



Commune de
VILLERS-SAINT-GENEST

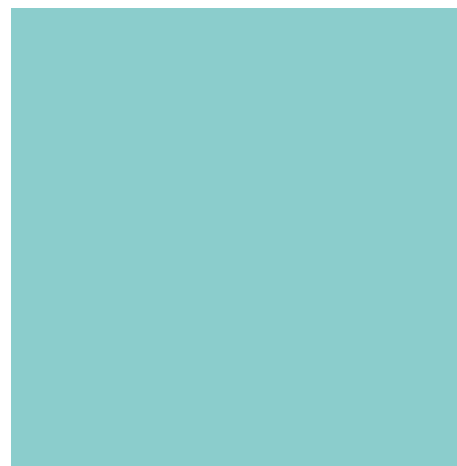
DÉPARTEMENT DE L'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Document annexe
à l'enquête publique

19 septembre
- 21 octobre 2024



Mémoire
de réponses
aux avis PPA et
de la CDPENAF



SOMMAIRE

Avis des Personnes Publiques Associées	5
Avis de l'État	7
Avis de la CCPV	15
Avis de la chambre d'agriculture	18
Avis du Département	21
Avis du SDIS	26
Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers)	27

+ 1. Avis des Personnes Publiques Associées

INTRODUCTION

Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :

- Préfet de l'Oise | Avis favorable avec réserves
- Communauté de communes du Pays de Valois (CCPV) | Avis favorable avec réserves
- Chambre d'agriculture de l'Oise | Avis réservé
- Département de l'Oise | Avec observations
- Région des Hauts-de-France | Pas de remarques
- Service Départemental de Secours et d'Incendie de l'Oise (SDIS) | Informations

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les réserves et demandes de corrections ou d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est donc nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

Tous les éléments en *italique* inscrits dans la colonne «Remarques» sont directement copiés des courriers reçus. Lorsque le texte a été coupé pour alléger le tableau (partie de texte non nécessaire à la compréhension, objet déjà détaillé précédemment...), cela est indiqué par les caractères suivants : [...]. Il conviendra alors de se reporter au courrier original pour avoir l'intégralité du texte.

AVIS DE L'ÉTAT

Avis favorable avec réserves

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
Avant-propos			
1	<p>SUP</p> <p><i>Réserve de forme : Il est relevé l'absence dans les annexes réglementaires de la servitude de type T7 (servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement) qui s'applique sur l'ensemble du territoire national. Pour qu'elle soit rendue opposable (articles L.152-7 et R.151-51 du code de l'urbanisme), il conviendra de compléter le cahier des servitudes par les documents permettant son identification, ainsi que les arrêtés ou décrets d'application correspondants (voir documents joints) après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.</i></p>	Le dossier sera complété avec les documents transmis.	SUP
2	<p>PLH</p> <p><i>Recommandation : La CC Pays de Valois remplit les critères rendant obligatoire la couverture de son périmètre par un programme local de l'Habitat (PLH). Le rapport de présentation pourrait utilement mentionner que des travaux d'élaboration d'un PLH sont en cours de finalisation à l'échelle de l'intercommunalité (consultation des communes en cours avant transmission pour avis du CRHH).</i></p>	Le rapport de présentation sera complété pour intégrer cette information.	RP - Tome 1 (Pièce 1a)
Enjeux concernant les risques et les nuisances			
3	<p>Réserve de fond 1.1 :</p> <p><i>Les axes de ruissellement et le risque retrait gonflement des argiles ne sont pas repris dans le zonage réglementaire et devront y être intégrés.</i></p>	La carte présente au rapport de présentation présentant des axes de ruissellement est issue du PLU de 2008, sans précisions quant à la source des données, ni la date de réalisation. Elle n'a fait l'objet d'aucune actualisation et notamment, la commune n'a pas réalisé de zonage pluvial. Une étude est actuellement conduite par la CCPV sur le ruissellement mais celle-ci vise à définir un programme pluriannuel d'aménagement pour lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols. Elle ne présente pas spécifiquement et de manière précise les axes de ruissellement.	



