise en compte des milieux naturels</u></p> <p>L'état initial de l'environnement est présenté rapidement pages 29 à 37 de l'évaluation environnementale et dans le rapport de présentation, pages 31 à 49.</p> <p>Il est basé sur une analyse bibliographique, qui présente les caractéristiques de chaque zone réglementaire ou d'inventaire, ainsi que des continuités écologiques, et des espèces présentes sur la commune. L'évaluation environnementale expose à partir de la page 43 à 54 les effets notables probables de la mise en oeuvre du plan local d'urbanisme et les mesures prévues pour éviter et réduire les conséquences dommageables sur l'environnement. Elle conclut à des impacts positifs notamment par la localisation des zones de projet essentiellement en densification et par le règlement de ces espaces.</p> <p>Cependant, les zones de projet correspondant aux trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont l'OAP n°1 occupée en partie par des arbres et en ZNIEFF de type 1, n'ont pas fait l'objet d'inventaires faune-flore.</p> <p>L'autorité environnementale rappelle que la ZNIEFF de type 1 « Haute Vallée de l'Automne » signale la présence d'espèces protégées remarquables d'oiseaux (Bondrée apivore, Pic mar...), de chauves-souris (six espèces), d'amphibiens et de reptiles et que la destruction d'individus ou de leurs aires de repos et de reproduction est interdite.</p> <p>Aussi, il n'est pas possible, sans inventaire faune – flore, ou a minima de caractérisation des habitats par un écologue, d'affirmer qu'il n'y aura pas d'incidence sur la biodiversité. En effet, le dossier ne permet pas de vérifier la présence ou non d'espèces protégées, ni de qualifier correctement les impacts des projets urbains.</p> <p><i>L'autorité environnementale recommande de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>produire un inventaire faune-flore ou a minima une caractérisation des habitats naturels par un écologue, sur les secteurs à urbaniser ;</i> • <i>déterminer la nature et la valeur patrimoniale de l'ensemble des espaces concernés par l'urbanisation, par l'identification et l'analyse des habitats naturels, de la faune et de la flore (analyse bibliographique et inventaires de terrain) ;</i> • <i>qualifier le potentiel écologique de ces espaces en ce qui concerne la fonctionnalité et les services écosystémiques¹ rendus.</i> 	<p>Un point va être intégré dans l'évaluation environnementale afin de démontrer l'absence d'impact sur cette zone.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Besoin de démontrer l'absence d'impact ou de définir la manière de les éviter, réduire ou les compenser (ERC) sur le territoire, au niveau de tous les secteurs à urbaniser.</p> <p>Dans tous les cas : Cf. Observation ci-dessus en référence à l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement.</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>➤ <u>Qualité de l'évaluation environnementale stratégique et prise en compte des milieux naturels</u></p> <p>Le rapport de présentation indique pages 118 et 119 que le projet communal est respectueux des enjeux environnementaux et a pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de protéger les milieux les plus sensibles, en limitant l'urbanisation sur les coteaux et dans la vallée et en protégeant les zones humides avérées ; • d'encadrer le devenir du site des anciens bassins de rétention, en permettant des usages agricoles à condition de prendre en compte les zones humides artificielles du secteur ; • de prendre en compte les continuités écologiques, en maintenant la fonctionnalité des corridors écologiques, la protection des boisements de haut coteau et en limitant la constructibilité dans la vallée aux abords de la rivière, • de préserver les boisements identifiés réservoirs de biodiversité, corridors écologiques ou éléments de paysage à préserver. <p>Il précise (page 129) que la zone naturelle « couvre notamment le site Natura 2000 « Coteaux de la Vallée de l'Automne » des secteurs LARRIS DE VEZ et VAL DE WALLU, les zones humides prioritaires du SAGE, les mares à préserver, l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la « Haute Vallée de l'Automne », la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Automne » et des constructions isolées ».</p> <p>Trois secteurs sont créés : zone naturelle Nn pour le site Natura 2000, Nhu pour les zones humides du SAGE et Nt pour le château de Vez et son parc.</p> <p>Dans la zone Nhu, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être liés à l'implantation de réseaux divers d'intérêt général.</p> <p>Concernant la zone Nn, seuls des usages agricoles et forestiers et/ou jardins d'agrément et de cultures à condition de ne pas détruire ou réduire une mare à préserver répertoriée sur le plan de zonage sont autorisés.</p> <p>Pour la zone Nt, seuls des usages de commerces et d'activités de services à condition de s'inscrire dans le volume bâti existant à la date d'approbation du PLU sont autorisés.</p> <p>Cependant, le règlement de la zone naturelle (pages 43 et suivantes du règlement écrit) est peu précis et peut apporter de la confusion. Il mériterait d'être plus détaillé sur l'inconstructibilité des zones, en spécifiant le cadre des exceptions envisageables.</p> <p>Par ailleurs, le classement en espaces boisés classés nécessiterait une analyse approfondie, car il peut empêcher des travaux de restauration de milieux naturels, qui nécessitent des défrichements.</p>	<p>Un point va être effectué afin d'être plus claire.</p> <p>Les EBC vont être remplacés par une protection paysagère moins forte.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>Les incidences du projet sur les autres sites Natura 2000 dans un rayon de 20 km n'ont pas été analysés, alors même que le site FR2200566 « Coteaux de la vallée de l'Automne », dont une partie est sur le territoire communal, constitue un important corridor écologique entre la forêt de Retz, le massif de Compiègne et la vallée de l'Oise.</p> <p><i>L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20 kilomètres, après complément de l'état initial sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et en s'appuyant sur les aires d'évaluations spécifiques des espèces et des habitats naturels ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000.</i></p> <p>II.2.2 Paysage, patrimoine et cadre de vie</p> <p>➤ <u>Sensibilité du territoire et enjeux identifiés</u></p> <p>La commune de Vez est située dans l'unité paysagère du plateau du Soissonnais, du Valois Multien et au centre de la vallée de l'Automne. Elle présente un patrimoine bâti remarquable (patrimoine architectural, urbain et paysager) témoin de l'histoire des lieux.</p> <p>Elle compte plusieurs monuments historiques notamment, la ferme de Saint-Mard (les façades et toitures du bâtiment à tourelles sont inscrites au patrimoine historique par arrêté du 23 février 1951), l'église Saint-Martin-et-Saint-Léonard inscrite par arrêté du 3 avril 1926 et un château classé par arrêté du 13 juin 1904.</p> <p>La commune est également concernée par les périmètres de protection des monuments historiques situés sur la commune de Bonneuil-en-Valois (l'abbaye du Lieu Restauré : classée par arrêté du 12 avril 1965).</p>	<p>L'évaluation environnementale va être complétée.</p>	<p>Dont acte</p>

Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique	Position du commissaire-enquêteur vis-à-vis des réponses apportées
<p>➤ <u>Qualité de l'évaluation environnementale stratégique et prise en compte du paysage et du patrimoine</u></p> <p>Le rapport de présentation, page 88 et 89, identifie l'ensemble des monuments historiques sans analyse des principaux enjeux associés et impacts. Il est indiqué, qu'il appartient à l'Architecte des Bâtiments de France d'émettre un avis sur tous les projets de travaux. Cette analyse est succincte et la prise en compte du paysage est à améliorer.</p> <p>Page 117, du rapport de présentation la commune déclare "préserver les perspectives visuelles sur le village et ses monuments historiques, en préservant certains points de vue sur le village". Cependant aucune analyse de ces perspectives visuelles n'est présentée.</p> <p>Puis, page 151 du rapport de présentation, il est indiqué que "le règlement veille à l'aspect extérieur des constructions à travers les prescriptions édictées dans le chap. qualité architecturale et en renvoyant au cahier de recommandations architecturales élaboré par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France".</p> <p>Cependant, le règlement écrit n'apporte pas d'éléments suffisants pour la prise en compte spécifique de monuments et les OAP doivent être complétées concernant l'architecture des habitations.</p> <p>Aussi, il convient de protéger les abords et de prendre en compte les perspectives des monuments en proposant des mesures sur la qualité architecturale notamment par l'utilisation de certains matériaux et en veillant à l'insertion paysagère des habitations.</p> <p><i>L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse du paysage et d'en déduire les mesures de protection des cônes de vue et des perspectives sur les monuments historiques et d'adapter le règlement à leur protection.</i></p>	<p>Certains points vont être complétés</p>	<p>Dont acte</p>

4. REMARQUES ET DEMANDES FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

La prise de connaissance de l'ensemble des éléments de votre dossier, des observations du public et des observations des personnes publiques associées, a amené des questions de ma part.

Sont reprises ci-après mes observations concernant le projet de PLU adressées en date du 13 février 2022 à Monsieur le Maire de Vez, auxquelles étaient attendus des éléments de réponses².

Monsieur le Maire, accompagnée du Cabinet GREUZAT en charge de l'élaboration du dossier de PLU, a présenté ses commentaires en retour à mes observations.

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

4.1. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU

1) CONCERNANT LES OBSERVATIONS GENERALES ET LA PRESENTATION DES DOCUMENTS :

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant les plans de zonage :

Il est parfois difficile de retrouver rapidement dans quelle zone (A, N Nhu, etc.) sont implantés les parcelles dans les plans de zonage.

CE 01 : Il conviendrait de répéter davantage les lettrages des zones dans les plans de zonage pour un meilleurs repérage.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 01 :

La commune est favorable, l'ensemble des lettrages seront augmentés de façon à se repérer plus facilement.

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

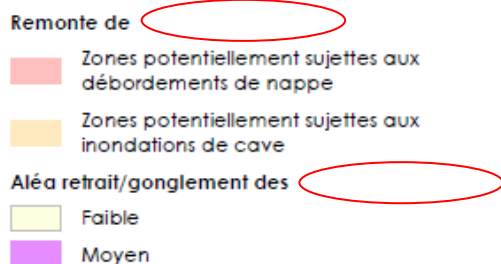
Dont acte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Concernant les plans des risques et contraintes :

Le Plan des risques et contraintes n°3 reporte le risque de Retrait/gonflement des argiles mais les mots sont coupés dans la légende du plan « Remonté de ... »?, « Aléa retrait/gonflement des... »?).

² Se reporter aux Observations du Commissaire-enquêteur adressé à Mr Le Maire ainsi qu'aux Éléments de réponses qui y ont été portées par Mr le Maire et présentés en Annexes.



CE 02 : Il conviendrait de s'assurer de la lisibilité des mots dans les légendes des plans, notamment au niveau du Plan des risques et contraintes n°3.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 02 :

L'erreur matériel va être corrigée et la légende mise à jour.

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

Dont acte.

2) CONCERNANT LA GESTION DES RISQUES :

Commentaire du commissaire-enquêteur :

- Concernant le classement sonore des infrastructures :

Dans le document « 6.4 Recueil des risques et contraintes », figure l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 relatif à l'approbation du classement des infrastructures de transports routiers du département de l'Oise avec en annexe l'ensemble des cartes

Il est précisé que 314 arrêtés ont été pris le 28 décembre 1999 pour des communes de l'Oise. Il est à noter que la commune de Vez ne figure pas dans la liste. Toutefois, la nationale 2 entre Crépy-en-Valois et Villers-Cotterêts qui passe par Vauciennes, au Sud de Vez, est concernée par un classement de catégorie 2 (250 m).

CE 03 : Est-ce la distance de 250 mètres autour de la RN 2, touchant une partie très au Sud du territoire, qui justifie d'avoir intégré cet arrêté dans le Recueil des Risques alors que la commune de Vez n'est pas citée comme étant concernée par un classement sonore des infrastructures routières ?

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 03 :

L'arrêté a été intégré dans le PLU car la commune est concernée par la présence d'un buffer de 250 mètres lié à la RN2 au sud du territoire. Effectivement cette bande n'impacte pas le centre-bourg ou des habitations. L'arrêté est intégré à des fins d'informations.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Dans tous les cas, il peut être intéressant de faire figurer cet arrêté dans le Recueil des risques et des contraintes mais à mon sens totalement inutile d'intégrer dans ledit Recueil la totalité des cartes de classement sonore des infrastructures. Il serait plus pratique et exploitable de ne sélectionner que la carte du classement proche du territoire de Vez (Zoom sud-est), d'autant que le secteur concerné au Sud de la commune est en zone Agricole et Naturelle humide, donc non constructible. (Idem pour la liste récapitulative : autoroute, nationale et communales).

CE 04 : Il conviendrait de sélectionner, dans l'arrêté préfectoral de 2016 qui couvre tout le territoire de l'Oise, les cartographies utiles à la commune (carte du classement proche du territoire de Vez : Zoom sud-est), de même que la partie concernant la liste récapitulative (autoroute, nationale et communales) pour une meilleure exploitation de l'information.

Commentaires apportés par les Elus de Vez aux observations CE 04 :

Effectivement afin de rendre l'information plus utile, la commune est favorable à la reprise de la carte Vez/Vauciennes et supprimer les autres cartes.

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

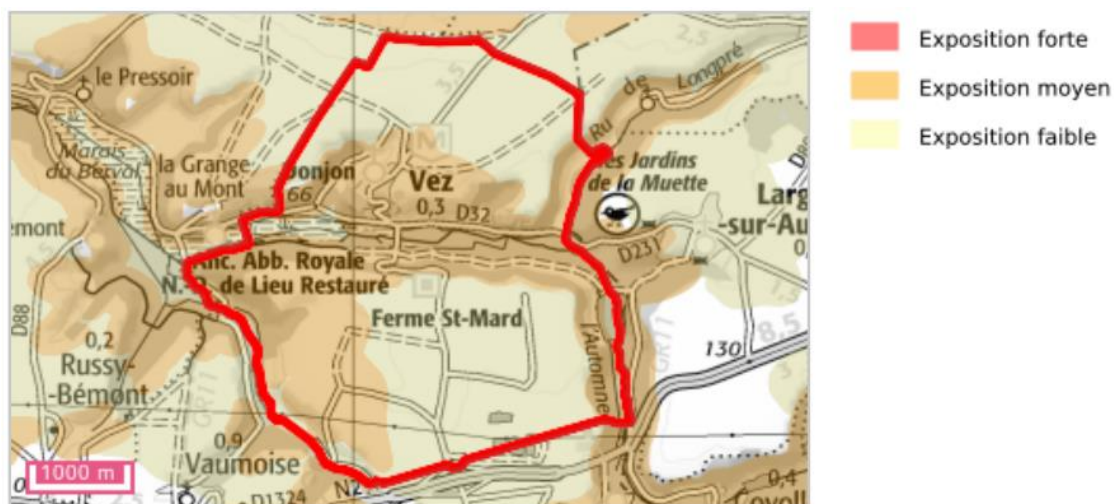
Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant les informations relatives aux risques dans le Rapport de présentation :

La commune est concernée par divers risques, notamment les risques d'effondrements (cavités souterraines), de ruissellements, de retrait-gonflement des argiles, de coulées de boue, etc.

Le Rapport de présentation (p. 50 et suivantes) fait référence à ces risques. Toutefois, leur descriptif n'est pas suffisamment étayé de cartographie pour bien comprendre les zones concernées. Il aurait été notamment intéressant d'intégrer les cartes exploitables depuis Géoriques (base de données du Ministère de la transition écologique et solidaire et du BRGM). En effet, par exemple, concernant le retrait/gonflement des argiles il est noté dans le Rapport de présentation que le degré d'aléa sur le village est faible à moyen, voire nul à certains endroits... Or, quand on regarde la carte, le territoire constructible de Vez est directement concerné par l'aléas moyen !



CE 05 : Il conviendrait de compléter le Rapport de présentation en intégrant des cartes illustratives des emprises concernées par les risques d'effondrements (cavités souterraines), de ruissellements, de retrait-gonflement des argiles, de coulées de boue, etc., afin d'avoir une meilleure compréhension des zones concernées par le descriptif (source possible : Géorisques)

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 05 :

Le rapport de présentation va être complété dans ce sens.

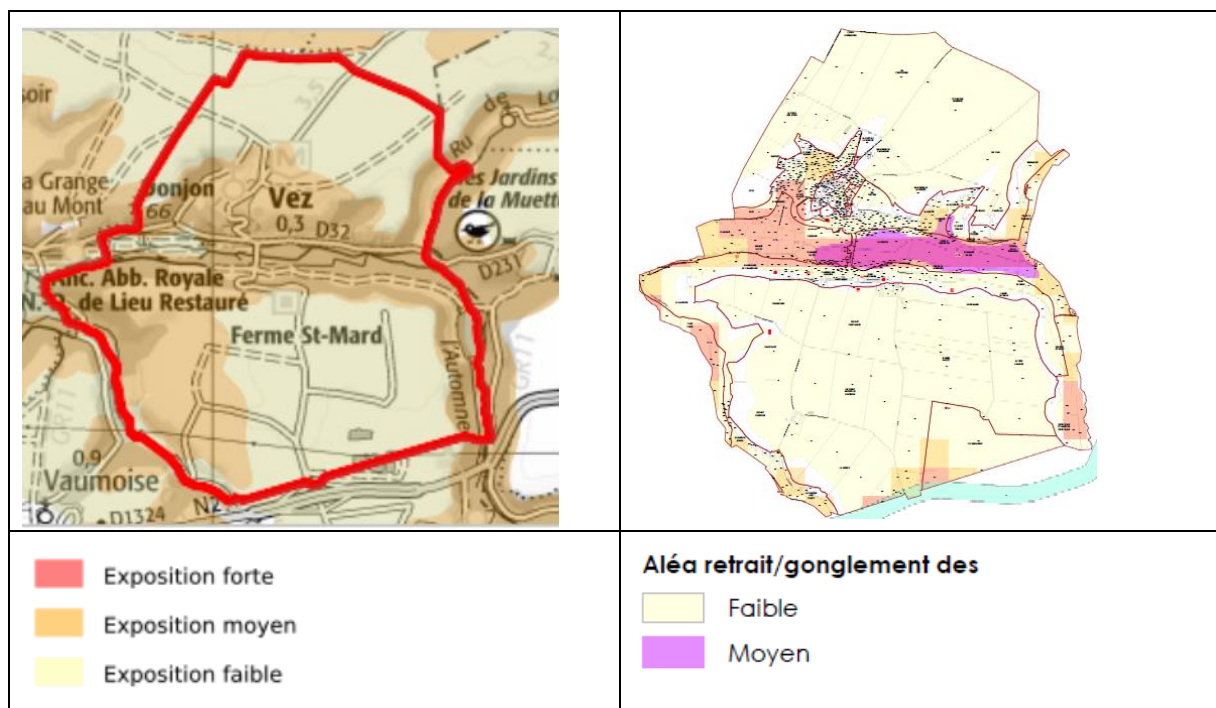
Position du commissaire-enquêteur sur les éléments de réponse apportés :

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant la gestion du risque de Retrait/gonflement des argiles :

Le Plan des risques et contraintes (n°3) reporte le risque de Retrait/gonflement des argiles. Toutefois l'emprise représentée est bien réduite par rapport à l'aléas référencé dans Géorisques car elle a sorti le territoire urbanisé, et urbanisable, de Vez alors qu'il est totalement concerné par l'aléa moyen, voire fort si les parties en marron foncées correspondent bien à l'aléas fort (couleur approximative par rapport à la légende).



CE 06 : Il conviendrait de reporter l'emprise réelle de l'aléa de Retrait/gonflement des argiles et les niveaux d'aléas (faible, moyen, fort) sur le Plan des risques et contraintes concerné notamment au niveau du territoire urbanisé et urbanisable de Vez qui est exposé.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 06 :

Le plan des risques et contraintes va être modifié afin d'intégrer les données Géorisques concernant le retrait gonflement des argiles.