N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
3 (s)		<p>Cette étude doit, de plus, encore être soumise à enquête publique, puis approuvée. Aussi, la commune ne dispose pas, à ce jour, de données suffisamment fiables pour être traduites réglementairement.</p> <p>Toutefois, et pour répondre néanmoins à la réserve soulevée, le règlement intégrera un chapitre « risques » dans les dispositions générales ainsi que des rappels dans le corps du règlement, alertant les pétitionnaires sur la présence de ces risques et recommandant, le cas échéant, de mener des études complémentaires pour lever ces risques lors des projets. A titre d'information et pour faciliter l'accès aux données, les cartes des axes ruissellement et de retrait-gonflement des argiles seront portées en annexe du règlement. Une mention de ces risques pourra également être portée aux OAP.</p>	<p>Règlement</p> <p>RP - Tome 2 (Pièce 1b)</p> <p>OAP</p>
4	<p><u>Recommandation 1.1 :</u></p> <p><i>La commune est concernée par un aléa faible à moyen de retrait et gonflement des argiles : cette thématique devrait être prise en compte dans la partie réglementaire (et pas uniquement dans les annexes).</i></p> <p><i>Il serait utile de rappeler, toujours dans la partie réglementaire, qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zones d'aléas moyens et forts, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.</i></p>	<p>Voir réponse ci-dessus.</p> <p>Dans le chapitre « risques » qui sera ajouté, les dispositions en cas de vente des parcelles en zone d'aléas moyens et forts seront ajoutées.</p>	<p>Règlement</p> <p>RP - Tome 2 (Pièce 1b)</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
5	<p><u>Recommandation 1.2 :</u></p> <p><i>Le rapport de présentation évoque l'ensemble des risques naturels, notamment en matière de ruissellements, très présents sur la trame bâtie. Afin de conserver cette mémoire du risque et de continuer à aménager en préservant les personnes et les biens, le PLU pourrait utilement présenter un historique des aléas passés, voire les illustrer (articles de presse, nombre de maisons touchées, citer les hauteurs de boue, intégrer des photographies des différents dossiers CATNAT déposés...) afin de justifier quelques dispositions du règlement écrit et/ou des OAP (infiltration à la parcelle, maintien/création d'une ceinture verte en pourtour de village, zones tampons, % d'espaces verts minimum, etc). Par ailleurs, le PLU pourrait présenter les conclusions de l'étude pluviale en cours de finalisation dans le rapport de présentation, pour mieux démontrer comment la commune intègre le risque de ruissellement agricole et coulées de boues.</i></p>	<p>Des éléments de l'étude de définition d'un programme pluriannuel d'aménagement pour lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols seront ajoutés afin d'enrichir le rapport de présentation.</p>	<p>RP - Tome 1 (Pièce 1a)</p>