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

Dont acte.

Il conviendra de préciser ce risque dans la partie « Contraintes relatives à » en préambule du règlement des zones concernées.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant la gestion du risque d'inondation et de ruissellement :

Le territoire communal est fortement marqué par un risque de remontée de nappe, de ruissellement et de coulées de boue. Un des enjeux de la commune par rapport à ce risque est la maîtrise de ses écoulements d'eaux pluviales afin d'éviter l'aggravation de la situation en termes d'inondation et de coulées de boue. Une révision du zonage d'assainissement de la commune de Vez a été réalisé par Ixsane en 2019 afin d'actualiser notamment le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

L'étude précise notamment que, sur l'ensemble du territoire communal, la gestion interne des eaux pluviales de toute nouvelle opération d'aménagement répondra à une approche globale et intégrée privilégiant l'infiltration in situ lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par des essais de perméabilité.

Dans son Règlement d'urbanisme, la commune apporte quelques précisions sur les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales et précise notamment que « Toute création de surface imperméable, par la réalisation de constructions et/ou de bâtiments générant de l'emprise au sol ou par la réalisation d'aménagements imperméables (terrasses, allées, stationnements...), doit être compensée par l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, avec éventuellement des puits d'infiltration » avec pour certaines zone « et/ou de rétention/restitution, avec un débit de fuite régulé à 1L/s/ha, vers l'exutoire (réseau de collecte des eaux pluviales, fossé, milieu naturel). Il est par ailleurs généralement précisé que « les surfaces perméables et/ou plantées doivent représenter un minimum de 40% de l'unité foncière ».

CE 07 : Il conviendrait de compléter les informations relatives à la nécessité de gérer les eaux pluviales et notamment préciser en préambule de chaque règlement de zone concernant le territoire de Vez que « L'attention des pétitionnaires est attirée sur les risques de ruissellement / coulées de boue / remontées de nappe et la nécessité de maîtriser la gestion des eaux pluviales. Ils sont invités à réaliser des sondages pédologiques et de tests de perméabilité propres à leur permettre d'employer les techniques de construction et d'assainissement pour à y faire face. »

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 07 :

La commune est favorable à la reprise de cette phrase en préambule des zones concernées par les risques de ruissèlement, etc.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Dans la Révision du zonage d'assainissement de la commune, il est précisé qu'en matière de gestion des eaux pluviales « Toute augmentation de la surface imperméabilisée devra inclure le principe de mise en œuvre de puits d'infiltration des eaux de toiture ou de rétention à la parcelle ». Il est également précisé que « Sur certaines zones, la gestion des eaux pluviales pourra être faite par l'intermédiaire de noues enherbées de rétention, par infiltration ou par gestion à la parcelle (stockage sur toiture, ...) ». Les dispositions prises dans le Règlement d'urbanisme qui stipulent de compenser l'imperméabilisation par « l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, avec éventuellement des puits d'infiltration » semblent insuffisantes ou restrictives au regard des préconisations du zonage d'assainissement révisé.

Ces dispositions pourraient être révisées notamment en préconisant « l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, **et / ou** des puits d'infiltration », de privilégier des revêtements perméables pour les allées et terrasses, et d'autoriser les toitures végétalisées

CE 08 : Il conviendrait de réviser les préconisations du Règlement d'urbanisme en matière de gestions des eaux pluviales notamment en préconisant « l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, et / ou des puits d'infiltration », de privilégier les revêtements perméables pour les allées et les terrasses, et d'autoriser les toitures végétalisées.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 08 :

La commune est favorable à la reprise des préconisations décrites ci-dessus dans son règlement.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

L'étude du zonage d'assainissement fixe des objectifs pour l'assainissement en eaux pluviales du territoire communal et notamment précise des règles pour l'aménagement des zones actuelles ou futurs projets urbains et des principes de dimensionnement des installations, etc. Elle renvoi également à des exemples de techniques adaptables et en annexe à des fiches techniques qui permettent de mieux appréhender les solutions technico-pratiques qui peuvent être employées pour l'assainissement à la parcelle.

CE 09 : Il conviendrait que les articles « Desserte par les réseaux » de chaque zone qui précise l'assainissement à prendre en compte renvoient à l'étude d'Ixsane, et notamment au Règlement pluvial, annexée à la notice sanitaire, qui fournit de plus des exemples de techniques applicables afin de mieux renseigner les pétitionnaires.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 09 :

La commune est favorable à un renvoi vers l'étude Ixsane dans le chapitre sur la desserte par les réseaux.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Par ailleurs, une partie du territoire classé en zone agricole est concernée par des contraintes spécifiques de gestion du ruissellement. L'étude d'Ixsane propose des techniques d'hydraulique douce dont l'objectif est de gérer les eaux pluviales sur les bassins versants agricoles (haies, bandes enherbées, fascines, etc.).

CE 10 : Il conviendrait que le Règlement de la zone A (agricole) intègre dans son préambule que des contraintes spécifiques de gestion du ruissellement sont applicables sur une partie du territoire agricole, et renvoi à l'étude d'Ixsane qui est annexée au PLU.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 10 :

La commune est favorable à cette reprise dans son règlement.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

De plus, l'étude de d'Ixsane propose des aménagements hydrauliques sur le territoire de la commune dans une cartographie (haie et fascine). Ces dispositions ne sont ni reprises dans le règlement de la zone A ni dans le Plan de la commune alors qu'il s'agit de dispositions qui pourraient être imposées au regard de la nécessité de gestion du risque de ruissellement.

CE 11 : Il conviendrait que le Règlement de la zone A (agricole) intègre dans son préambule qu'une adaptation des pratiques agricoles intégrant des aménagements hydrauliques pourrait permettre de réduire les risques de ruissellement et d'érosion, et renvoi à l'étude d'Ixsane qui est annexée au PLU.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 11 :

La commune est favorable à la reprise de l'étude Ixsane dans son règlement.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

CE 12 : Il conviendrait que le Plan de zonage de la commune reprenne les propositions d'aménagement hydraulique proposées par Ixsane.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 12 :

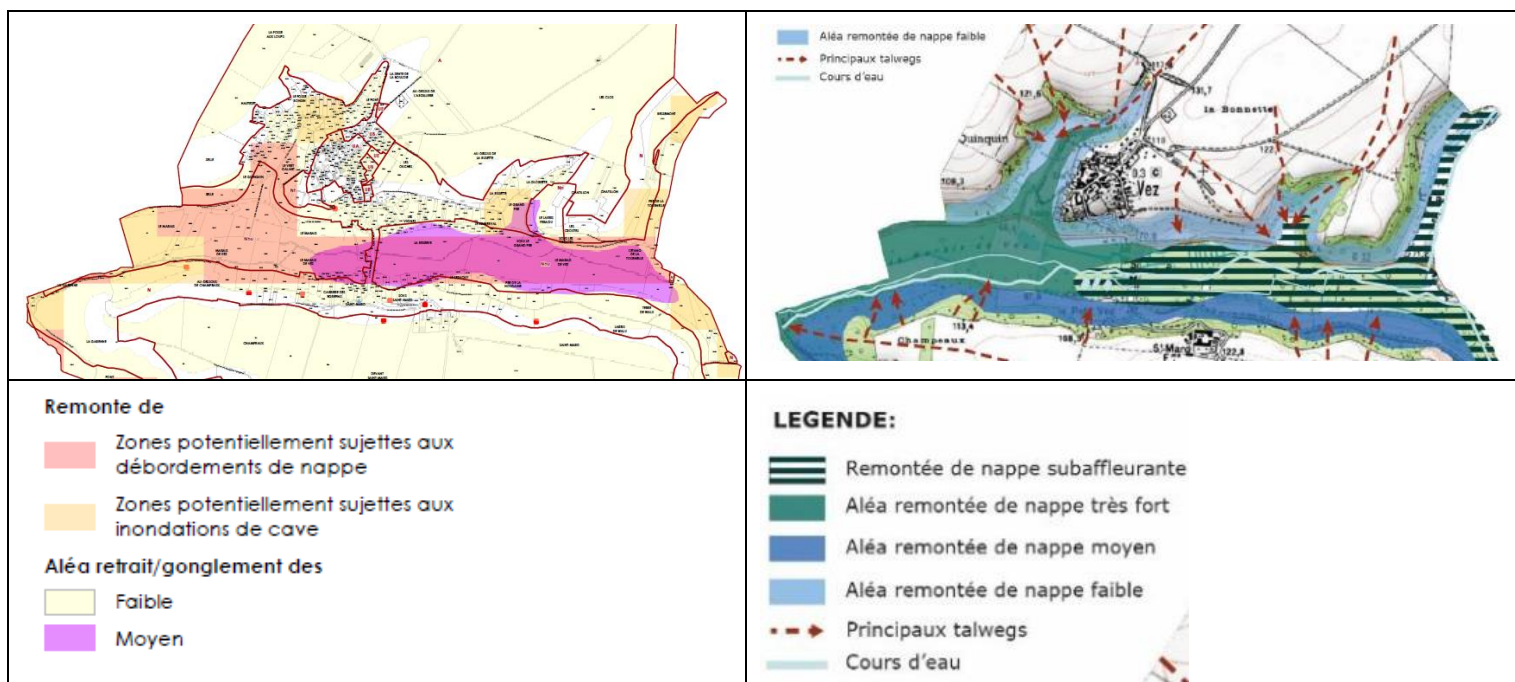
Le plan de zonage va pouvoir être complété afin de reprendre certaines dispositions de l'étude Ixsane.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Par ailleurs, le Plan des risques et contraintes n° 3 présente les zones concernées par les risques de remontées de nappe, avec la localisation des terrains concernés. Il est à noter de grandes différences avec le plan figurant dans le Rapport de présentation (p. 54) au niveau des aléas fort, moyen et faible ainsi que pour les zones de remontée de nappe subaffleurante. D'avantage de secteurs que ceux représentés dans le Plan des risques et contraintes n° 3 sont concernés par ces risques.



CE 13 : Il conviendrait de revoir les périmètres concernés par les risques de remontées de nappe dans le Plan des risques et contraintes n° 3 en rapport avec le plan figurant dans le Rapport de présentation.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 13 :

Les périmètres des remontées de nappes vont être mis à jour dans les pièces du PLU.

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

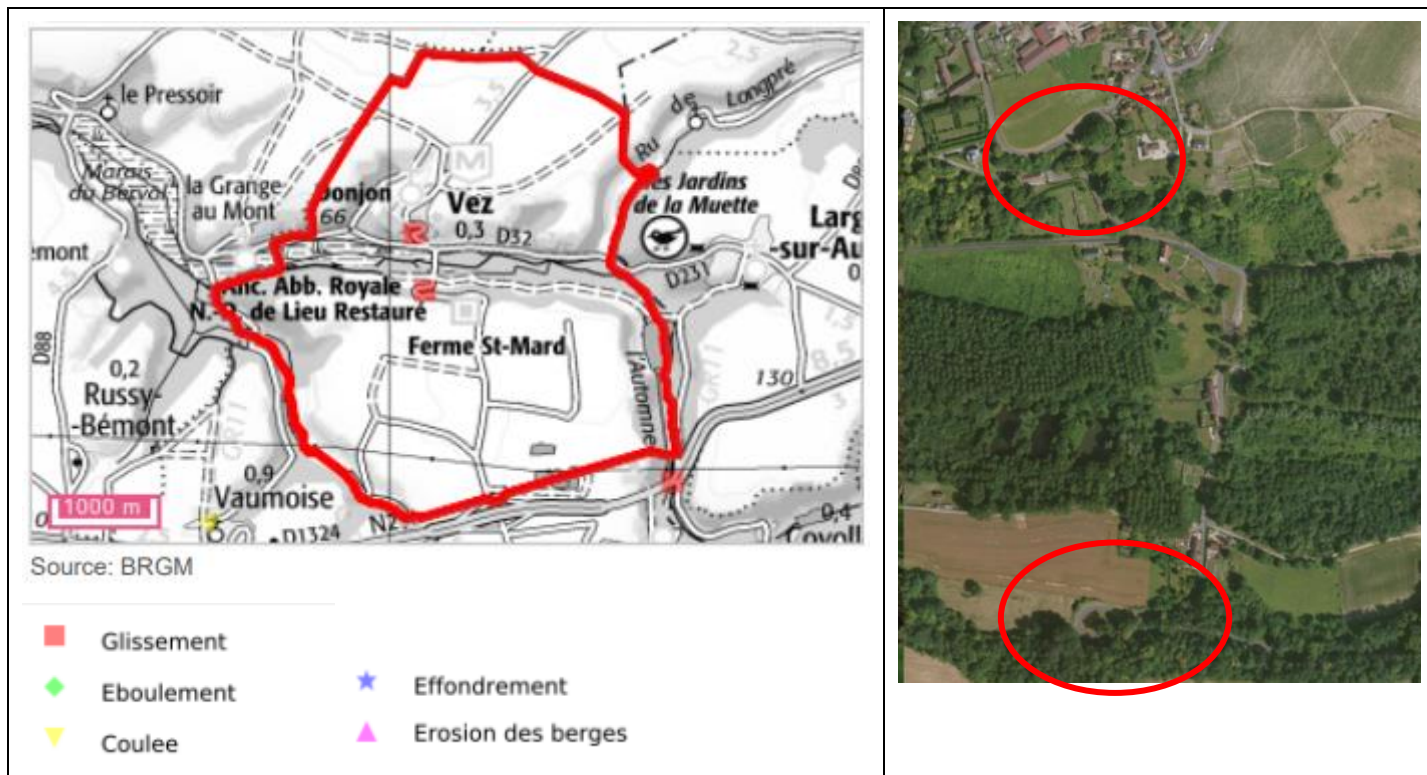
Dont acte.

Il conviendra de préciser ce risque dans la partie « Contraintes relatives à » en préambule du règlement des zones concernées.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant la gestion du risque de glissement de terrain :

Par ailleurs, le rapport de présentation ne fait pas référence au risque de glissement de terrain or, deux secteurs sont concernés comme le montre la carte ci-après (Source : Géorisques).



Ce risque de glissement de terrain n'est pas repris dans le Rapport de présentation, ni représenté sur le Plan des risques et contraintes (notamment n°3)

CE 14 : Il conviendrait de compléter le Rapport de présentation et le Plan des risques et contraintes (notamment n°3) en intégrant le risque de glissement de terrain sur les secteurs concernés.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 14 :

Le rapport de présentation va être complété afin d'intégrer ces deux secteurs soumis à glissement de terrain ainsi que le plan des risques et contraintes.

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

Dont acte.

Il conviendra de préciser ce risque dans la partie « Contraintes relatives à » en préambule du règlement des zones concernées.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Par ailleurs, autant la zone de risque de glissement de terrain au sud du Petit Vez ne concerne pas de territoire constructible et n'est pas non plus proche de terrain habité qui pourrait créer des extensions, autant ce n'est pas le cas au niveau de la zone de risque de glissement de terrain au niveau de la Rue de la côte de Vez.

CE 15 : Il est donc important que ce risque soit intégré dans votre document d'urbanisme et d'envisager des mesures visant à ne pas l'aggraver.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 15 :

Le risque va être intégré dans les pièces du PLU

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Notamment, l'OAP n° 3 propose 12 terrains à bâtir pour y implanter 11 logements à l'hectare, pour une superficie d'1,2 hectare soit 12 habitations. L'emprise de l'OAP n°3 se rapproche de la zone de risque de glissement de terrain au niveau de la Rue de la côte de Vez. La construction de nouvelle habitation, avec sous-sol, dans ce secteur risquerait d'aggraver ce risque.



CE 16 : Il conviendrait de revoir le tracé de l'OAP n° 3, de supprimer l'emprise de la parcelle B164 en terrain à bâtir (ou ne la réserver qu'à des fins de jardin). Il peut être envisagé de reporter cette emprise constructible sur la parcelle B165 puisque le propriétaire est venu durant l'enquête publique pour exprimer son souhait de voir sa parcelle intégrée au projet. Toutefois, l'objectif n'est pas d'augmenter la superficie constructible de l'OAP n°3 pour ne pas apporter un risque d'instabilité de ce secteur, notamment avec la route en contrebas.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 16 :

L'OAP va pouvoir être modifiée en intégrant un aplat de couleur sur la parcelle B164 en indiquant que cette parcelle devra être gérée en tant que jardin attenant mais dépourvue de construction.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant la gestion du risque de canalisation de gaz :

Toujours dans le cadre des informations relatives aux risques connus sur le territoire de la commune, le dossier de PLU ne fait référence au risque lié à la présence de canalisation de gaz qu'au niveau du Plan des servitudes et du document de Recueil des servitudes. En effet, au Chapitre IV.II relatif aux Risques technologiques du rapport de présentation, il n'est pas précisé que la commune est concernée par ce risque.

CE 17 : Il conviendrait de compléter le Rapport de présentation (et le préambule des zones A et N dans le Règlement d'urbanisme) en intégrant la notion de risques et de servitudes liées à la présence de la canalisation de gaz (canalisation de matières dangereuses).

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 17 :

Le rapport de présentation et le règlement vont être complétés pour reprendre la présence d'une servitude de gaz.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant les références aux risques identifiés sur le territoire de la commune dans le Recueil des risques et contrainte :

Dans le document « 6.4 Recueil des risques et contraintes », l'ensemble des risques que vous avez identifiés dans vos documents du PLU n'y figurent pas. Il n'y est fait référence qu'à la servitude liée au classement des infrastructures de transports routiers ainsi qu'aux servitudes et zones d'intérêt écologiques (Site Natura 2000, corridors écologiques, ZICO, ZNIEFF).

CE 18 : Puisqu'il s'agit d'un recueil, il conviendrait de compléter le document « 6.4 Recueil des risques et contraintes » en intégrant l'ensemble des documents et notices illustrant la présence des risques connus sur le territoire de la commune de Vez, et notamment en lien avec les Plans des Risques et contraintes (ex : données issues de Géorisques et cartorisques).

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 18 :

La commune est favorable à la mise à jour de ce document et viendra le compléter.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

CE 19 : Il conviendrait également de compléter le document « 6.4 Recueil des risques et contraintes » en intégrant un listing des informations présentes (type sommaire) pour en faciliter la prise de connaissance.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 19 :

Un sommaire pourra être intégré dans la pièce Recueil des risques et contraintes.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant les références aux risques identifiés sur le territoire de la commune dans le Règlement des zones :

CE 20 : Il conviendra de compléter votre Règlement de zone, dans leurs préambules, par les nouveaux risques identifiés sur le territoire (ex : risque de glissement de terrain) et par les modifications des emprises des risques reportés sur vos Plans des risques et contraintes (ruissellement, remontées de nappe, Retrait/gonflement des argiles, etc.) et qui sont en fait applicables à davantage de zones.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 20 :

Les pièces du PLU vont être mise à jour avec l'ensemble des remarques vu précédemment. Le rapport, les plans de zonage ainsi que le règlement.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant les références aux risques identifiés dans votre Recueil des servitudes :

Votre Recueil des servitudes fait référence à une servitude relative à l'établissement d'une canalisation électriques (Chapitre II et Chapitre II.4) alors que le texte, le plan et le courrier de RTE (Réseau de transport d'électricité) font référence à une ligne électrique aérienne.

CE 21 : Il conviendra de modifier le libellé de la servitude I4 du chapitre II et le titre du chapitre II.4 de votre Recueil des servitudes pour noter la référence à une ligne électrique et non à une canalisation électrique, qui ne représentent pas les mêmes types de risques.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 21 :

La commune est favorable à la mise à jour de cette servitude. D'après les sources communales les deux servitudes seraient présentes.

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

Dont acte.

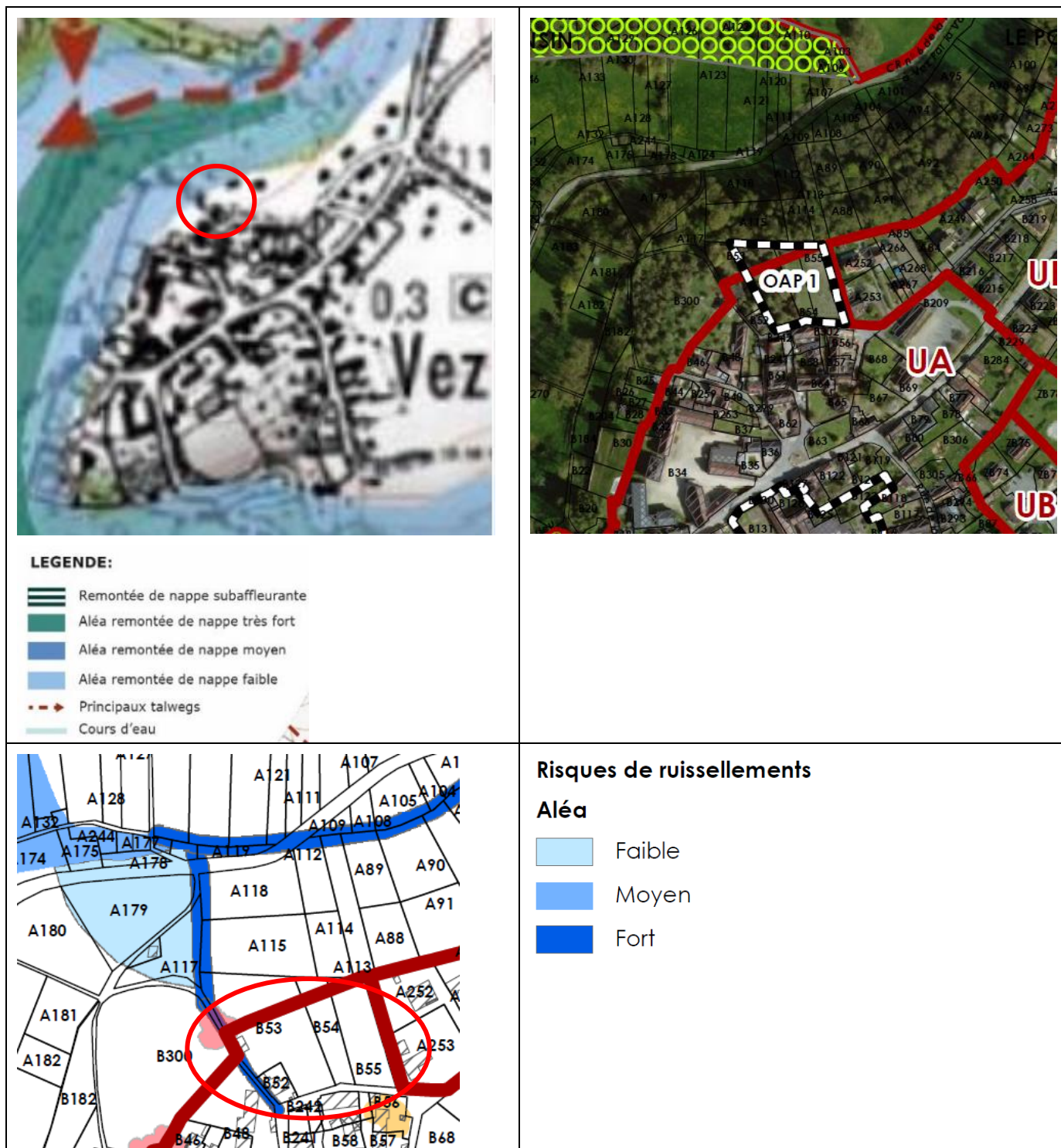
3) CONCERNANT LES OAP :

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant l'OAP n° 1 :

Il est précisé que la commune a prévue 3 OAP qui représentent un potentiel de densification, dans des secteurs où les réseaux existants peuvent être optimisés et où les risques et les contraintes sont limités.

Le Plan des risques et contraintes n° 1 fait apparaître un risque fort de ruissellements à proximité de la zone concernée par l'OAP n° 1.



Or, aucune information sur ce sujet n'est abordée dans le descriptif de l'OAP. En effet, il n'y est uniquement inscrit que les terrains sont couverts par une zone potentiellement sujettes aux inondations de caves. Aussi, il est prévu que si les sous-sols sont autorisés, ils ne devront pas comporter les pièces de vie principales.

L'urbanisation des terrains au niveau de l'OAP n°1 pourrait aggraver le risque de ruissellement si les mesures de gestions des eaux pluviales adaptées ne sont pas anticipées. Des prescriptions dans ce sens devraient figurer dans le descriptif de l'OAP.

Il pourrait être repris notamment les préconisations figurant dans la Révision du zonage d'assainissement (Cf. Notice d'assainissement) qui intègre des exemples de solutions techniques conseillées.

CE 22 : Il conviendrait que l'OAP n° 1 mentionne le besoin de non-aggravation du risque de ruissellement et soit explicite sur les orientations suggérées pour la gestion des eaux pluviales.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 22 :

La commune est favorable à ce que l'information de non aggravation du risque soit clairement écrite dans l'OAP.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant l'OAP n° 2 :

Le chemin du Coti Baillet est reconnu comme étant étroit, surplombant une habitation et finira en cul de sac. Il est à prévoir la gestion des ordures ménagères notamment pour l'accès des camions-poubelles (poids-lourd pouvant déstabiliser le mur de soutènement, dimension du camion-poubelle pouvant être inadaptée), surtout pour la future résidence sur le terrain le plus éloigné. Rien n'est rédigé en ce sens dans le descriptif de l'OAP.

CE 23 : Quelle est votre analyse de la situation vis-à-vis de la gestion des ordures ménagères sur ce secteur étroit et en surplomb qu'est le chemin du Coti Baillet ? Quelles solutions proposeriez-vous ?

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 23 :

Les poubelles seront gérées en collectif en bout de rue, comme actuellement toutes les rues étroites de la commune.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

CE 24 : Il conviendra d'intégrer ces pistes dans l'OAP n°2 comme devant être prises en compte et/ou de lier l'OAP n°2 à une action de la commune.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 24 :

La gestion des ordures ménagères est prévue sur la place de la Dime.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

- Concernant l'OAP n° 3 :

Dans le descriptif de la programmation de l'OAP n° 3 il est noté qu'elle sera phasée dans le temps et ne pourra débiter une fois l'OAP 1 et l'OAP 2 réalisée. La phrase est mal tournée. On peut comprendre que l'OAP n° 3 ne pourra être réalisée qu'une fois les deux autres OAP finalisées. On peut également comprendre que l'OAP n° 3 ne pourra pas voir le jour si les deux autres OAP ont été réalisées.

Pour autant, l'une ou l'autre de ces conditions est trop impactante pour les terrains actuellement occupés par l'exploitation agricole concernés par l'OAP n° 3. Le besoin de changement de destination de ce secteur pourrait intervenir avant que les autres OAP ne soit lancées.

CE 25 : Il conviendrait de revoir la phrase relative à la programmation de l'OAP n° 3 en ne la rendant pas tributaire à la réalisation des deux autres OAP.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 25 :

La commune est favorable à ne pas conditionner l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP 3 tributaire des OAP 1 et OAP 2.

Par conséquent la phrase sera supprimée.

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

Dont acte.

4) CONCERNANT LA GESTION DES EAUX :

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le Chapitre II de la Notice sanitaire traite de l'assainissement des eaux usées mais n'inclut aucune information relative à l'assainissement des eaux pluviales. Or, la commune est concernée par un aléa fort de ruissellement qui, mal géré autant au niveau des aménagements urbains qu'au niveau de l'exploitation agricole, génèrent des coulées de boues. Il s'agit d'un sujet important pour le territoire de Vez.

De plus, les Chapitres II et III de la Notice sanitaire dédiés à la gestion des eaux ne renvoient pas au document de Révision du zonage d'assainissement de la commune de Vez réalisé par Ixsane en 2019 pour le compte de la CCPV et qui est présent en Annexe. Aucun renvoi ne figure d'ailleurs dans le sommaire de la notice sanitaire. Or, ce document a le mérite d'être bien détaillé et explicite quant à la situation de la commune de Vez pour ses difficultés et besoins en gestion de ses eaux usées et pluviales. Il est donc très important d'y faire référence dans la Notice sanitaire d'autant qu'il intègre des exemples de solutions techniques conseillées.

CE 26 : Il conviendrait de compléter la partie relative à l'assainissement des eaux usées en intégrant la description des besoins relatifs à l'assainissement des eaux pluviales.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 26 :

La commune va revoir la notice sanitaire du PLU en intégrant ces éléments

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

CE 27 : Il conviendrait de compléter les Chapitres II et III de la Notice sanitaire dédiés à la gestion des eaux en faisant référence au document de Révision du zonage d'assainissement de la commune de Vez.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 27 :

La référence à l'étude Ixsane va être reprise dans la notice sanitaire

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

CE 28 : Il conviendrait de compléter les Chapitres II et III de la Notice sanitaire dédiés à la gestion des eaux en y intégrant une synthèse plus détaillée des points les plus importants sur la situation du territoire en matière de gestion de ses eaux, identifié dans le document de Révision du zonage d'assainissement.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 25 :

La commune est favorable à compléter la notice

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

Dont acte.

5) CONCERNANT LA DEFENSE INCENDIE :

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Il est précisé dans la Notice sanitaire et dans le Rapport de présentation que, « d'après le rapport de vérification des hydrants réalisé dans le cadre de la tournée effectuée par le SDIS en 2015, les poteaux incendie du bourg présentent tous un débit insuffisant (débit inférieur à 60m³/h) ». Il y est précisé que « ceux-ci sont toutefois compensés par les réserves situées rue de l'Eglise et Rue de la Croix Rebours près du lotissement des Ouches ».

La commune prévoit par ailleurs la possibilité de nouvelles constructions à usage d'habitation et notamment en anticipant sur des terrains associés à des OAP. Toutefois, aucune analyse des incidences de nouvelles constructions sur la capacité de défense incendie de la commune n'est présenté dans le dossier de PLU. Par ailleurs il n'est nulle part mentionné de projet de dispositions envisagées par la commune pour améliorer sa défense incendie.

CE 29 : Quelle serait l'incidence de nouvelles constructions sur la défense incendie (notamment OAP 1 et OAP 2 excentrées de la rue de l'Eglise et de la Rue de la Croix Rebours) ?

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 29 :

Pas d'incidence, la commune compte deux cuves de 60m³ a une distance inférieure de 400 mètres des habitations conformément à la réglementation du SDIS.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

CE 30 : Quelles dispositions la commune anticipe-t-elle pour assurer la maîtrise de la défense incendie sur les secteurs à risque ?

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 30 :

Pas de problématiques, la défense incendie est assurée.

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

Dont acte.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

CE 31 : Il conviendra d'intégrer ces dispositions dans la Notice sanitaire et dans le Rapport de présentation aux parties concernées par la Défense incendie.

Commentaires apportés par les Elus de Vez à l'observation CE 31 :

La commune est favorable à la reprise dans la notice.

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

Dont acte.

5. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

5.1. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Au terme de cette enquête de 34 jours et après avoir analysé le projet, les observations du public et celles des PPA, je considère que la commune de Vez, avec l'appui du Cabinet GREUZAT, s'est employée à créer un document d'urbanisme prenant en compte les besoins et les contraintes identifiés du territoire de la commune (protection et intérêt écologiques, intégration paysagère du village et du bâti futur, reconversion possible des bâtiments agricoles, maintien des terrains agricoles, prise en compte des risques naturels, prise en compte des servitudes existantes, etc.).

Ainsi, la commune de Vez 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 que de celle des exploitations agricoles, et les contraintes liées à son territoire et aux exigences réglementaires.

Une enquête publique sert toutefois à améliorer les projets qui y sont soumis et notamment la qualité des documents d'urbanisme, pour une meilleure intégration des besoins de la population concernée et une meilleure compréhension des risques et obligations. 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 se dit prête à intégrer à son document d'urbanisme les observations pertinentes tant qu'elles sont compatibles avec les orientations débattues pour la commune ou les exigences de l'État.

Et notamment, il ressort des précisions présentées par la commune, en conséquence aux commentaires formulés par le public et le commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Vez, que :

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA PRESENTATION DES DOCUMENTS - OBSERVATIONS GÉNÉRALES :

- Concernant la demande de davantage répéter les lettrages des zones dans les plans de zonage pour un meilleur repérage :

La commune y est favorable.

- Concernant la demande de complément des mots manquants dans les légendes des plans, notamment au niveau du Plan des risques et contraintes n°3 :

La commune a précisé que l'erreur matériel sera corrigée et la légende mise à jour.

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LE CHANGEMENT DE ZONAGE OU DE RECLASSEMENT DE TERRITOIRE :

- Concernant la demande de reclassement de zonage N en A pour la parcelle ZB6 :

Il est précisé que la commune y est favorable.

- Concernant la demande de reclassement de l'EBC en « Zone paysagère à préserver » :

Il est précisé que la commune y est favorable.

Je précise qu'il conviendrait toutefois que la protection inclue bien le maintien de la présence arborée afin de préserver les coteaux du risque de ruissellements et de coulées de boues.

- Concernant la demande de changement de destination d'une partie des bâtiments sur la parcelle ZE8 pour la réalisation de gîtes, ou logements, ou d'accueil du public :

Il est précisé que la commune y est favorable.

- Concernant les nombreuses demandes relatives aux parcelles ZB 0026, 0028, 0029, 0011, 0010, 0009, 0008, 0007 et 0006 situées au lieu-dit Les Ouches de, soit, les classer en zone Naturelle, soit, les laisser en zone agricoles comme actuellement :

Il est précisé que seule la parcelle ZB 6 va basculer en zone agricole et que le reste des parcelles sont maintenues en zone N.

Je précise que le maintien d'un « périmètre de protection » contre les nuisances liées aux bâtis agricoles et d'élevage est louable mais qu'il conviendrait toutefois de s'assurer que cette disposition ne soit pas un frein pour les exploitants agricoles de créer leurs bâtiments agricoles, interdit en zone N.

Si tel était le cas, le « périmètre de protection » pourrait éventuellement être porté à, par exemple, 200 ou 300m de la limite constructible et le reste laissé en zone agricole.

- Concernant la demande d'intégrer dans la zone UA les parcelles 14 et 19 du Donjon de VEZ dans la mesure où l'ouverture au public et l'accueil du public est susceptible de générer des contraintes de créations d'édicules ou au plus de bâtiments de taille réduite en infrastructure ou en sous-sol :

Il est précisé que, d'une part, cela irait à l'encontre du SCOT pour la consommation d'espace et que, d'autre part, la parcelle B19 n'appartient pas à la commune de Vez.

Je précise que le non-classement de ce secteur en UA ne devrait pas empêcher les animations culturelles, ponctuelles ou non, pour lesquelles sont très fréquemment utilisées des installations de type « barnum » pour l'accueil du public.

- Concernant la demande de prolongation de la zone constructible sur l'ensemble de la parcelle A 275 :

Il est précisé que la parcelle ne peut pas être reprise en totalité pour éviter la consommation d'espace et que la commune maintient une partie de la parcelle A275 en constructible (permettant la réalisation d'une construction) avec les fonds de jardin classés en zone N.

- Concernant la demande de sortir l'emprise du très ancien potager cadastré C232 de la zone humide au même titre que l'autre potager dans la rue, cadastré E333 :

Il est précisé que la commune y est favorable.

- Concernant la demande de précision quant aux dispositions à prendre pour refaire l'allée sise au niveau de la parcelle E363 permettant de rentrer les voitures par le portail (petit triangle zonée en zone humide), car aujourd'hui elle est en sable :

Il est précisé que des matériaux perméables devront être utilisés dans la limite de l'emprise déjà existante.

- Concernant la demande de placer en constructible l'intégralité de la parcelle OB300, actuellement partiellement incluse dans la zone UA :

Il est précisé que la parcelle B300 est pour partie en zone UA car déjà urbanisée et que le reste de la parcelle est en zone N pour ne pas aggraver la consommation naturelle (compatibilité avec le SCOT et à la loi climat).

- Concernant la demande de la collectivité d'inscrire la parcelle n° B65 (terrain et bâtiments) en emplacement réservé, en vue de permettre à la commune d'acquérir ladite parcelle pour y créer des installations d'intérêt général à des fins touristiques et culturelles :

J'estime que cela peut être une opportunité dans l'avenir pour la commune.

- Concernant la demande d'imposer au propriétaire actuel de la future zone en emplacement réservé, de devoir conserver les bâtiments et les terrains dans leur configuration actuelle, sans en changer la destination et sans nouvelle construction :

La commune ne fait que préciser que l'emplacement réservé sera à vocation d'installation liée au tourisme en reprenant les bâtiments existants.

J'estime par ailleurs qu'il ne serait possible à ce stade d'interdire tout aménagement pourtant légalement autorisé dans la zone urbanisable du règlement d'urbanisme,

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LE REGLEMENT D'URBANISME ET LE RAPPORT DE PRESENTATION :

- Concernant la demande d'intégrer la production d'énergie renouvelable dans le règlement des conditions d'installations d'équipements d'intérêt collectif dans la zone Nhu :

Il est précisé qu'il n'est pas prévu de modifier le règlement de la zone Nhu et qu'en cas de projet avancé, la mise en place d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pourra alors être envisagée et que par conséquent le règlement pourra être modifié.

- Concernant l'observation de la MRAe sur la nécessité de compléter l'évaluation environnementale dans le Règlement d'urbanisme au niveau de l'analyse de la biodiversité, du paysage, etc. et de réaliser des inventaires écologiques :

Il est précisé que l'évaluation environnementale sera complétée mais que les inventaires faune flore ne sont pas à réaliser en phase de PLU, mais en phase projet.

Je précise qu'il conviendrait d'indiquer dans le règlement et les OAP que les projets considérés comme des aménagements peuvent être soumis à une étude environnementale systématique (*ex : emprise supérieure à 4ha*) ou au cas par cas (*ex : emprise supérieure à 1ha*) dans le cadre de la loi sur l'eau et / ou les Travaux, ouvrages, aménagements. Cf. Annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement.

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA GESTION DES RISQUES :

- Concernant la demande de ne pas diffuser au public les informations figurant dans le rapport sur les cavités (photographies sur des terrains privés montrant des accès) :

Il est précisé que cette annexe ne sera pas accessible sauf en mairie et non diffusé sur le géoportail de l'urbanisme.

- Concernant la suspicion d'une cavité avec emprise sur la parcelle A275 alors qu'une étude géotechnique y a été réalisée en septembre 2021 et que les carottages n'ont pas révélés de cavités :

La commune précise avoir bien reçu l'information.

J'estime que qu'il serait pertinent que les résultats de l'étude géotechnique servent éventuellement à réviser les conclusions de l'étude sur les cavités menée pour le compte de la municipalité.

- Concernant la demande de focaliser les informations fournies dans l'arrêté préfectoral de 2016 concernant le classement sonore des infrastructures sur celles qui concernent la commune (cartographie et liste récapitulative) pour une compréhension :

La commune y est favorable.