6	<p><u>Recommandation 1.3 :</u></p> <p><i>Par ailleurs, il est préconisé d'inscrire également la gestion des axes de ruissellement dans le règlement écrit, afin d'alerter sur les risques présents sur la commune, et les moyens de lutte mis en place : zone tampon, prescription constructive de non-aggravation, etc.</i></p>	<p>Comme indiqué en réponse au point n°3 des dispositions seront ajoutées au règlement et dans les OAP.</p> <p>Si des moyens de lutte contre les ruissellements sont préconisés par l'étude en cours, ils seront ajoutés.</p>	<p>OAP Règlement</p>
7	<p><u>Recommandation 1.4 :</u></p> <p><i>Concernant le SAGE de la Nonette, il serait appréciable de préciser les actions mise en place dans le PLU, au regard de la maîtrise des risques de ruissellement et d'inondation, de la protection des milieux naturels, etc.</i></p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur ce point dans le chapitre consacré à la compatibilité avec les documents supra-communaux.</p>	<p>RP - Tome 2 (Pièce 1b)</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
Enjeux concernant la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers			
8	<p><u>Réserve de forme 2.1 :</u></p> <p><i>D'après l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d' Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Or il est relevé l'absence de données permettant d'identifier clairement la projection en matière de consommation d'ENAF dans le PADD, qu'il convient d'actualiser en indiquant la consommation foncière projetée à l'horizon 2035 (après l'enquête publique et avant l'approbation).</i></p>	Le PADD sera complété sur ce point : consommation de 0,33 ha d'ENAF à l'horizon 2035.	PADD
9	<p><u>Recommandation 2.1 :</u></p> <p><i>Les emplacements réservés ne font pas mention des références cadastrales auxquelles ils sont associés. Pour la lisibilité du document, il convient de compléter ces informations.</i></p>	Les informations seront ajoutées.	Liste ER
10	<p><u>Suggestion 2.1 :</u></p> <p><i>Zones de non traitement : S'agissant des zones ouvertes à l'urbanisation en proximité de zones agricoles, le porteur de projet devra être encouragé à prévoir des mesures de protection telles que l'implantation de haies, brise vent, zones tampons végétalisées. Il conviendrait de porter une attention particulière à la partie réglementaire, ainsi que sur l'OAP des zones à vocation d'habitat affectées au renouvellement urbain et jouxtant des terres agricoles cultivées déclarées à la PAC en particulier.</i></p> <p><i>Cette demande entre dans le cadre des efforts effectués pour prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers dans l'Oise, la « charte de bon voisinage » en novembre 2017, avec un complément en décembre 2019 qui établit les engagements réciproques de chacun, disponible à l'adresse suivante : https://www.oise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Charte-de-bon-voisinage2/Charte-de-bon-voisinage</i></p> <p><i>À l'échelle nationale : des mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles sont mises en œuvre depuis le 1er Janvier 2020).</i></p>	Ces informations et notamment la présence de la Charte seront mentionnées dans les OAP pour alerter sur le sujet.	OAP