- Concernant la demande de complément du Rapport de présentation en intégrant des cartes illustratives des emprises concernées par les risques d'effondrements (cavités souterraines), de ruissellements, de retrait-gonflement des argiles, de coulées de boue, etc., afin d'avoir une meilleure compréhension des zones concernées par le descriptif :

Il est précisé que le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

- Concernant la demande de report sur le Plan des risques et contraintes de l'emprise réelle de l'aléa de Retrait/gonflement des argiles et de leurs niveaux d'aléas, notamment au niveau du territoire urbanisé et urbanisable de Vez qui y est exposé :

Il est précisé que le plan des risques et contraintes sera modifié afin d'intégrer les données Géorisques concernant le retrait gonflement des argiles.

Je précise qu'il conviendra de notifier ce risque dans la partie « Contraintes relatives à » en préambule du règlement des zones concernées.

- Concernant la demande de complément des informations relatives à la nécessité de gérer les eaux pluviales et notamment de préciser en préambule de chaque règlement de zone que « L'attention des pétitionnaires est attirée sur les risques de ruissellement / coulées de boue / remontées de nappe et la nécessité de maîtriser la gestion des eaux pluviales. Ils sont invités à réaliser des sondages pédologiques et de tests de perméabilité propres à leur permettre d'employer les techniques de construction et d'assainissement pour à y faire face » :

Il est précisé que la commune est favorable à la reprise de cette phrase en préambule des zones concernées par les risques de ruissèlement, etc.

- Concernant la demande de révision des préconisations du Règlement d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales notamment en préconisant « l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, et / ou des puits d'infiltration », de privilégier les revêtements perméables pour les allées et les terrasses, et d'autoriser les toitures végétalisées :

Il est précisé que la commune est favorable à la reprise de ces préconisations dans son règlement.

- Concernant la demande de renvoi à l'étude d'Ixsane, et notamment au Règlement pluvial, annexée à la notice sanitaire qui fournit des exemples de techniques applicables, dans les articles « Desserte par les réseaux » de chaque zone afin de mieux renseigner les pétitionnaires :

Il est précisé que la commune y est favorable

- Concernant la demande de faire figurer dans le préambule du Règlement de la zone A (agricole) que des contraintes spécifiques de gestion du ruissellement sont applicables sur une partie du territoire agricole, et de renvoyer à l'étude d'Ixsane, annexée au PLU :

Il est précisé que la commune y est favorable

- Concernant la demande de voir figurer sur le Plan de zonage de la commune les propositions d'aménagement hydraulique proposées par Ixsane :

Il est précisé que le plan de zonage va pouvoir être complété afin de reprendre certaines dispositions de l'étude Ixsane.

- Concernant la demande de révision des périmètres concernés par les risques de remontées de nappe dans le Plan des risques et contraintes n° 3 en rapport avec le plan figurant dans le Rapport de présentation :

Il est précisé que les périmètres des remontées de nappes vont être mis à jour dans les pièces du PLU.

Je précise qu'il conviendra de notifier ce risque dans la partie « Contraintes relatives à » en préambule du règlement des zones concernées.

- Concernant la demande de complément du Rapport de présentation et du Plan des risques et contraintes (notamment n°3) en intégrant le risque de glissement de terrain sur les secteurs concernés :

Il est précisé que le rapport de présentation va être complété afin d'intégrer ces deux secteurs soumis à glissement de terrain ainsi que le plan des risques et contraintes.

Je précise qu'il conviendra de notifier ce risque dans la partie « Contraintes relatives à » en préambule du règlement des zones concernées.

- Concernant la demande d'intégrer le risque de glissement de terrain au niveau de la Rue de la côte de Vez dans le document d'urbanisme et d'envisager des mesures visant à ne pas l'aggraver :

Il est précisé que risque va être intégré dans les pièces du PLU.

- Concernant la demande de révision du tracé de l'OAP n° 3 en supprimant l'emprise de la parcelle B164 en terrain à bâtir ou en ne la réservant qu'à des fins de jardin, pour ne pas apporter un risque d'instabilité de ce secteur, notamment avec la route en contrebas :

Il est précisé que l'OAP va pouvoir être modifiée en intégrant un aplat de couleur sur la parcelle B164 en indiquant que cette parcelle devra être gérée en tant que jardin attenant mais dépourvue de construction.

- Concernant la demande de complément du Rapport de présentation (et du préambule des zones A et N dans le Règlement d'urbanisme) en intégrant la notion de risques et de servitudes liées à la présence de la canalisation de gaz (canalisation de matières dangereuses) :

Il est précisé que le rapport de présentation et le règlement vont être complétés pour reprendre la présence d'une servitude de gaz.

- Concernant la demande de complément du document « 6.4 Recueil des risques et contraintes » en intégrant l'ensemble des documents et notices illustrant la présence des risques connus sur le territoire de la commune de Vez, et notamment en lien avec les Plans des Risques et contraintes et en y intégrant un listing des informations présentes :

Il est précisé que la commune est favorable à la mise à jour de ce document et qu'un sommaire pourra être intégré dans la pièce Recueil des risques et contraintes.

- Concernant la demande de complément du Règlement de zone, dans leurs préambules, par les nouveaux risques identifiés sur le territoire et par les modifications des emprises des risques reportés sur vos Plans des risques et contraintes (ruissellement, remontées de nappe, Retrait/gonflement des argiles, etc.) applicables à davantage de zones :

Il est précisé que les pièces du PLU vont être mises à jour (rapport, plans de zonage et règlement).

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LES OAP :

- Concernant la précision qu'au niveau de l'OAP n° 1, la parcelle B54 reçoit l'assainissement de la maison sur la parcelle B58, et qu'il conviendrait de prévoir d'intégrer cette contrainte dans la description de l'OAP n° 1 :

Il est précisé que la commune est en accord avec ce point.

- Concernant la précision du risque lié à l'étroitesse de la voirie au niveau de l'OAP n° 2 et d'un possible problème avec le mur de soutènement de la route sur la parcelle B198 :

Il est précisé que l'emprise du projet se base sur le parcellaire existant mais que les constructions à venir auront l'obligation de maintenir un retrait à 6 mètres de la voie.

- Concernant la demande de voir retirer de l'OAP n°3 les 3 maisons donnant sur la cours commune (B128) à l'entrée, dont une partie est déjà clôturé au n° 14 Rue de la Croix Rebours pour assurer la sécurité contre l'effraction, la sécurité des enfants et éviter la divagation d'un animal de compagnie :

Il est précisé que la commune a précisé y être favorable.

- Concernant la demande de modification de l'accès vers l'aire de retournement prévu dans l'OAP n° 3, qui passe directement devant une habitation au risque d'apporter d'énormes nuisances :

Il est précisé que la commune prévoit de supprimer l'emplacement de la voirie, laissant le vendeur et l'aménageur le soin de définir et de créer la voirie pour accéder à l'aire de retournement.

Je précise qu'il conviendrait toutefois de protéger, dans l'OAP n° 3, l'espace situé devant l'habitation contre tout passage de véhicule (emplacement donnant directement devant la porte d'entrée).

- Concernant la demande de voir mentionner dans l'OAP n° 1 le besoin de non-aggravation du risque de ruissellement et soit explicite sur les orientations suggérées pour la gestion des eaux pluviales :

Il est précisé que la commune est favorable à ce que l'information de non-aggravation du risque soit clairement écrite dans l'OAP.

- Concernant la demande de voir intégrer dans l'OAP n°2 les pistes de gestion des ordures ménagères sur ce secteur étroit et en surplomb qu'est le chemin du Coti Baillet :

Il est précisé que la gestion des ordures ménagères est prévue sur la place de la Dime et gérées en collectif, comme actuellement toutes les rues étroites de la commune.

- Concernant la demande de ne pas rendre tributaire la programmation de l'OAP n° 3 de la réalisation des deux autres OAP :

Il est précisé que la commune est favorable à ne pas conditionner l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP 3 tributaire des OAP 1 et OAP 2.

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA GESTION DES EAUX :

- Concernant la demande de complément de la partie relative à l'assainissement des eaux usées par l'intégration de la description des besoins relatifs à l'assainissement des eaux pluviales :

Il est précisé que la commune va revoir la notice sanitaire du PLU en intégrant ces éléments.

- Concernant la demande de complément des Chapitres II et III de la Notice sanitaire dédiés à la gestion des eaux en faisant référence au document de Révision du zonage d'assainissement de la commune de Vez :

Il est précisé que la référence à l'étude Ixsane va être reprise dans la notice sanitaire.

- Concernant la demande de complément des Chapitres II et III de la Notice sanitaire dédiés à la gestion des eaux en y intégrant une synthèse plus détaillée des points les plus importants sur la situation du territoire en matière de gestion de ses eaux, identifié dans le document de Révision du zonage d'assainissement :

Il est précisé que la commune est favorable à compléter la notice.

POUR LES DEMANDES CONCERNANT LA DEFENSE INCENDIE :

- Concernant la demande d'évaluation de l'incidence de nouvelles constructions sur la défense incendie (notamment OAP 1 et OAP 2 excentrées de la rue de l'Eglise et de la Rue de la Croix Rebours) :

Il est précisé que la commune compte deux cuves de 60m³ a une distance inférieure de 400 mètres des habitations conformément à la réglementation du SDIS et que la défense incendie était assurée.

- Concernant la demande d'intégration, dans la Notice sanitaire et dans le Rapport de présentation aux parties concernées par la Défense incendie, des informations précisant que la défense incendie était assurée même avec les nouvelles constructions :

Il est précisé que la commune est favorable à la reprise des informations dans la notice.

- Concernant la demande de modification du libellé de la servitude I4 du chapitre II et du titre du chapitre II.4 du Recueil des servitudes pour noter la référence à une ligne électrique et non à une canalisation électrique, qui ne représentent pas les mêmes types de risques :

Il est précisé que la commune est favorable à la mise à jour de cette servitude. D'après les sources communales les deux servitudes seraient présentes.

5.2. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE VEZ

Après une étude attentive et approfondie du projet de PLU, après la réunion avec les représentants de la municipalité (Monsieur le Maire de la commune de Vez et l'adjoint au maire) 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, des personnes venues consulter et/ou porter des remarques sur le projet de PLU, et qu'en dehors des permanences ou par le biais de la consultation du dossier dématérialisé, de nombreuses personnes ont consulté et, pour partie, porté des observations sur le PLU, formant ainsi 19 Observateurs,

Après avoir rencontré pendant l'enquête les représentants de la municipalité et échangé sur les sujets abordés pendant les permanences,

Après avoir communiqué un PV de synthèse des observations du public et des communes le 6 février 2022, et reçu par mail en date du 16 novembre 2020, les observations de la commune en réponse,

Après avoir communiqué mes propres observations le 13 février 2022, et reçu par mail en date du 28 février 2022, 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 des Bulletins municipaux, de l'organisation d'une exposition publique et d'une réunion publique sur l'avancement du PLU ainsi que de la possibilité de prendre connaissance du projet (consultation du dossier) tout au long de la démarche, de la mise à disposition pour la concertation d'un registre pour le recueil d'observation 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 par ailleurs distribué dans les boîtes aux lettres de l'ensemble du territoire communal et rappelé, dans le Bulletin municipal à l'occasion des vœux du Maire 2022, durant l'enquête,

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 la demande de reclassement de zonage N en A pour la parcelle ZB6, la municipalité a précisé qu'elle y était favorable,

Considérant que, concernant la demande de reclassement de l'EBC en « Zone paysagère à préserver », la municipalité a répondu par l'affirmative,

Considérant que j'estime qu'il conviendrait toutefois que la protection inclue bien le maintien de la présence arborée afin de préserver les coteaux du risque de ruissellements et de coulées de boues,

Considérant que, concernant la demande de changement de destination d'une partie des bâtiments sur la parcelle ZE8 pour la réalisation de gîtes, ou logements, ou d'accueil du public, la municipalité a précisé qu'elle y était favorable.

Considérant que, concernant les nombreuses demandes relatives aux parcelles ZB 0026, 0028, 0029, 0011, 0010, 0009, 0008, 0007 et 0006 situées au lieu-dit Les Ouches de, soit, les classer en zone Naturelle, soit, les laisser en zone agricoles comme actuellement, la municipalité a précisé que seule la parcelle ZB 6 va basculer en zone agricole et que le reste des parcelles sont maintenues en zone N,

Considérant que le maintien d'un « périmètre de protection » contre les nuisances liées aux bâtis agricoles et d'élevage est louable mais qu'il convient de s'assurer que cette disposition ne soit pas un frein pour les exploitants agricoles de créer leurs bâtiments agricoles, interdit en zone N,

Considérant que, si tel était le cas, le « périmètre de protection » pourrait éventuellement être porté à, par exemple, 200 ou 300m de la limite constructible et le reste laissé en zone agricole,

Considérant que concernant la demande d'intégrer dans la zone UA les parcelles 14 et 19 du Donjon de VEZ dans la mesure où l'ouverture au public et l'accueil du public est susceptible de générer des contraintes de créations d'édicules ou au plus de bâtiments de taille réduite en infrastructure ou en sous-sol, la municipalité a précisé que, d'une part, cela irait à l'encontre du SCOT pour la consommation d'espace et que, d'autre part, la parcelle B19 n'appartient pas à la commune de Vez,

Considérant que le non-classement de ce secteur en UA ne devrait pas empêcher les animations culturelles, ponctuelles ou non, pour lesquelles sont très fréquemment utilisées des installations de type « barnum » pour l'accueil du public,

Considérant que, concernant la demande de prolongation de la zone constructible sur l'ensemble de la parcelle A 275, la municipalité a répondu que la parcelle ne pouvait pas être reprise en totalité afin d'éviter la consommation d'espace et que la commune maintenait une partie de la parcelle A275 en constructible (permettant la réalisation d'une construction) avec les fonds de jardin classés en zone N,

Considérant que, concernant la demande de sortir l'emprise du très ancien potager cadastré C232 de la zone humide au même titre que l'autre potager dans la rue, cadastré E333, la municipalité a répondu y être favorable,

Considérant que, concernant la demande de précision quant aux dispositions à prendre pour refaire l'allée sise au niveau de la parcelle E363 permettant de rentrer les voitures par le portail (petit triangle zonée en zone humide), car aujourd'hui elle est en sable, la municipalité a précisé que des matériaux perméables devront être utilisés dans la limite de l'emprise déjà existante,

Considérant que, concernant la demande de placer en constructible l'intégralité de la parcelle OB300, actuellement partiellement incluse dans la zone UA, la municipalité a précisé que la parcelle B300 est pour partie en zone UA car déjà urbanisée et que le reste de la parcelle est en zone N pour ne pas aggraver la consommation naturelle (compatibilité avec le SCOT et à la loi climat),

Considérant que, concernant la demande de la collectivité d'inscrire la parcelle n° B65 (terrain et bâtiments) en emplacement réservé, en vue de permettre à la commune d'acquérir ladite parcelle pour y créer des installations d'intérêt général à des fins touristiques et culturelles, j'estime que cela peut être une opportunité dans l'avenir pour la commune,

Considérant que, concernant la demande d'imposer au propriétaire actuel de la future zone en emplacement réservé, de devoir conserver les bâtiments et les terrains dans leur configuration actuelle, sans en changer la destination et sans nouvelle construction, la municipalité est restée plutôt évasive et s'est bornée à préciser que l'emplacement réservé sera à vocation d'installation liée au tourisme en reprenant les bâtiments existants,

Considérant qu'il ne serait pas opportun à ce stade d'interdire tout aménagement pourtant légalement autorisé dans la zone urbanisable du règlement d'urbanisme,

Considérant que, concernant la demande d'intégrer la production d'énergie renouvelable dans le règlement des conditions d'installations d'équipements d'intérêt collectif dans la zone Nhu, la municipalité a répondu qu'il n'est pas prévu de modifier le règlement de la zone Nhu et qu'en cas de projet avancé, la mise en place d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pourra alors être envisagée et que par conséquent le règlement pourra être modifié,

Considérant que, concernant l'observation de la MRAe sur la nécessité de compléter l'évaluation environnementale dans le Règlement d'urbanisme au niveau de l'analyse de la biodiversité, du paysage, etc. et de réaliser des inventaires écologiques, la municipalité a répondu que l'évaluation environnementale sera complétée mais que les inventaires faune flore ne sont pas à réaliser en phase de PLU, mais en phase projet,

Considérant qu'il conviendrait d'indiquer dans le règlement et les OAP que les projets considérés comme des aménagements peuvent être soumis à une étude environnementale systématique (*ex : emprise supérieure à 4ha*) ou au cas par cas (*ex : emprise supérieure à 1ha*) dans le cadre de la loi sur l'eau et / ou les Travaux, ouvrages, aménagements. Cf. Annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement,

Considérant que, concernant la demande de ne pas diffuser au public les informations figurant dans le rapport sur les cavités (photographies sur des terrains privés montrant des accès), la municipalité a répondu que cette annexe ne sera pas accessible sauf en mairie et non diffusé sur le géoportail de l'urbanisme,

Considérant la suspicion d'une cavité avec emprise sur la parcelle A275 alors qu'une étude géotechnique y a été réalisée en septembre 2021 et que les carottages n'ont pas révélés de cavités, la municipalité a précisé avoir bien reçu l'information,

Considérant qu'il serait pertinent que les résultats de l'étude géotechnique servent éventuellement à réviser les conclusions de l'étude sur les cavités menée pour le compte de la municipalité,

Considérant que, concernant la demande de focaliser les informations fournies dans l'arrêté préfectoral de 2016 concernant le classement sonore des infrastructures sur celles qui concernent la commune (cartographie et liste récapitulative) pour une compréhension, la municipalité a répondu y être favorable,

Considérant que, concernant la demande de complément du Rapport de présentation en intégrant des cartes illustratives des emprises concernées par les risques d'effondrements (cavités souterraines), de ruissellements, de retrait-gonflement des argiles, de coulées de boue, etc., afin d'avoir une meilleure compréhension des zones concernées par le descriptif, la municipalité a répondu que le rapport de présentation sera complété dans ce sens,

Considérant que, concernant la demande de report sur le Plan des risques et contraintes de l'emprise réelle de l'aléa de Retrait/gonflement des argiles et de leurs niveaux d'aléas, notamment au niveau du territoire urbanisé et urbanisable de Vez qui y est exposé, la municipalité a répondu que le plan des risques et contraintes sera modifié afin d'intégrer les données Géorisques concernant le retrait gonflement des argiles,

Considérant qu'il conviendra de notifier ce risque dans la partie « Contraintes relatives à » en préambule du règlement des zones concernées,

Considérant que, concernant la demande de complément des informations relatives à la nécessité de gérer les eaux pluviales et notamment de préciser en préambule de chaque règlement de zone que « L'attention des pétitionnaires est attirée sur les risques de ruissellement / coulées de boue / remontées de nappe et la nécessité de maîtriser la gestion des eaux pluviales. Ils sont invités à réaliser des sondages pédologiques et de tests de perméabilité propres à leur permettre d'employer les techniques de construction et d'assainissement pour à y faire face », la municipalité a répondu être favorable à la reprise de cette phrase en préambule des zones concernées par les risques de ruissèlement, etc,

Considérant que, concernant la demande de révision des préconisations du Règlement d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales notamment en préconisant « l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, et / ou des puits d'infiltration », de privilégier les revêtements perméables pour les allées et les terrasses, et d'autoriser les toitures végétalisées, la municipalité a répondu y être favorable,

Considérant que, concernant les demandes de renvoi à l'étude d'Ixsane qui concerne le Règlement pluvial, annexée à la notice sanitaire (dans le préambule de la zone A et dans les articles « Desserte par les réseaux » de chaque zone du Règlement) et de voir figurer sur le Plan de zonage les propositions d'aménagement hydraulique, la municipalité a répondu y être favorable,