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
Enjeux de la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques			
11	<p><u>Réserve de forme 3.1 :</u></p> <p><i>La commune de Villers-Saint-Genest est dotée d'un zonage assainissement pour le traitement de ses eaux usées approuvé le 14 novembre 2003. Conformément au code général des collectivités territoriales (CGCT), ce document doit être annexé au PLU.</i></p>	<p>Le document sera annexé au PLU.</p>	<p>Annexes</p>
12	<p><u>Recommandation 3.1 :</u></p> <p><i>Conformément au Code général des collectivités territoriales et aux orientations du SDAGE, la commune se doit d'être dotée d'un zonage d'assainissement pluvial réalisé, a minima, à l'échelle du territoire communal et idéalement, à l'échelle du ou des bassins versant(s). Dès qu'il sera disponible, ledit zonage devra être annexé au document d'urbanisme par arrêté du Maire si ce zonage intervient après l'approbation du PLU.</i></p>	<p>La commune prend bonne note de cette remarque et ne manquera pas d'annexer cette étude lorsqu'elle l'aura réalisée.</p>	<p>Néant</p>
Enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine			
13	<p><u>Recommandation 4.1 :</u></p> <p><i>La partie réglementaire identifie la grande majorité des boisements présents sur la commune en tant qu'EBC (article L.113-1 code de l'urbanisme). Pour rappel, les surfaces boisées supérieures à 4 ha sont automatiquement protégées par le code forestier, la « double protection » au titre des EBC se révèle donc inutile.</i></p>	<p>Tous les boisements classés font moins de 4ha, c'est pourquoi ils ont été classés en EBC afin d'assurer leur conservation.</p>	<p>Néant</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
14	<p><u>Recommandation 4.2 :</u></p> <p><i>La partie réglementaire de la zone « A » autorise les extensions et annexes aux constructions d'habitation existantes avant l'approbation du PLU. Le règlement écrit desdites zones devra prévoir:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les extensions : des limites d'emprise au sol et une réglementation de la hauteur; - pour les annexes : un rayon d'implantation par rapport au bâtiment d'habitation, des limites d'emprise au sol et une réglementation de la hauteur. <p><i>Pour rappel, les zones « A » feront l'objet de l'avis de la CDPENAF au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (extensions et annexes sur les habitations existantes en zones A).</i></p>	<p>Le règlement sera modifié comme suit :</p> <p>Extension : hauteur maximale inférieure ou égale à la construction existante, extension limitée à 30% de la SDP existante.</p> <p>Annexes : 30m² max d'emprise au sol, hauteur maximale limitée à 2,5m à l'égout du toit, distance de 50m maximum de la construction principale.</p>	Règlement
15	<p><u>Suggestion 4.1 :</u></p> <p><i>Pour information, depuis le 1er janvier 2024, tous les ménages doivent pouvoir trier leurs déchets biodégradables et les séparer du verre, des emballages ou du reste de la poubelle indifférenciée (article L.541-21-1 du code de l'environnement). La mise en œuvre de cette disposition, introduite par la loi du 10 février 2020 contre le gaspillage et pour l'économie circulaire, repose sur les collectivités territoriales (communautés de communes ou communes), qui proposent des solutions adéquates. En fonction de la ou des solutions retenues localement, il peut être souhaitable de la traduire dans le PLU, par exemple via un emplacement dédié à ce tri et/ou pour la mise en place d'un compost collectif.</i></p>	<p>C'est la CCPV qui possède cette compétence. A ce jour, les seules solutions proposées portent sur l'achat, à tarif préférentiel, de composteurs individuels.</p> <p>Un PLPDMA (programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés) est en cours sur la CCPV.</p>	Néant