Considérant que, concernant la demande de complément des Chapitres II et III de la Notice sanitaire dédiés à la gestion des eaux en faisant référence au document de Révision du zonage d'assainissement de la commune de Vez et en y intégrant une synthèse plus détaillée des points les plus importants sur la situation du territoire en matière de gestion de ses eaux, la municipalité a répondu y être favorable,

Considérant que, concernant la demande de révision des périmètres concernés par les risques de remontées de nappe dans le Plan des risques et contraintes n° 3 en rapport avec le plan figurant dans le Rapport de présentation, la municipalité a répondu que les périmètres des remontées de nappes vont être mis à jour dans les pièces du PLU,

Considérant qu'il conviendra de notifier ce risque dans la partie « Contraintes relatives à » en préambule du règlement des zones concernées,

Considérant que, concernant la demande de complément du Rapport de présentation et du Plan des risques et contraintes (notamment n°3) en intégrant le risque de glissement de terrain sur les secteurs concernés, la municipalité a répondu que le rapport de présentation va être complété afin d'intégrer ces deux secteurs soumis à glissement de terrain ainsi que le plan des risques et contraintes,

Considérant qu'il conviendra de notifier ce risque dans la partie « Contraintes relatives à » en préambule du règlement des zones concernées,

Considérant que, concernant la demande d'intégrer le risque de glissement de terrain au niveau de la Rue de la côte de Vez dans le document d'urbanisme et d'envisager des mesures visant à ne pas l'aggraver, la municipalité a précisé que ce risque va être intégré dans les pièces du PLU,

Considérant que, concernant la demande de révision du tracé de l'OAP n° 3 en supprimant l'emprise de la parcelle B164 en terrain à bâtir ou en ne la réservant qu'à des fins de jardin, pour ne pas apporter un risque d'instabilité de ce secteur, notamment avec la route en contrebas, la municipalité a précisé que l'OAP va pouvoir être modifiée en intégrant un aplat de couleur sur la parcelle B164 en indiquant que cette parcelle devra être gérée en tant que jardin attenant mais dépourvue de construction,

Considérant que, concernant la demande de complément du Rapport de présentation (et du préambule des zones A et N dans le Règlement d'urbanisme) en intégrant la notion de risques et de servitudes liées à la présence de la canalisation de gaz (canalisation de matières dangereuses), la municipalité a répondu y être favorable et qu'un sommaire pourra être intégré dans la pièce Recueil des risques et contraintes,

Considérant que, concernant la demande de complément du Règlement de zone, dans leurs préambules, par les nouveaux risques identifiés sur le territoire et par les modifications des emprises des risques reportés sur les Plans des risques et contraintes (ruissellement, remontées de nappe, Retrait/gonflement des argiles, etc.), la municipalité a précisé que les pièces du PLU vont être mises à jour (rapport, plans de zonage et règlement),

Considérant que, concernant la précision qu'au niveau de l'OAP n° 1, la parcelle B54 reçoit l'assainissement de la maison sur la parcelle B58, et qu'il conviendrait de prévoir d'intégrer cette contrainte dans la description de l'OAP n° 1, la municipalité a précisé être en accord avec ce point,

Considérant que, concernant la précision du risque lié à l'étroitesse de la voirie au niveau de l'OAP n° 2 et d'un possible problème avec le mur de soutènement de la route sur la parcelle B198, la municipalité a précisé que l'emprise du projet se base sur le parcellaire existant mais que les constructions à venir auront l'obligation de maintenir un retrait à 6 mètres de la voie,

Considérant que, concernant la demande de voir retirer de l'OAP n°3 les 3 maisons donnant sur la cours commune (B128) à l'entrée, dont une partie est déjà clôturé au n° 14 Rue de la Croix Rebours pour assurer la sécurité contre l'effraction, la sécurité des enfants et éviter la divagation d'un animal de compagnie, la municipalité a répondu y être favorable,

Considérant que, concernant la demande de modification de l'accès vers l'aire de retournement prévu dans l'OAP n° 3, qui passe directement devant une habitation au risque d'apporter d'énormes nuisances, la municipalité a précisé prévoir de supprimer l'emplacement de la voirie, laissant le vendeur et l'aménageur le soin de définir et de créer la voirie pour accéder à l'aire de retournement,

Considérant qu'il conviendrait toutefois de protéger, dans l'OAP n° 3, l'espace situé devant l'habitation contre tout passage de véhicule (emplacement donnant directement devant la porte d'entrée),

Considérant que, concernant la demande de voir mentionner dans l'OAP n° 1 le besoin de non-aggravation du risque de ruissellement et soit explicite sur les orientations suggérées pour la gestion des eaux pluviales, la municipalité a répondu être favorable à ce que l'information de non-aggravation du risque soit clairement écrite dans l'OAP,

Considérant que, concernant la demande de voir intégrer dans l'OAP n°2 les pistes de gestion des ordures ménagères sur ce secteur étroit et en surplomb qu'est le chemin du Coti Baillet, la municipalité a précisé que la gestion des ordures ménagères est prévue sur la place de la Dime et gérées en collectif, comme actuellement toutes les rues étroites de la commune,

Considérant que, concernant la demande de ne pas rendre tributaire la programmation de l'OAP n° 3 de la réalisation des deux autres OAP, la municipalité a répondu être favorable à ne pas conditionner l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP 3 tributaire des OAP 1 et OAP 2,

Considérant que, concernant la demande de complément de la partie relative à l'assainissement des eaux usées par l'intégration de la description des besoins relatifs à l'assainissement des eaux pluviales, la municipalité va revoir la notice sanitaire du PLU en intégrant ces éléments,

Considérant que, concernant la demande d'évaluation de l'incidence de nouvelles constructions sur la défense incendie (notamment OAP 1 et OAP 2 excentrées de la rue de l'Eglise et de la Rue de la Croix Rebours), la municipalité a précisé que la commune compte deux cuves de 60m³ à une distance inférieure de 400 mètres des habitations conformément à la réglementation du SDIS et que la défense incendie était assurée,

Considérant que, concernant la demande d'intégration, dans la Notice sanitaire et dans le Rapport de présentation aux parties concernées par la Défense incendie, des informations précisant que la défense incendie était assurée même avec les nouvelles constructions, la municipalité a répondu y être favorable,

Considérant que, concernant la demande de modification du libellé de la servitude I4 du chapitre II et du titre du chapitre II.4 du Recueil des servitudes pour noter la référence à une ligne électrique et non à une canalisation électrique, qui ne représentent pas les mêmes types de risques, la municipalité a répondu être favorable à la mise à jour de cette servitude et que d'après les sources communales les deux servitudes seraient présentes,

J'émet un AVIS FAVORABLE sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Vez assorti des Réserves et Recommandations suivantes :

RECOMMANDATIONS :

RECOMMANDATION 1 : Inclure, dans de reclassement de l'EBC en « Zone paysagère à préserver » le maintien d'une certaine présence arborée afin de préserver les coteaux du risque de ruissellements et de coulées de boues,

RECOMMANDATION 2 : Vérifier que le classement des parcelles ZB 0026, 0028, 0029, 0011, 0010, 0009, 0008, 0007 et 0006 en zone N, ait une fonction suffisante pour empêcher les nuisances pour les résidents à proximité mais ne soit pas un frein trop important pour les exploitants agricoles pour la construction de leurs bâtiments agricoles, interdit en zone N.

RECOMMANDATION 3 : Intégrer dans le règlement et les OAP que les projets considérés comme des aménagements peuvent être soumis à une étude environnementale systématique ou au cas par cas dans le cadre de la loi sur l'eau et / ou les Travaux, ouvrages, aménagements (Cf. Annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement).

RECOMMANDATION 4 : Protéger la parcelle B164 dans l'OAP n° 3 de toute construction pour ne pas apporter un risque d'instabilité supplémentaire dans ce secteur.

RESERVES :

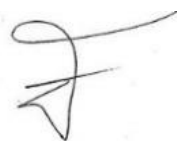
RESERVE 1 : Mettre davantage en exergue les risques identifiés sur votre territoire (notamment ceux identifiés dans le cadre de la présente enquête publique) dans les documents d'urbanisme, et notamment dans le Rapport de présentation, le Règlement, les OAP, le Plan des servitudes, les Plans des risques et contraintes et la Notice sanitaire :

- par l'intégration de cartes illustratives et la description des nouveaux risques identifiés ou des réelles emprises des risques qui touchent le territoire (risques d'effondrements, de ruissellements, de retrait-gonflement des argiles, remontées de nappe, de coulées de boue, canalisation de gaz, etc.),
- par un rappel plus précis du risque d'inondation et de la nécessité de maîtriser la gestion des eaux pluviales, notamment au travers des règles d'urbanisme,
- par le renvoi aux préconisations du rapport d'Ixsane pour l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales et les propositions d'aménagement hydraulique sur le territoire.

RESERVE 2 : Revoir l'accès vers l'aire de retournement prévu dans l'OAP n° 3 afin maintenir de la sécurité des résidents actuels et de limiter les nuisances.

Le 09 mars 2022

Le Commissaire Enquêteur,
Frédérique FAGES



6. ANNEXE AU RAPPORT

**PV de synthèse des observations du public incluant les Éléments de
réponse proposées par la municipalité**

Faisant suite à l'enquête publique relative à

L'ÉLABORATION DU PLU DE VEZ

*(PV de synthèse établi à l'attention de Mr le Maire de Vez par le Commissaire-enquêteur
en date du 6 février 2022
Éléments de réponse remis à l'attention du Commissaire-enquêteur par Mr le Maire de Vez
en date du 28 février 2022)*

Frédérique FAGES
Commissaire Enquêteur

le 06 février 2022

Monsieur Thiéry MICHALOWSKI
Maire de la commune de Vez
21bis rue de la Croix-Rebours
60117 VEZ

OBJET : PV de synthèse des observations de l'enquête publique relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vez

Monsieur le Maire,

L'enquête relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune s'est terminée le 29 janvier 2021. 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 19 personnes intervenant seules ou à plusieurs (intervention conjointe) ou représentants d'organisme qui se sont déplacés ou ont consulté le dossier en version dématérialisée. Ces personnes ont porté leurs remarques sur le cahier d'enquête ou les ont remises ou adressées au Commissaire-enquêteur durant l'enquête publique via divers supports (documents, courriers et mails). Le contenu de l'ensemble de ces doléances a fait l'objet d'une synthèse dans le document ci-joint.

L'ensemble représente ainsi 26 Observations.

L'ensemble des observations inscrites sur le registre d'enquête a été scanné et assemblé pour vous être adressé par mail ce jour, accompagné du présent courrier à mairie.vez@neuf.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 ne les reporte pas dans la présente synthèse.

Je vous ferai parvenir mes propres observations prochainement, 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 Thiéry MICHALOWSKI
Maire de Vez

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 Vincent CADET (30/12/21)	O1.1 Demande que la parcelle ZB6 soit classée en zone agricole en non en zone naturelle comme il est prévu sur le projet initial. Cela va dans le même sens que l'avis de la chambre d'agriculture, auquel la commune prévoit de répondre favorablement. En effet, ceci permettrait à l'exploitant agricole de déplacer éventuellement les bâtiments d'exploitation qui sont actuellement situés au centre du village.	La Parcelle ZB 6 sera reprise en zone Agricole et non en zone N.
	O1.2 Demande qu'au niveau de l'OAP n°2 soient prises en compte les contraintes réglementaires touchant les dispositions agricoles qui évoluent (notamment la ZNT : zone non traitée). En effet, le fait de créer une zone urbanisée via l'OAP n°2 risque de créer des contraintes sur les parcelles agricoles exploitées, et contigües à l'OAP.	Pas de modifications envisagées sur l'OAP 2 qui représente seulement 0,2ha. La ZNT devra être intégrée en zone A.
O2 Mr Edouard MATHIEU (30/12/21)	O2.1 S'est déplacé pour vérifier les dispositions et emprises des zones humides et des sites Natura 2000.	Ok
O3 Mr Jean-Claude TOUPET (06/01/22)	O3.1 Est venu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
O1 Mr Vincent CADET (08/01/22)	O1.3 Est venu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok
O4 Mme Caroline MICHOT (08/01/22)	O4.1 Est venue consulter le dossier du projet de PLU.	Ok
O5 Mr Jacques CHANTELOUZE (13/01/22)	O5.1 Est venu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok
O6 Mr Yves MAURICE (14/01/22)	O6.1 Est venu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok
O7 Mr Joseph PAULOT (15/01/22)	O7.1 Est venu se renseigner sur le projet de PLU.	Ok
O8 Mme Elisabeth BEULLARD (15/01/22)	O8.1 Est venu se renseigner sur l'OAP n°2, le changement de zonage N (naturel) en agricole sur les Ouches, et sur les cavités.	Ok

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
<p>O9 Mr Jean-Louis PARMENTIER (15/01/22)</p>	<p>O9.1 Précise que le classement en EBC des côteaux dans les documents de l'enquête ne correspond pas à la volonté initiale du conseil municipal pour le PLU. Un classement en « Zone paysagère à préserver » ou similaire aurait le même but avec moins de contraintes administratives. Fait observer que cet avis semble partagé avec la DDT.</p>	<p>La commune souhaite également supprimer les EBC sur les coteaux et mettre en place une protection paysagère dans le même sens que l'avis de la DDT.</p>
<p>O10 Mr Yves MAURICE (15/01/22)</p>	<p>10.1 Fait observer qu'au niveau de l'OAP n° 1 la parcelle B54 reçoit l'assainissement de la maison sur la parcelle B58 (même propriétaire).</p>	<p>Ok</p>
	<p>10.2 Fait observer qu'au niveau de l'OAP n° 2 il serait utile de réfléchir à l'alignement sur la parcelle B227 car la voirie est étroite. Fait observer également un possible problème avec le mur de soutènement de la route sur la parcelle B198.</p>	<p>L'emprise du projet se base sur le parcellaire existant, cependant les constructions à venir auront l'obligation de maintenir un retrait à 6 mètre de la voie.</p>
	<p>10.3 Demande que, pour le projet de l'OAP n° 3, la parcelle B175 classée actuellement en N soit reclassée pour tout ou partie en zone UA afin de s'intégrer dans le projet.</p>	<p>Il n'est pas possible d'intégrer la parcelle B175 en zone UA pour des raisons de consommation d'espace permis par le SCOT. L'intégration de cette parcelle rendrait le PLU incompatible avec le SCOT.</p>
<p>O11 Mme Clémence ROBILLIARD (15/01/22)</p>	<p>11.1 Fait observer que la demande de changement de destination d'une partie des bâtiments sur la parcelle ZE8 pour la réalisation de gîtes, ou logements, ou d'accueil du public, présentée dans le cadre de l'élaboration du PLU, n'a pas été prise en compte. Fait remarquer que la demande de changement de destination avait été présentée environ 3 ans auparavant auprès de l'adjoint au maire. <i>(Note du commissaire-enquêteur : se reporter à l'extrait de plan annexé au registre présentant des zones en orange qui a été scanné et adressé avec le PV de synthèse)</i></p>	<p>Les bâtiments en questions en annexe de l'observation vont être repris en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
	<p>11.2 Souhaiterait intégrer une partie supplémentaire au changement de destination des bâtiments toujours pour la réalisation de gîtes, ou logements, voire d'accueil du public pour séminaire ou la création de magasin de produits de la ferme.</p> <p><i>(Note du commissaire-enquêteur : se reporter à l'extrait de plan annexé au registre présentant des zones en rose qui a été scanné et adressé avec le PV de synthèse)</i></p>	<p>La commune est favorable à intégrer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>
<p>O8 Mme Elisabeth BEULLARD (mail du 17/01/22)</p>	<p>O8.2 Demande que le passage en zone Naturelle des parcelles précédemment qualifiées zone Agricole situées au lieu-dit Les Ouches section cadastrale ZB, ne concerne que les parcelles ZB 0026 (pour la partie hors OAP 2), ZB 0028, ZB 0011, ZB 0010, ZB 0009 et pour partie la ZB 0008.</p>	<p>Dans la réponse à la chambre d'agriculture, seule la parcelle ZB 6 va basculer en zone agricole. Le reste des parcelles sont maintenues en zone N.</p>
	<p>O8.3 Demande que certaines informations concernant les cavités n°2, 5, et 44, dont elle est propriétaire, ne soient pas accessibles lors de la consultation du registre des cavités sauf pour les propriétaires de celles-ci et bien sûr la mairie.</p> <p>Il s'agit pour les cavités 5 et 44 de la localisation et de la photo montrant la situation extérieure. Ces dernières permettent facilement de retrouver l'entrée des carrières et pourraient tenter certains de faire de l'exploration parfois non sans danger.</p>	<p>Il s'agit d'un document annexe au PLU, qui doit être annexé dans le cadre de l'élaboration de celui-ci. Une fois le PLU approuvé, cette annexe ne sera pas accessible sauf en mairie et non diffusé sur le géoportail de l'urbanisme.</p>
	<p>O8.4 Demande que, pour la cavité n°2, le commentaire soit supprimé ou modifié étant donné qu'il ne s'appuie que sur un témoignage non vérifiable et sans l'avoir consulté au préalable alors qu'elle est certainement mieux placée pour décrire l'intérieur de cette cavité qui a été remblayée et fermée en 2008 suivant la demande du SPAN (cf copie document SERPA et dessin côté de l'architecte).</p> <p><i>(Note du commissaire-enquêteur : se reporter à la copie du document SERPA et du dessin côté de l'architecte qui ont été adressés par mail et remis avec le PV de</i></p>	<p>Il s'agit d'un document annexe qui doit être annexé au PLU. La commune ne peut intervenir sur ce document dans le cadre de l'élaboration de son PLU.</p>

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Vez

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
	<i>synthèse)</i>	
O12 Mme Colombe DUBREUIL (mail du 18/01/22)	O12.1 Fait observer que des photographies et commentaires accessible au public concernant la cavité n°4 figurent sur le document « Carte des aléas fiches des cavités – annexe », sans la consultation du propriétaire (prise de rendez-vous pour une visite). Fait remarquer que ces investigations ont été menées sans leurs autorisations (propriétaire du 3 rue Cul de Sac, des parcelles 263 et 259 – cours commune avec propriétaire du 1 rue Cul de Sac).	Il s'agit d'un document annexe au PLU, qui doit être annexé dans le cadre de l'élaboration de celui-ci. Une fois le PLU approuvé, cette annexe ne sera pas accessible sauf en mairie et non diffusé sur le géoportail de l'urbanisme.
O13 Mr André DA SILVA CARDOSO (20/01/22)	O13.1 Est venu se renseigner sur les possibilités d'agrandissement en section urbaine soumis à aléas fort et sur les cavités.	Ok
O1 Mr Vincent CADET (22/01/22)	O1.4 Est revenu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok
O7 Mr Joseph PAULOT (22/01/22)	O7.2 Est revenu consulter le dossier du projet de PLU.	Ok
O13 Mr André DA SILVA CARDOSO (22/01/22)	O13.2 Est revenu se renseigner sur les cavités.	Ok