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
Enjeux de gestion et de l'organisation de l'espace			
16	<p><u>Recommandation 5.1 :</u></p> <p><i>La commune prévoit une croissance audacieuse de 1.5 % par an, justifiée par la volonté politique de redynamiser le centre-bourg et attirer de nouvelles populations (jeunes couples avec enfants notamment). Néanmoins la croissance affichée dans le SCoT est de 0.8 % par an, à ce titre il convient d'être prudent et de respecter impérativement l'ouverture à l'urbanisation des OAP, et ainsi, de réaliser les projets les uns après les autres, afin de ne pas laisser des logements inoccupés.</i></p> <p><i>Par ailleurs, au regard de la croissance démographique observée depuis ces 20 dernières années sur la commune, la zone « 2AU » ne semble pas assez justifiée dans le projet de PLU actuel. Les services de l'État préconisent la réalisation d'un phasage, en subordonnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone « 2AU » au remplissage à 80 % des dents creuses et à la construction effective des deux zones immédiatement constructibles (« UA » et « 1AUc »).</i></p>	<p>La commune souhaite conserver la zone 2AU mais accepte l'intégration d'un phasage tel qu'il est proposé ci-contre, c'est-à-dire, subordonnant l'ouverture de la zone au remplissage à 80% des dents creuses et à la construction effective des zones immédiatement constructibles couvertes par des OAP et inscrites en zone UA et 1AUc.</p>	<p>OAP RP - Tome 2</p>
17	<p><u>Recommandations 5.2 :</u></p> <p><i>L'ensemble des OAP sont situées dans la trame bâtie. Au regard de la présence d'axes de ruissellement (notamment au niveau de la RD 99, qui traverse la commune du Nord au Sud, et se trouvant à proximité des OAP n° 1, 2 et 3), il est nécessaire d'indiquer dans chaque notice explicative la prise en compte de ces risques et les moyens mis en place afin de lutter contre ces risques : zone de tampon, étude géotechnique, mesures constructives particulières, etc.</i></p>	<p>Les OAP seront complétées pour mentionner la présence de ce risque.</p>	<p>OAP</p>
Enjeux de neutralité carbone			
18	<p><u>Recommandation 6.1 :</u></p> <p><i>Le PADD notifie page 16 que « la municipalité affirme un engagement important envers les circulations actives (piétons, vélos) ». Or, seule l'OAP n° 2 présente une programmation favorisant l'utilisation des mobilités actives. Il est recommandé de traduire ces orientations à l'ensemble des OAP sectorielles, ainsi que dans le règlement écrit (il en va de même concernant les locaux pour les vélos, uniquement obligatoires pour la création de bureaux et de bâtiments de plus de 3 logements).</i></p>	<p>L'OAP n°1 comporte également des dispositions concernant les mobilités actives. De plus, de nombreux emplacements réservés sont mis en place pour améliorer et développer le réseau de circulations actives (n°1, 2, 11, 12).</p> <p>Le règlement reprend les obligations sur le sujet.</p>	<p>Néant</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
19	<p><u>Recommandation 6.2 :</u></p> <p><i>L'ambition affichée dans le PADD de favoriser les économies d'énergies et le développement des énergies renouvelables aurait mérité une traduction plus ambitieuse dans les OAP et le règlement écrit, notamment pour les OAP n°1 et 2 pour lesquelles l'urbanisation s'appuie sur de la construction neuve.</i></p>	<p>Au regard des difficultés actuelles déjà importantes du secteur de la construction neuve, la commune ne souhaite pas imposer davantage de contraintes et préfère engager la discussion avec les porteurs de projet sur la base des recommandations inscrites.</p> <p>Dans tous les cas, les constructions neuves seront soumises à la RE2020.</p>	Néant
20	<p><u>Recommandation 6.3 :</u></p> <p><i>Il serait également appréciable au regard de la réalisation d'un nouveau parc de stationnement public, de prévoir l'installation de rechargement électrique.</i></p>	<p>La réalisation d'une borne sera envisagée si le parking fait plus de 25 places conformément à la réglementation en vigueur.</p>	Néant
<p>Observations sur la présentation, les erreurs matériel/es et la cohérence des documents</p>			
21	<p><u>Recommandation 7.1 :</u></p> <p><i>Tel que présenté, avec photographie aérienne en arrière plan, le règlement graphique est difficilement exploitable (trames peu visibles). Aussi, il conviendra de retenir le standard qui s'applique, au moment de l'approbation, dans le cadre du versement du PLU au Géoportail Ide l'urbanisme.</i></p>	<p>Il n'y a pas de photo aérienne en arrière plan des plans de zonage... seul le cadastre constitue le fond de plan.</p>	Néant
22	<p><u>Suggestion 7.1 :</u></p> <p><i>Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les erreurs de forme encore présentes dans le document.</i></p>	<p>Une relecture sera réalisée.</p>	Ensemble des pièces