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
<p>O14 Mr Alain ANGOT (appel du 24/01/22)</p>	<p>O14.1 S'est renseigné sur la parcelle A275 dont il est propriétaire. A été informé que celle-ci est découpée en 2 secteurs, Ua et N. A également été informé de la suspicion d'une cavité avec emprise sur la parcelle. Précise être surpris car une étude géotechnique a été réalisée en septembre 2021 sur ladite parcelle. Or, les carottages d'une profondeur d'environ 3 mètres n'ont pas révélés de cavités. Propose de transmettre l'étude en question à la mairie qui l'a invité à déposer ses observations sur le registre électronique.</p>	<p>Ok</p>
<p>O15 Mr Francis BRIEST (mail et courrier du 24/01/22)</p>	<p>O15.1 Précise intervenir en qualité de propriétaire du monument historique, le Donjon de VEZ.</p> <p>Estime utile de porter à connaissance ou de rappeler les efforts faits par la Communauté de communes de Crépy en Valois et par la Commune de VEZ pour créer dans notre belle région une animation culturelle, sous forme d'un parcours d'initiation aux monuments et à l'art.</p> <p>Précise que, dans le cadre d'une assemblée générale de fin décembre 2020, la Communauté de communes a voté le principe de ces activités culturelles. Fait observer que la Commune de VEZ y participe notamment grâce au Donjon de VEZ.</p> <p>Précise organiser, dès avant cette décision, chaque année une exposition d'œuvres, la plupart du temps en extérieur gratuite et en intérieur. Une partie de ces expositions peut se tenir dans des galeries dont l'entrée se trouvent en haut et au nord de la parcelle 14 et à l'entrée à partir du domaine public du parc du Donjon. Les galeries s'étendent sous la parcelle 19 et au-delà.</p> <p>Estime indispensable, dans la mesure où l'ouverture au public et l'accueil du public est susceptible de générer des contraintes de créations d'édicules ou au plus de bâtiments de taille réduite en infrastructure ou en sous-sol, que le haut de la parcelle 14 et toute la parcelle 19 soient</p>	<p>La commune prend act de votre demande. Cependant le PLU est soumis au SCOT pour la consommation d'espace, et l'intégration de la parcelle B19 et une partie de la parcelle B14 viendront augmenter le nombre d'espace naturel en consommation. La conséquence de cette intégration est une non compatibilité avec le SCOT. Par conséquent la commune ne peut pas intégrer ces parcelles en zone constructible afin de limiter la consommation d'espace comme demandé par le SCOT et par la loi climat d'aout 2021. De plus la parcelle B19 n'appartient pas à la commune de Vez.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
	<p>intégrées dans la zone UA. En effet la commune propriétaire de la parcelle 19 et du chemin communal qui sépare les parcelles 14 et 19 est intéressée par la continuation de notre projet qui permettrait une visite par le public de galeries médiévales.</p> <p>Demander que soit noté le fait qu'il serait du plus grand intérêt pour le développement touristique de la commune de classer le haut de la parcelle 14 vers le nord et la parcelle 19 ensemble le chemin qui les séparent, dans la zone UA.</p> <p><i>(Note du commissaire-enquêteur : se reporter au plan cadastral sur lequel la zone considérée est entourée à la main levée d'un trait de pointillés verts qui a été adressé par mail et remis avec le PV de synthèse)</i></p>	
<p>O14 Mr Alain ANGOT (mail du 25/01/22)</p>	<p>O14.2 Précise transmettre, suite à l'échange téléphonique avec la mairie, l'étude géotechnique préalable à la vente du terrain sur la parcelle A n° 275 de la commune de Vez. Précise avoir pris contact avec le Cabinet GREUZAT pour avoir la nouvelle superficie constructible du terrain.</p> <p><i>(Note du commissaire-enquêteur : étude géotechnique du 27/09/2021 - Cabinet GREUZAT)</i></p>	<p>Ok</p>
<p>O14 Mr Alain ANGOT (mail du 27/01/22)</p>	<p>O14.3 Fait observer qu'il apparait que la zone constructible de la parcelle A275 a été fortement réduite et semble insuffisante pour la construction correcte d'une maison.</p> <p>Précise avoir procédé à l'origine à une division de la propriété en trois lots dont la viabilisation et division par géomètre suivant les surfaces constructibles : le lot 1 (A273) a été vendu avec la maison, le lot 2 (A274) a été vendu et construit le lot 3 (A275) est actuellement en vente avec une surface constructible de 550 m².</p> <p>Sollicite la prolongation de la zone constructible sur l'ensemble de la parcelle A 275 dans l'alignement de la parcelle A 274 (plan 1 ci-joint), ou</p>	<p>Afin de limiter la consommation de surface naturelle, le SCOT prévoit un nombre d'hectare maximal de développement pour la commune de VEZ. De plus la loi climat souhaite que les PLU ne consomment plus d'espace en extension d'ici 2030. La parcelle ne peut être reprise en totalité pour éviter la surconsommation. La commune maintient une partie constructible de la parcelle A275, cette partie constructible permettra la réalisation d'une construction. Les fonds de jardin seront classés en zone N.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
	<p>à défaut l'alignement de la zone constructible de la parcelle 275 sur la parcelle A260 (Plan 2 ci-joint)</p> <p><i>(Note 1 du commissaire-enquêteur : se reporter aux deux plans cités qui ont été adressés par mail et remis avec le PV de synthèse)</i></p>	
<p>O16 IB VOGT FRANCE SASU (mail du 27/01/22 pour transmission du courrier du 21/01/22)</p>	<p>O16.1 Souhaite s'assurer de la possibilité de valoriser le territoire de la commune et de la compatibilité du règlement du PLU avec les projets que la commune souhaiterait faire avancer.</p> <p>Précise qu'IB Vogt, spécialiste des centrales photovoltaïques au sol compte déjà plus de 150 projets réalisés et travaille en priorité sur des sites à valoriser (anciennes friches, coactivité agricole avec des projets d'agrivoltaïsme) dans le respect de l'environnement.</p> <p>Précise souhaiter valoriser le site des anciens bassins de sucrerie (au sud de la commune), en y permettant la production d'énergie solaire.</p> <p>Estime que le développement de ce projet avec l'accord et en concertation avec la commune serait une formidable opportunité pour réaliser un inventaire naturaliste complet du site, ainsi que son suivi dans le temps, et après adaptation aux enjeux, pourrait permettre la mise en lumière de son patrimoine via la création d'un sentier d'interprétation en bordure du site et via les aires conservées (mares et zones à identifier).</p>	<p>Ok</p>
	<p>O16.2 Fait observer que, dans le règlement consultable à la page 48, les conditions d'installations d'équipements d'intérêt collectif dans la zone Nhu omettent la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Demande de bien vouloir ajouter cette sous-destination oubliée, sous condition de respecter les règles de l'art et la réglementation selon les attentes des services de l'état.</p> <p>Estime que cette enquête publique est le moment opportun pour adapter</p>	<p>Il n'est pas prévu de modifier le règlement de la zone Nhu. En cas de projet avancé la mise en place d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pourra alors être envisagée et par conséquent le règlement sera modifié en fonction du projet.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
	le projet de PLU aux enjeux du réchauffement climatique et la transition énergétique, tout naturellement, dans le respect de l'environnement et en cohérence avec les orientations du SCOT.	
O7 Mr Joseph PAULOT (mail du 28/01/22)	O7.3 Souhaite s'assurer que son potager cadastré C232 ne soit pas en zone humide car il s'agit d'un potager constitué depuis de très nombreuses années. Constate par ailleurs que l'autre potager dans la rue, cadastré E333, n'est pas en zone humide. Estime que cela est tout de même mieux pour pouvoir cultiver.	Ok
	O7.4 Fait observer qu'au niveau de la parcelle E363, le petit triangle devant semble être en zone humide, alors qu'il y a une allée pour rentrer les voitures par le portail. Précise devoir sûrement refaire cette allée, différemment, car aujourd'hui elle est en sable. <i>Note du Commissaire-enquêteur : note manuscrite renseignée lors de la permanence du 29/01 en complément de l'observation :</i> - Tous les matériaux ont-ils été autorisés ? - Pour information, la superficie de l'allée fait environ 10 à 15 m ² .	Des matériaux perméables devront être utilisés dans la limite de l'emprise déjà existante.
O17 Mme Véronique PENOT (mail du 28/01/22)	O17.1 Demande que les parcelles au lieu-dit Les Ouches, section cadastrale ZB, 0026 (mise à part l'OAP 2), 0028, 0029, 0011, 0010, 0009, 0008, 0007 et 0006 restent en zone Agricole, comme préconisé par la Chambre d'Agriculture.	La commune est favorable à la reprise de la parcelle ZB 6. Cependant les autres parcelles restent classées en zone Naturelle.

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
<p>O8 Mme Elisabeth BEULLARD (mail du 28/01/22)</p>	<p>O8.3 Souhaite porter à connaissance l'intérêt de la parcelle OB300 qui est déjà partiellement incluse dans la zone UA et dont le deuxième tiers du terrain réunit les qualités nécessaires pour qu'il soit considéré comme constructible.</p> <p>Informe que ce terrain est desservi par les voies (accès par la rue du cul de sac) et les réseaux, eau, électricité et téléphone fibre sont facilement raccordables (cf réseau eau potable).</p>	<p>La parcelle B300 est pour partie en zone UA car déjà urbanisée. Le reste de la parcelle est en zone N et la commune ne peut intégrer cette parcelle en UA car il s'agirait de consommation naturelle et rendrait le PLU non compatible avec le SCOT.</p>
<p>O8 Mme Elisabeth BEULLARD (mail du 28/01/22)</p>	<p>Fait observer que la présence de cavités aux limites sud et nord du terrain n'empêche ni son accès (même situation que rue de la croix rebours), ni la construction avec une superficie suffisante pour deux terrains à bâtir.</p> <p>Précise enfin que « le clos », ce terrain dont les origines remontent avant 1900 (déjà présent sur la carte d'état-major), est délimité par un mur totalement intégré dans la partie ancienne du village de Vez (Cf page 99 rapport de présentation) et mérite au même titre que d'autres constructions existantes, d'être inclus dans la zone UA.</p> <p>Estime que le conseil municipal a semble-t-il à cœur, entre autres, de mettre en valeur la sente qui ceinture cette parcelle afin qu'elle devienne pour les habitants et les visiteurs du Donjon un parcours agréable et touristiquement intéressant (Cf page 102 rapport de présentation). Le passage en zone UA permettrait de pérenniser le maintien et l'entretien de ce mur.</p> <p>Tous ces éléments montrent que cette parcelle a sa place en UA.</p> <p><i>(Note 1 du commissaire-enquêteur : se reporter à l'extrait de plan cadastral qui a été adressé par mail et remis avec le PV de synthèse)</i></p>	<p>Il n'est pas possible de reprendre la parcelle B300, trop consommatrice d'espace naturel, conformément au SCOT et à la loi climat.</p>

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
O18 Mme Laurette MICHALOWSKI (29/01/22)	O18.1 Est venu consulter des documents de la zone B incluant les servitudes associées.	Ok
O7 Mr Joseph PAULOT (29/01/22)	O7.4 Est venu consulter les documents sur le projet de PLU et a complété son mail du 28/01/22.	Ok
O19 Personne représentant le Conseil municipal (29/01/22)	O19.1 Précise que la collectivité demande à inscrire la parcelle n° B65 (terrain et bâtiments) en emplacement réservé, en vue de permettre à la commune d'acquérir ladite parcelle pour y créer des installations d'intérêt général à des fins touristiques et culturelles.	Un emplacement réservé sera intégré sur la parcelle B65 pour permettre un projet d'installation liée au tourisme.
	O19.2 Demande le propriétaire actuel doit conserver les bâtiments et les terrains dans leur configuration actuelle, sans en changer la destination et ne peut construire de bâtiments complémentaires	L'emplacement réservé sera à vocation d'installation liée au tourisme en reprenant les bâtiments existants.
O1 M. Vincent CADET (29/01/22)	O1.5 précise posséder les 3 maisons donnant sur la cours commune (B128) à l'entrée de l'OAP n°3. Informe avoir clôturé une partie de celle-ci au n° 14 Rue de la Croix Rebours pour assurer la sécurité contre l'effraction, la sécurité des enfants et éviter la divagation d'un animal de compagnie. Demande que cette zone soit enlevée de l'OAP n°3. Précise faire procéder à sa délimitation par un géomètre. <i>(Note 1 du commissaire-enquêteur : se reporter à l'extrait de plan de l'OAP comportant le tracé en noir précisant la délimitation concernée et remis avec le PV de</i>	Suite au plan annexé la commune est favorable à la suppression d'une partie de l'OAP 3

Demandeur	Observations	Commentaires de la Mairie en réponse aux observations
	<i>synthèse)</i>	
	<p>O1.6 Fait observer que l'emplacement de la voirie sur l'OAP n° 3, pour accéder à l'aire de retournement, est situé directement devant son habitation (n° 10 rue de la Croix Rebours).</p> <p>Estime que cette configuration risque de lui apporter d'énormes nuisances.</p> <p>Demande que l'accès à l'aire de retournement soit positionné ailleurs.</p>	<p>Dans l'OAP va supprimer l'emplacement de la voirie laissant le vendeur et l'aménageur le soin de définir et de créer la voirie pour accéder à l'aire de retournement</p>

**Observations du commissaire-enquêteur incluant les Éléments de réponse
de la municipalité**

Faisant suite à l'enquête publique relative à

L'ÉLABORATION DU PLU DE VEZ

*(Observations du commissaire-enquêteur transmises à l'attention de Mr le Maire de Vez
en date du 13 février 2022
Eléments de réponse remis à l'attention du Commissaire-enquêteur par Mr le Maire de Vez
en date du 28 février 2022)*

Frédérique FAGES
Commissaire Enquêteur

le 12 février 2022

Monsieur Thiéry MICHALOWSKI
Maire de la commune de Vez
21bis rue de la Croix-Rebours
60117 VEZ

OBJET : Observations du commissaire-enquêteur relatives au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vez

Monsieur le Maire,

L'enquête relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune s'est terminée le 29 janvier 2022. Dans les 8 jours qui ont suivi l'enquête, je vous ai adressé le PV de synthèse des observations recueillies du public.

Je vous adresse ce jour une présentation de mes propres observations, que vous voudrez bien compléter de vos commentaires et réponses, et qui seront repris 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.

Mme Frédérique FAGES
Commissaire Enquêteur

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE VEZ

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.**

CONCERNANT LES OBSERVATIONS GÉNÉRALES ET LA PRÉSENTATION DES DOCUMENTS :

- Concernant les plans de zonage :

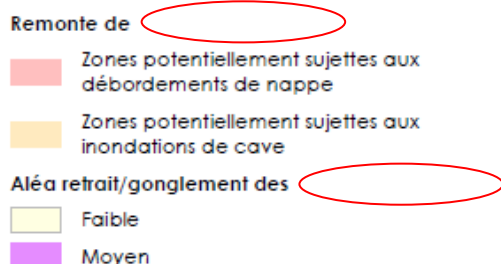
Il est parfois difficile de retrouver rapidement dans quelle zone (A, N Ndu, etc.) sont implantés les parcelles dans les plans de zonage.

CE 01 : Il conviendrait de répéter davantage les lettrages des zones dans les plans de zonage pour un meilleur repérage.

La commune est favorable, l'ensemble des lettrages seront augmentés de façon à se repérer plus facilement.

- Concernant les plans des risques et contraintes :

Le Plan des risques et contraintes n°3 reporte le risque de Retrait/gonflement des argiles mais les mots sont coupés dans la légende du plan « Remonté de ... »?, « Aléa retrait/gonflement des... »?)



CE 02 : Il conviendrait de s'assurer de la lisibilité des mots dans les légendes des plans, notamment au niveau du Plan des risques et contraintes n°3.

L'erreur matériel va être corrigée et la légende mise à jour.

CONCERNANT LA GESTION DES RISQUES :

- Concernant le classement sonore des infrastructures :

Dans le document « 6.4 Recueil des risques et contraintes », figure l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 relatif à l'approbation du classement des infrastructures de transports routiers du département de l'Oise avec en annexe l'ensemble des cartes

Il est précisé que 314 arrêtés ont été pris le 28 décembre 1999 pour des communes de l'Oise. Il est à noter que la commune de Vez ne figure pas dans la liste. Toutefois, la nationale 2 entre Crépy-en-Valois et Villers-Cotterêts qui passe par Vauciennes, au Sud de Vez, est concernée par un classement de catégorie 2 (250 m).

CE 03 : Est-ce la distance de 250 mètres autour de la RN 2, touchant une partie très au Sud du territoire, qui justifie d'avoir intégré cet arrêté dans le Recueil des Risques alors que la commune de Vez n'est pas citée comme étant concernée par un classement sonore des infrastructures routières ?

L'arrêté a été intégré dans le PLU car la commune est concernée par la présence d'un buffer de 250 mètres lié à la RN2 au sud du territoire. Effectivement cette bande n'impacte pas le centre-bourg ou des habitations. L'arrêté est intégré à des fins d'informations.

Dans tous les cas, il peut être intéressant de faire figurer cet arrêté dans le Recueil des risques et des contraintes mais à mon sens totalement inutile d'intégrer dans ledit Recueil la totalité des cartes de classement sonore des infrastructures. Il serait plus pratique et exploitable de ne sélectionner que la carte du classement proche du territoire de Vez (Zoom sud-est), d'autant que le secteur concerné au Sud de la commune est en zone Agricole et Naturelle humide, donc non constructible. (Idem pour la liste récapitulative : autoroute, nationale et communales).

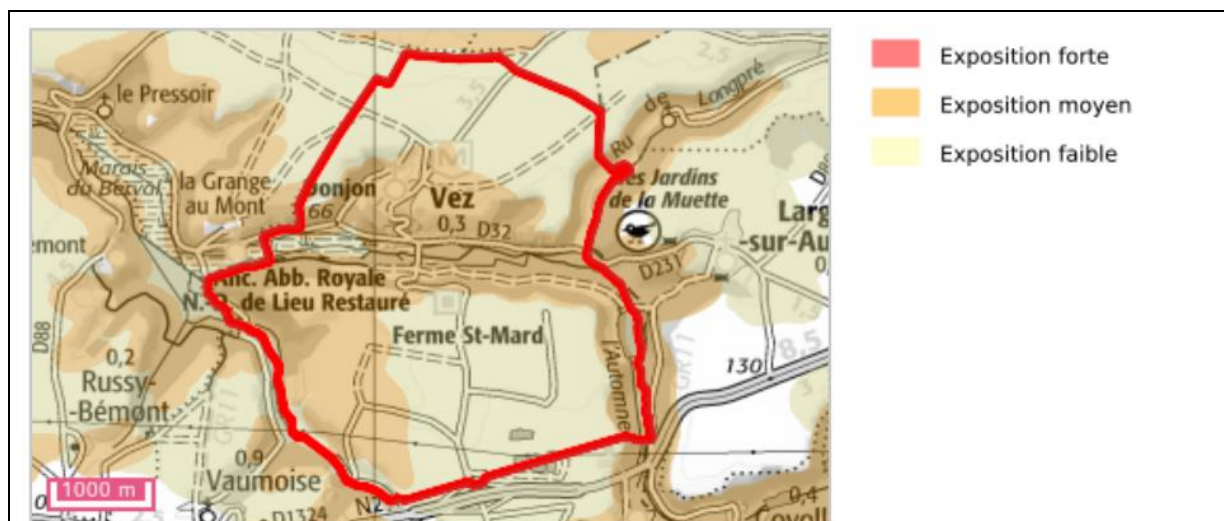
CE 04 : Il conviendrait de sélectionner, dans l'arrêté préfectoral de 2016 qui couvre tout le territoire de l'Oise, les cartographies utiles à la commune (carte du classement proche du territoire de Vez : Zoom sud-est), de même que la partie concernant la liste récapitulative (autoroute, nationale et communales) pour une meilleure exploitation de l'information.

Effectivement afin de rendre l'information plus utile, la commune est favorable à la reprise de la carte Vez/Vauciennes et supprimer les autres cartes.

- Concernant les informations relatives aux risques dans le Rapport de présentation :

La commune est concernée par divers risques, notamment les risques d'effondrements (cavités souterraines), de ruissellements, de retrait-gonflement des argiles, de coulées de boue, etc.

Le Rapport de présentation (p. 50 et suivantes) fait référence à ces risques. Toutefois, leur descriptif n'est pas suffisamment étayé de cartographie pour bien comprendre les zones concernées. Il aurait été notamment intéressant d'intégrer les cartes exploitables depuis Géoriques (base de données du Ministère de la transition écologique et solidaire et du BRGM). En effet, par exemple, concernant le retrait/gonflement des argiles il est noté dans le Rapport de présentation que le degré d'aléa sur le village est faible à moyen, voire nul à certains endroits... Or, quand on regarde la carte, le territoire constructible de Vez est directement concerné par l'aléas moyen !

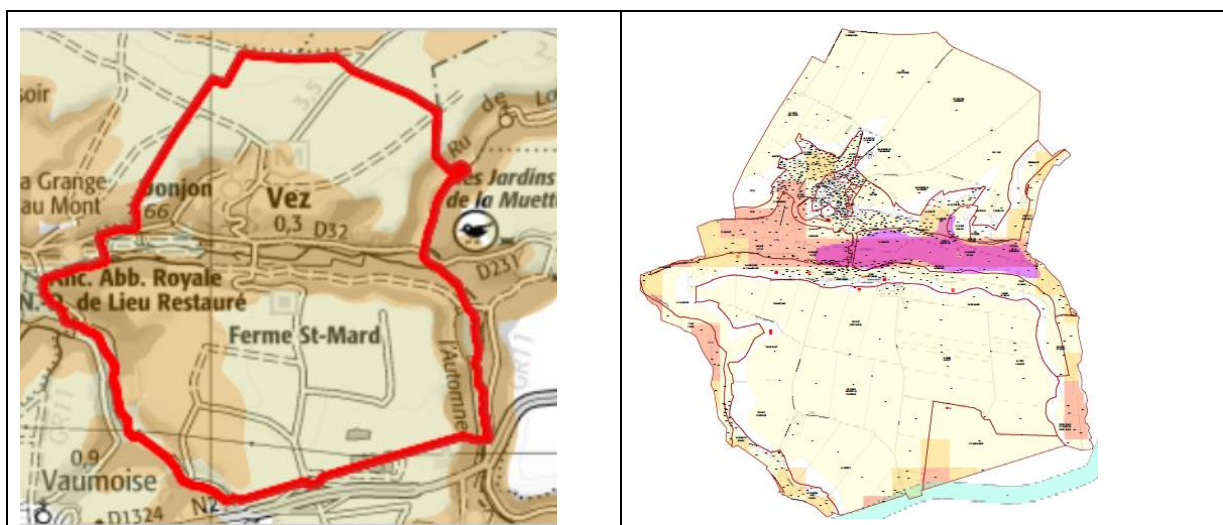







CE 05 : Il conviendrait de compléter le Rapport de présentation en intégrant des cartes illustratives des emprises concernées par les risques d'effondrements (cavités souterraines), de ruissellements, de retrait-gonflement des argiles, de coulées de boue, etc., afin d'avoir une meilleure compréhension des zones concernées par le descriptif (source possible : Géorisques)

Le rapport de présentation va être complété dans ce sens

- Concernant la gestion du risque de Retrait/gonflement des argiles :

Le Plan des risques et contraintes (n°3) reporte le risque de Retrait/gonflement des argiles. Toutefois l'emprise représentée est bien réduite par rapport à l'aléas référencé dans Géorisques car elle a sorti le territoire urbanisé, et urbanisable, de Vez alors qu'il est totalement concerné par l'aléa moyen, voire fort si les parties en marron foncées correspondent bien à l'aléas fort (couleur approximative par rapport à la légende).



 Exposition forte	Aléa retrait/gonflement des
 Exposition moyen	 Faible
 Exposition faible	 Moyen

CE 06 : Il conviendrait de reporter l'emprise réelle de l'aléa de Retrait/gonflement des argiles et les niveaux d'aléas (faible, moyen, fort) sur le Plan des risques et contraintes concerné notamment au niveau du territoire urbanisé et urbanisable de Vez qui est exposé.

Le plan des risques et contraintes va être modifié afin d'intégrer les données Géorisques concernant le retrait gonflement des argiles.

- Concernant la gestion du risque d'inondation et de ruissellement :

Le territoire communal est fortement marqué par un risque de remontée de nappe, de ruissellement et de coulées de boue. Un des enjeux de la commune par rapport à ce risque est la maîtrise de ses écoulements d'eaux pluviales afin d'éviter l'aggravation de la situation en termes d'inondation et de coulées de boue. Une révision du zonage d'assainissement de la commune de Vez a été réalisé par Ixsane en 2019 afin d'actualiser notamment le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

L'étude précise notamment que, sur l'ensemble du territoire communal, la gestion interne des eaux pluviales de toute nouvelle opération d'aménagement répondra à une approche globale et intégrée privilégiant l'infiltration in situ lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par des essais de perméabilité.

Dans son Règlement d'urbanisme, la commune apporte quelques précisions sur les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales et précise notamment que « Toute création de surface imperméable, par la réalisation de constructions et/ou de bâtiments générant de l'emprise au sol ou par la réalisation d'aménagements imperméables (terrasses, allées, stationnements...), doit être compensée par l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, avec éventuellement des puits d'infiltration » avec pour certaines zone « et/ou de rétention/restitution, avec un débit de fuite régulé à 1L/s/ha, vers l'exutoire (réseau de collecte des eaux pluviales, fossé, milieu naturel). Il est par ailleurs généralement précisé que « les surfaces perméables et/ou plantées doivent représenter un minimum de 40% de l'unité foncière ».

CE 07 : Il conviendrait de compléter les informations relatives à la nécessité de gérer les eaux pluviales et notamment préciser en préambule de chaque règlement de zone concernant le territoire de Vez que « L'attention des pétitionnaires est attirée sur les risques de ruissellement / coulées de boue / remontées de nappe et la nécessité de maîtriser la gestion des eaux pluviales. Ils sont invités à réaliser des sondages pédologiques et de tests de perméabilité propres à leur permettre d'employer les techniques de construction et d'assainissement pour à y faire face. »

La commune est favorable à la reprise de cette phrase en préambule des zones concernées par les risques de ruissèlement...

Dans la Révision du zonage d'assainissement de la commune, il est précisé qu'en matière de gestion des eaux pluviales « Toute augmentation de la surface imperméabilisée devra inclure le principe de mise en œuvre de puits d'infiltration des eaux de toiture ou de rétention à la parcelle ». Il est également précisé que « Sur certaines zones, la gestion des eaux pluviales pourra être faite par l'intermédiaire de noues enherbées de rétention, par infiltration ou par gestion à la parcelle (stockage sur toiture, ...) ». Les dispositions prises dans le Règlement d'urbanisme qui stipulent de compenser l'imperméabilisation par « l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, avec éventuellement des puits d'infiltration » semblent insuffisantes ou restrictives au regard des préconisations du zonage d'assainissement révisé.

Ces dispositions pourraient être révisées notamment en préconisant « l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, **et / ou** des puits d'infiltration », de privilégier des revêtements perméables pour les allées et terrasses, et d'autoriser les toitures végétalisées

CE 08 : Il conviendrait de réviser les préconisations du Règlement d'urbanisme en matière de gestions des eaux pluviales notamment en préconisant « l'installation d'ouvrages dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans, au sein de l'unité foncière, et / ou des puits d'infiltration », de privilégier les revêtements perméables pour les allées et les terrasses, et d'autoriser les toitures végétalisées.

La commune est favorable à la reprise des préconisations décrites ci-dessus dans son règlement.

L'étude du zonage d'assainissement fixe des objectifs pour l'assainissement en eaux pluviales du territoire communal et notamment précise des règles pour l'aménagement des zones actuelles ou futurs projets urbains et des principes de dimensionnement des installations, etc. Elle renvoi également à des exemples de techniques adaptables et en annexe à des fiches techniques qui permettent de mieux appréhender les solutions technico-pratiques qui peuvent être employées pour l'assainissement à la parcelle.

CE 09 : Il conviendrait que les articles « Desserte par les réseaux » de chaque zone qui précise l'assainissement à prendre en compte renvoient à l'étude d'Ixsane, et notamment au Règlement pluvial, annexée à la notice sanitaire, qui fournit de plus des exemples de techniques applicables afin de mieux renseigner les pétitionnaires.

La commune est favorable à un renvoi vers l'étude Ixsane dans le chapitre sur la desserte par les réseaux.

Par ailleurs, une partie du territoire classé en zone agricole est concernée par des contraintes spécifiques de gestion du ruissellement. L'étude d'Ixsane propose des techniques d'hydraulique douce dont l'objectif est de gérer les eaux pluviales sur les bassins versants agricoles (haies, bandes enherbées, fascines, etc.).

CE 10 : Il conviendrait que le Règlement de la zone A (agricole) intègre dans son préambule que des contraintes spécifiques de gestion du ruissellement sont applicables sur une partie du territoire agricole, et renvoi à l'étude d'Ixsane qui est annexée au PLU.

La commune est favorable à cette reprise dans son règlement.

De plus, l'étude de d'Ixsane propose des aménagements hydrauliques sur le territoire de la commune dans une cartographie (haie et fascine). Ces dispositions ne sont ni reprises dans le règlement de la zone A ni dans le Plan de la commune alors qu'il s'agit de dispositions qui pourraient être imposées au regard de la nécessité de gestion du risque de ruissellement.

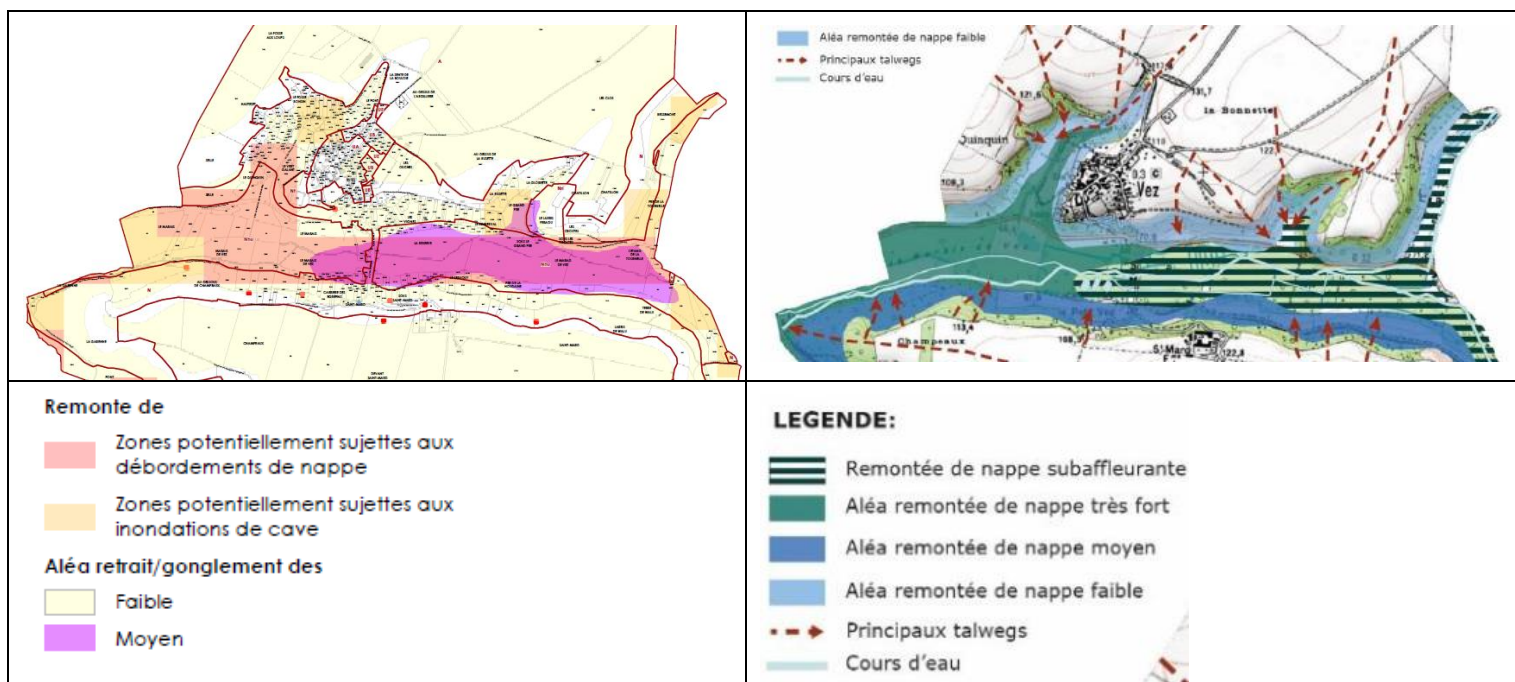
CE 11 : Il conviendrait que le Règlement de la zone A (agricole) intègre dans son préambule qu'une adaptation des pratiques agricoles intégrant des aménagements hydrauliques pourrait permettre de réduire les risques de ruissellement et d'érosion, et renvoi à l'étude d'Ixsane qui est annexée au PLU.

La commune est favorable à la reprise de l'étude Ixsane dans son règlement.

CE 12 : Il conviendrait que le Plan de zonage de la commune reprenne les propositions d'aménagement hydraulique proposées par Ixsane.

Le plan de zonage va pouvoir être complété afin de reprendre certaines dispositions de l'étude Ixsane.

Par ailleurs, le Plan des risques et contraintes n° 3 présente les zones concernées par les risques de remontées de nappe, avec la localisation des terrains concernés. Il est à noter de grandes différences avec le plan figurant dans le Rapport de présentation (p. 54) au niveau des aléas fort, moyen et faible ainsi que pour les zones de remontée de nappe subaffleurante. D'avantage de secteurs que ceux représentés dans le Plan des risques et contraintes n° 3 sont concernés par ces risques.

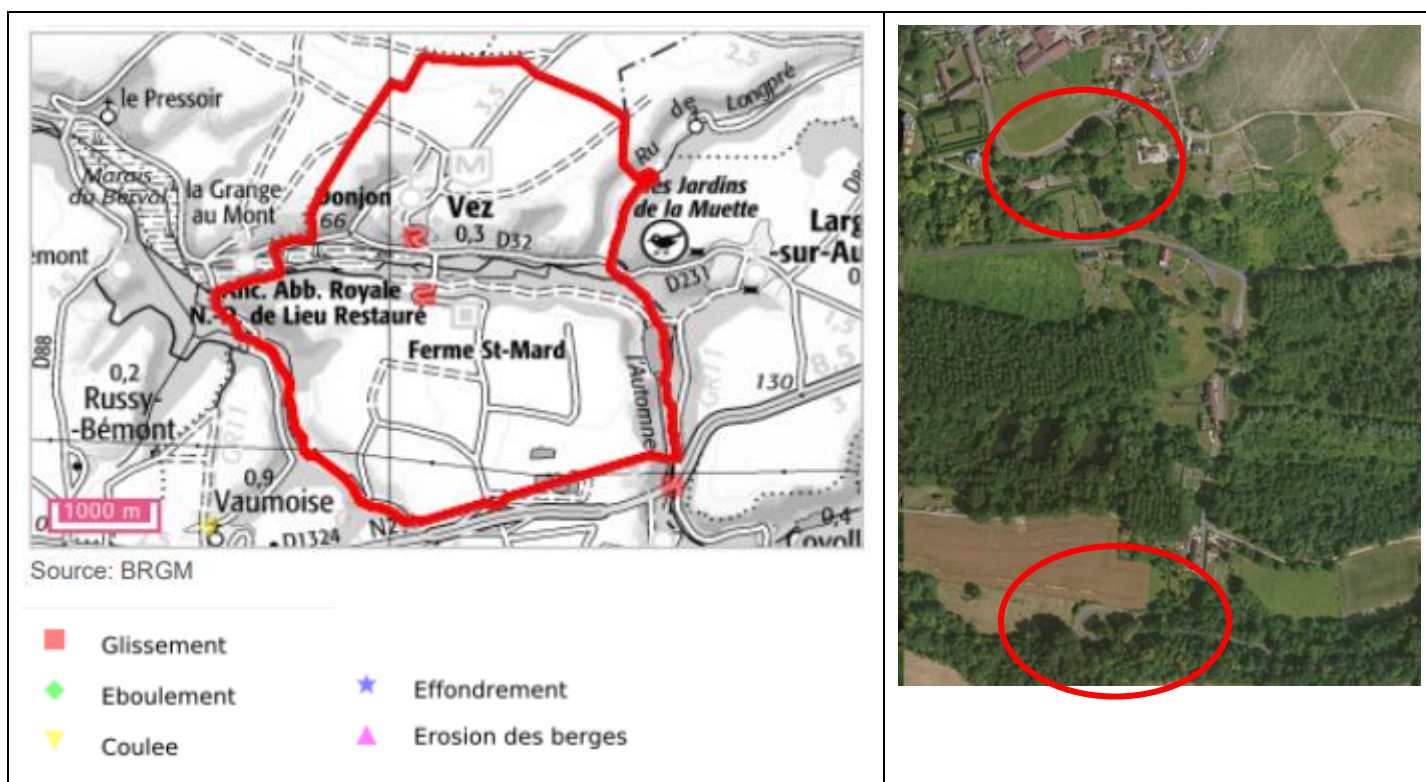


CE 13 : Il conviendrait de revoir les périmètres concernés par les risques de remontées de nappe dans le Plan des risques et contraintes n° 3 en rapport avec le plan figurant dans le Rapport de présentation.

Les périmètres des remontées de nappes vont être mis à jour dans les pièces du PLU.

- Concernant la gestion du risque de glissement de terrain :

Par ailleurs, le rapport de présentation ne fait pas référence au risque de glissement de terrain or, deux secteurs sont concernés comme le montre la carte ci-après (Source : Géorisques).



Ce risque de glissement de terrain n'est pas repris dans le Rapport de présentation, ni représenté sur le Plan des risques et contraintes (notamment n°3)

CE 14 : Il conviendrait de compléter le Rapport de présentation et le Plan des risques et contraintes (notamment n°3) en intégrant le risque de glissement de terrain sur les secteurs concernés.

Le rapport de présentation va être complété afin d'intégrer ces deux secteurs soumis à glissement de terrain ainsi que le plan des risques et contraintes.

Par ailleurs, autant la zone de risque de glissement de terrain au sud du Petit Vez ne concerne pas de territoire constructible et n'est pas non plus proche de terrain habité qui pourrait créer des extensions, autant ce n'est pas le cas au niveau de la zone de risque de glissement de terrain au niveau de la Rue de la côte de Vez.

CE 15 : Il est donc important que ce risque soit intégré dans votre document d'urbanisme et d'envisager des mesures visant à ne pas l'aggraver.

Le risque va être intégré dans les pièces du PLU

Notamment, l'OA n° 3 propose 12 terrains à bâtir pour y implanter 11 logements à l'hectare, pour une superficie d'1,2 hectare soit 12 habitations. L'emprise de l'OA n°3 se rapproche de la zone de risque de glissement de terrain au niveau de la Rue de la côte de Vez. La construction de nouvelle habitation, avec sous-sol, dans ce secteur risquerait d'aggraver ce risque.



CE 16 : Il conviendrait de revoir le tracé de l'OAP n° 3, de supprimer l'emprise de la parcelle B164 en terrain à bâtir (ou ne la réserver qu'à des fins de jardin). Il peut être envisagé de reporter cette emprise constructible sur la parcelle B165 puisque le propriétaire est venu durant l'enquête publique pour exprimer son souhait de voir sa parcelle intégrée au projet. Toutefois, l'objectif n'est pas d'augmenter la superficie constructible de l'OAP n°3 pour ne pas apporter un risque d'instabilité de ce secteur, notamment avec la route en contrebas.

L'OAP va pouvoir être modifiée en intégrant un aplat de couleur sur la parcelle B164 en indiquant que cette parcelle devra être gérée en tant que jardin attenant mais dépourvue de construction.

- Concernant la gestion du risque de canalisation de gaz :

Toujours dans le cadre des informations relatives aux risques connus sur le territoire de la commune, le dossier de PLU ne fait référence au risque lié à la présence de canalisation de gaz qu'au niveau du Plan des servitudes et du document de Recueil des servitudes. En effet, au Chapitre IV.II relatif aux Risques technologiques du rapport de présentation, il n'est pas précisé que la commune est concernée par ce risque.

CE 17 : Il conviendrait de compléter le Rapport de présentation (et le préambule des zones A et N dans le Règlement d'urbanisme) en intégrant la notion de risques et de servitudes liées à la présence de la canalisation de gaz (canalisation de matières dangereuses).

Le rapport de présentation et le règlement vont être complétés pour reprendre la présence d'une servitude de gaz.

- Concernant les références aux risques identifiés sur le territoire de la commune dans le Recueil des risques et contrainte :

Dans le document « 6.4 Recueil des risques et contraintes », l'ensemble des risques que vous avez identifiés dans vos documents du PLU n'y figurent pas. Il n'y est fait référence qu'à la servitude liée au classement des infrastructures de transports routiers ainsi qu'aux servitudes et zones d'intérêt écologiques (Site Natura 2000, corridors écologiques, ZICO, ZNIEFF).

CE 18 : Puisqu'il s'agit d'un recueil, il conviendrait de compléter le document « 6.4 Recueil des risques et contraintes » en intégrant l'ensemble des documents et notices illustrant la présence des risques connus sur le territoire de la commune de Vez, et notamment en lien avec les Plans des Risques et contraintes (ex : données issues de Géorisques et cartorisques).

La commune est favorable à la mise à jour de ce plan et viendra le compléter.

CE 19 : Il conviendrait également de compléter le document « 6.4 Recueil des risques et contraintes » en intégrant un listing des informations présentes (type sommaire) pour en faciliter la prise de connaissance.

Un sommaire pourra être intégré dans la pièce Recueil des risques et contraintes.

- Concernant les références aux risques identifiés sur le territoire de la commune dans le Règlement des zones :

CE 20 : Il conviendra de compléter votre Règlement de zone, dans leurs préambules, par les nouveaux risques identifiés sur le territoire (ex : risque de glissement de terrain) et par les modifications des emprises des risques reportés sur vos Plans des risques et contraintes (ruissellement, remontées de nappe, Retrait/gonflement des argiles, etc.) et qui sont en fait applicables à davantage de zones.

Les pièces du PLU vont être mise à jour avec l'ensemble des remarques vu précédemment. Le rapport, les plans de zonage ainsi que le règlement.

- Concernant les références aux risques identifiés dans votre Recueil des servitudes :

Votre Recueil des servitudes fait référence à une servitude relative à l'établissement d'une canalisation électriques (Chapitre II et Chapitre II.4) alors que le texte, le plan et le courrier de RTE (Réseau de transport d'électricité) font référence à une ligne électrique aérienne.

CE 21 : Il conviendra de modifier le libellé de la servitude I4 du chapitre II et le titre du chapitre II.4 de votre Recueil des servitudes pour noter la référence à une ligne électrique et non à une canalisation électrique, qui ne représentent pas les mêmes types de risques.

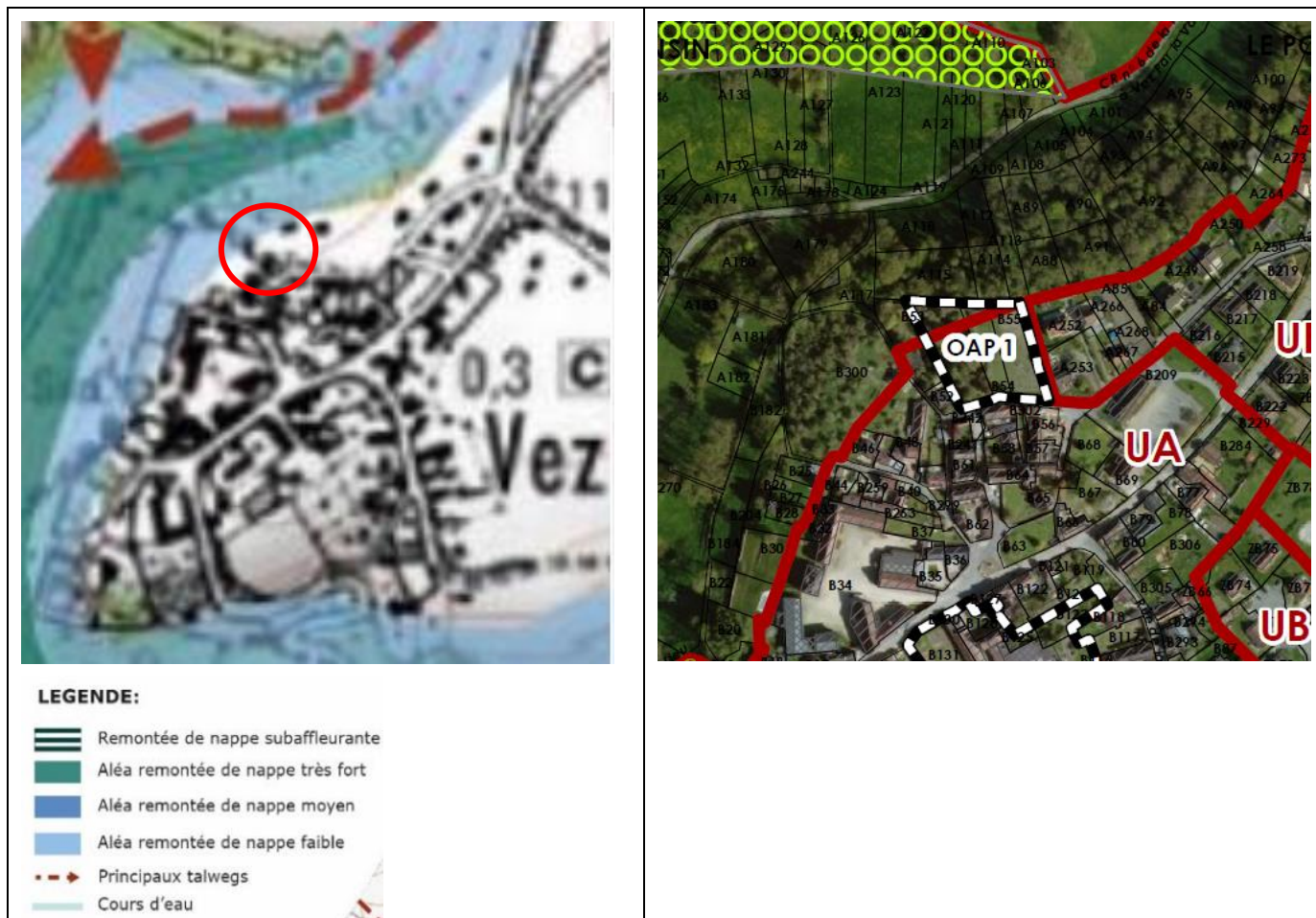
La commune est favorable à la mise à jour de cette servitude. D'après les sources communales les deux servitudes seraient présentes.

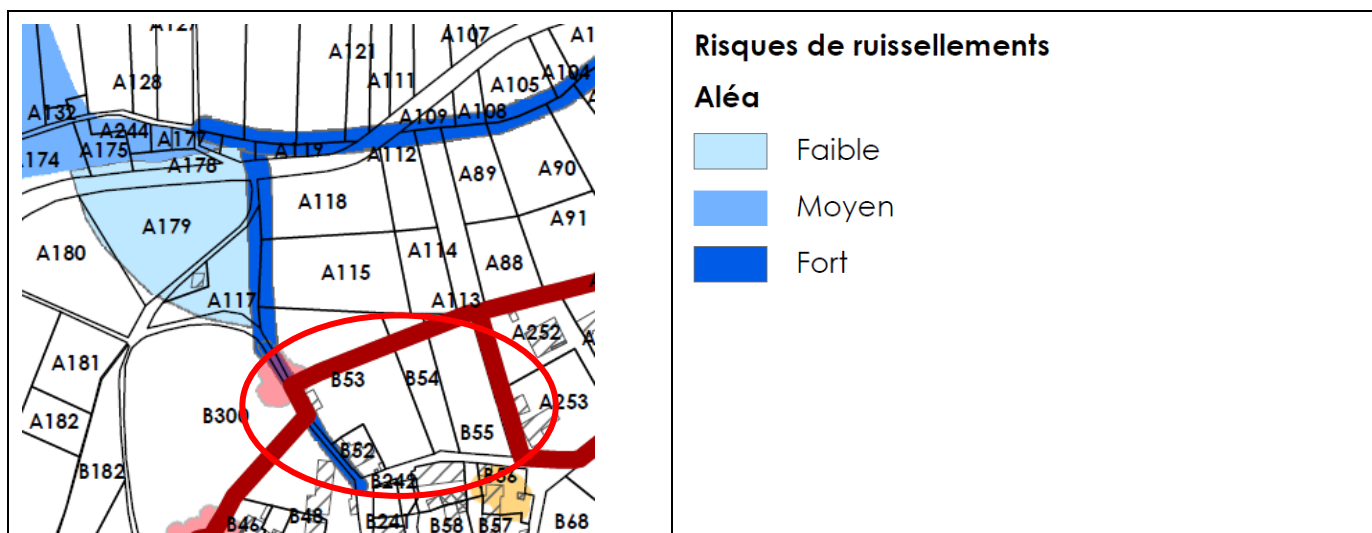
CONCERNANT LES OAP :

- Concernant l'OAP n° 1 :

Il est précisé que la commune a prévue 3 OAP qui représentent un potentiel de densification, dans des secteurs où les réseaux existants peuvent être optimisés et où les risques et les contraintes sont limités.

Le Plan des risques et contraintes n° 1 fait apparaître un risque fort de ruissellements à proximité de la zone concernée par l'OAP n° 1.





Or, aucune information sur ce sujet n'est abordée dans le descriptif de l'OAP. En effet, il n'y est uniquement inscrit que les terrains sont couverts par une zone potentiellement sujettes aux inondations de caves. Aussi, il est prévu que si les sous-sols sont autorisés, ils ne devront pas comporter les pièces de vie principales.

L'urbanisation des terrains au niveau de l'OAP n°1 pourrait aggraver le risque de ruissellement si les mesures de gestions des eaux pluviales adaptées ne sont pas anticipées. Des prescriptions dans ce sens devraient figurer dans le descriptif de l'OAP. Il pourrait être repris notamment les préconisations figurant dans la Révision du zonage d'assainissement (Cf. Notice d'assainissement) qui intègre des exemples de solutions techniques conseillées.

CE 22 : Il conviendrait que l'OAP n° 1 mentionne le besoin de non-aggravation du risque de ruissellement et soit explicite sur les orientations suggérées pour la gestion des eaux pluviales.

La commune est favorable à ce que l'information de non aggravation du risque soit clairement écrite dans l'OAP.

- Concernant l'OAP n° 2 :

Le chemin du Coti Baillet est reconnu comme étant étroit, surplombant une habitation et finira en cul de sac. Il est à prévoir la gestion des ordures ménagères notamment pour l'accès des camions-poubelles (poids-lourd pouvant déstabiliser le mur de soutènement, dimension du camion-poubelle pouvant être inadaptée), surtout pour la future résidence sur le terrain le plus éloigné. Rien n'est rédigé en ce sens dans le descriptif de l'OAP.

CE 23 : Quelle est votre analyse de la situation vis-à-vis de la gestion des ordures ménagères sur ce secteur étroit et en surplomb qu'est le chemin du Coti Baillet ? Quelles solutions proposeriez-vous ?

Les poubelles seront gérées en collectif en bout de rue, comme actuellement toutes les rues étroites de la commune.

CE 24 : Il conviendra d'intégrer ces pistes dans l'OAP n°2 comme devant être prises en compte et/ou de lier l'OAP n°2 à une action de la commune.

La gestion des ordures ménagères est prévue sur la place de la Dime.

- Concernant l'OAP n° 3 :

Dans le descriptif de la programmation de l'OAP n° 3 il est noté qu'elle sera phasée dans le temps et ne pourra débuter une fois l'OAP 1 et l'OAP 2 réalisée. La phrase est mal tournée. On peut comprendre que l'OAP n° 3 ne pourra être réalisée qu'une fois les deux autres OAP finalisées. On peut également comprendre que l'OAP n° 3 ne pourra pas voir le jour si les deux autres OAP ont été réalisées.

Pour autant, l'une ou l'autre de ces conditions est trop impactante pour les terrains actuellement occupés par l'exploitation agricole concernés par l'OAP n° 3. Le besoin de changement de destination de ce secteur pourrait intervenir avant que les autres OAP ne soit lancées.

CE 25 : Il conviendrait de revoir la phrase relative à la programmation de l'OAP n° 3 en ne la rendant pas tributaire à la réalisation des deux autres OAP.

La commune est favorable à ne pas conditionner l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP 3 tributaire des OAP 1 et OAP 2.

Par conséquent la phrase sera supprimée.

CONCERNANT LA GESTION DES EAUX :

Le Chapitre II de la Notice sanitaire traite de l'assainissement des eaux usées mais n'inclut aucune information relative à l'assainissement des eaux pluviales. Or, la commune est concernée par un aléa fort de ruissellement qui, mal géré autant au niveau des aménagements urbains qu'au niveau de l'exploitation agricole, génèrent des coulées de boues. Il s'agit d'un sujet important pour le territoire de Vez.

De plus, les Chapitres II et III de la Notice sanitaire dédiés à la gestion des eaux ne renvoie pas au document de Révision du zonage d'assainissement de la commune de Vez réalisé par Ixsane en 2019 pour le compte de la CCPV et qui est présent en Annexe. Aucun renvoi ne figure d'ailleurs dans de sommaire de la notice sanitaire. Or, ce document a le mérite d'être bien détaillé et explicite quant à la situation de la commune de Vez pour ses difficultés et besoins en gestions de ses eaux usées et pluviales. Il est donc très important d'y faire référence dans la Notice sanitaire d'autant qu'il intègre des exemples de solutions techniques conseillées.

CE 26 : Il conviendrait de compléter la partie relative à l'assainissement des eaux usées en intégrant la description des besoins relatifs à l'assainissement des eaux pluviales.

La commune va revoir la notice sanitaire du Plu en intégrant ces éléments

CE 27 : Il conviendrait de compléter les Chapitres II et III de la Notice sanitaire dédiés à la gestion des eaux en faisant référence au document de Révision du zonage d'assainissement de la commune de Vez.

La référence à l'étude Ixsane va être reprise dans la notice sanitaire

CE 28 : Il conviendrait de compléter les Chapitres II et III de la Notice sanitaire dédiés à la gestion des eaux en y intégrant une synthèse plus détaillée des points les plus importants sur la situation du territoire en matière de gestion de ses eaux, identifié dans le document de Révision du zonage d'assainissement.

La commune est favorable à compléter la notice

CONCERNANT LA DEFENSE INCENDIE :

Il est précisé dans la Notice sanitaire et dans le Rapport de présentation que, « d'après le rapport de vérification des hydrants réalisé dans le cadre de la tournée effectuée par le SDIS en 2015, les poteaux incendie du bourg présentent tous un débit insuffisant (débit inférieur à 60m³/h) ». Il y est précisé que « ceux-ci sont toutefois compensés par les réserves situées rue de l'Eglise et Rue de la Croix Rebours près du lotissement des Ouches ».

La commune prévoit par ailleurs la possibilité de nouvelles constructions à usage d'habitation et notamment en anticipant sur des terrains associés à des OAP. Toutefois, aucune analyse des incidences de nouvelles constructions sur la capacité de défense incendie de la commune n'est présentée dans le dossier de PLU. Par ailleurs il n'est nulle part mentionné de projet de dispositions envisagées par la commune pour améliorer sa défense incendie.

CE 29 : Quelle serait l'incidence de nouvelles constructions sur la défense incendie (notamment OAP 1 et OAP 2 excentrées de la rue de l'Eglise et de la Rue de la Croix Rebours) ?

Pas d'incidence, la commune compte deux cuves de 60m³ a une distance inférieure de 400 mètres des habitations conformément à la réglementation du SDIS

CE 30 : Quelles dispositions la commune anticipe-t-elle pour assurer la maîtrise de la défense incendie sur les secteurs à risque ?

Pas de problématiques, la défense incendie est assurée

CE 31 : Il conviendra d'intégrer ces dispositions dans la Notice sanitaire et dans le Rapport de présentation aux parties concernées par la Défense incendie.

La commune est favorable à la reprise dans la notice.

CONCERNANT LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE CERTAINES EXPLOITATIONS AGRICOLES :

La commune a anticipé le changement de destination possible de certaines exploitations agricoles et leur laisse l'opportunité 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, être utilisés à des fins agricoles, soit par abandon de l'exploitation par le propriétaire soit en raison des évolutions technologiques et des besoins de l'exploitant. 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.

Toutefois, le règlement d'urbanisme reste trop vague quant aux types de changement de destination potentiel des bâtiments agricoles, or l'usage futur se doit d'être orienté afin de s'assurer qu'il ne posera aucun préjudice à la commune (ex : salle de concert, discothèque, etc.).

CE 32 : Il conviendrait de compléter le règlement de la zone A concernée par des exploitations agricoles pouvant s'inscrire dans le cadre d'un changement de destination par une précision des types de reconversion envisageables et acceptable pour la commune comme par exemple "des 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 ».

La commune est favorable à modifier son règlement afin de cadrer le changement de destination des bâtiments agricoles repérés.

CE 33 : Il conviendrait également de s'assurer que soit anticipé la faisabilité sanitaire et sécuritaire de ces changements de destination qui augmenteraient la densité de population sur ces secteurs excentrés du centre-urbain. Notamment, une vérification préalable de la suffisance d'accès à l'eau potable, une adaptation de la gestion des eaux usées et une étude de la capacité à satisfaire les besoins en eau d'extinction incendie devraient être exigées préalablement au changement de destination.

La commune est d'accord sur le principe et le changement de destination des bâtiments agricoles sera liée au fait que la construction est en capacité d'accueillir un nouveau projet.

CONCERNANT LA ZONE NATURELLE HUMIDE :

Au niveau de la zone naturelle à dominance humide, les constructions ne sont pas autorisées puisqu'elles imperméabiliseraient le secteur et détruirait la zone humide. Toutefois, le pâturage est possible sur ce secteur et il n'est pas précisé si l'implantation d'abris pour animaux et d'installations amovibles / légères, liées à l'activité de pâturage est autorisé.

CE 34 : Il conviendrait de préciser que l'édification d'abris pour animaux et de structures amovibles est autorisée en zone Nhu, et de préciser les règles d'édification de ces installations.

La commune est favorable à la modification réglementaire de la zone Nhu afin d'autoriser les abris pour animaux.