AVIS DE LA CCPV

Avis favorable avec réserves

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
Sur la compatibilité avec le SCOT du Pays de Valois			
1	<p>De façon générale le PLU de la commune de Villers-Saint-Genest peut donc être considéré comme compatible avec le SCOT du Pays de Valois, la Communauté de Communes émet par conséquent un avis favorable.</p> <p>[...] Avec 74 à 101 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, Villers-Saint-Genest devrait compter entre 464 et 491 habitants en 2035, soit une croissance annuelle moyenne de population comprise entre 1,2% et 1,5% (taux qui répond aux ambitions du PADD de relance de la démographie, notamment pour faire vivre l'école).</p> <p>A la lecture de cet objectif, il est recommandé de revoir le rapport de présentation afin d'harmoniser le nombre d'habitants de départ, en effet, il est mentionné comme point de départ un chiffre de 2020 à 390 habitants et un autre de 2021 à 405 habitants.</p>	<p>Le rapport de présentation sera revu et mis en cohérence sur ce point.</p>	<p>RP - Tome 2 (Pièce 1b)</p>
2	<p>Une réserve est formulée concernant l'objectif démographique. En effet, le taux de croissance inscrit au SCOT est de l'ordre de 0.8% à l'échelle des communes hors pôle. La commune envisage à l'horizon 2035 une population entre 464 à 491 habitants, contre 440 selon la trajectoire du SCOT. Par ailleurs, le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté le 7 mars 2024 envisage un taux de croissance, en adéquation avec les observations de ces dernières années sur le territoire, d'environ 0.4% par an. Par ailleurs, le PLH envisage la construction de 258 logements pour le secteur centre (15 communes). Villers-Saint-Genest réalisant 16 à 24 logements en 5 ans uniquement via les OAP vise un objectif au-delà de celui du PLH avec jusqu'à 40 logements construits d'ici 2035. La commune prévoit donc un développement au-delà de ceux du SCOT et du PLH.</p> <p>La zone 2AU (OAP 5) étant toutefois hypothétique, il peut être considéré que ce chiffre ne sera pas atteint. La pertinence de cet affichage pose question.</p> <p>Les autres OAP pourraient être envisagées selon une temporalité plus longue afin de reporter l'objectif sur une période plus lointaine.</p>	<p>A noter que ni le taux de croissance du SCOT, ni celui du PLH ne sont opposables à la commune puisqu'il s'agit d'objectifs de territoire et non déclinés à l'échelle de chaque commune. Par ailleurs, les objectifs du PLH sont des objectifs « plancher » et non « plafond ». Aussi, la commune peut présenter une croissance et un nombre de logements supérieurs aux objectifs supra-communaux si elle respecte les prescriptions en matière de consommation foncière qui sont elles, opposables. Ce qui est le cas de Villers-Saint-Genest.</p> <p>Toutefois, la commune a accepté la proposition de l'État (point 16) d'intégrer un phasage complémentaire pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en subordonnant celle-ci au remplissage à 80% des dents creuses et à la construction effective des zones immédiatement constructibles couvertes par des OAP et inscrites en zone UA et 1AUc.</p>	<p>Voir point 16 avis de l'État.</p>



N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
3	<p><i>Par ailleurs, une suggestion est formulée sur la densité des nouvelles opérations. En effet, il est indiqué un objectif de production de logements diversifiés et adaptés à tous publics. Or, les densités envisagées ne permettent pas d'équilibrer des opérations financièrement accessibles aux ménages primo-accédants ou en location, qui sont les produits privilégiés par les jeunes ménages et les personnes âgées souhaitant quitter leur domicile devenu trop grand.</i></p> <p><i>Il conviendrait donc de prévoir quelques logements supplémentaires sur l'OAP cœur de bourg.</i></p>	<p>La commune maintient ses choix. La densité, y compris dans le centre bourg, doit rester compatible avec la densité existante sur le village.</p>	Néant
4	<p><i>Une réserve est formulée concernant la typologie des logements :</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>L'OAP 2 cœur de bourg prévoit dans ses dispositions portant sur l'habitat prévoit de « Développer une nouvelle offre de logements répondant notamment à des jeunes en début de parcours résidentiel ou à des seniors » et l'OAP 3 Ferme de l'église prévoit de « Proposer une offre de logements diversifiée ».</i></p> <p><i>Toutefois, cela ne traduit pas l'objectif du SCOT. Il est donc demandé de modifier de modifier ce point en apportant la notion de logement social dans cette nouvelle offre.</i></p>	<p>Un objectif de 10% de logements à vocation sociale se traduirait pour la commune par la réalisation de 3 à 4 logements à l'échelle de la commune, soit peut-être un logement sur chaque opérations prévues (OAP). Or, aucun bailleur social n'est intéressé pour une si petite offre de logement. Aussi, intégrer un tel objectif représenterait un frein trop important à la réalisation des projets et donc des objectifs de logements.</p> <p>De plus, Villers dispose d'un très faible niveau d'équipements et de services, aucun commerce de proximité et un éloignement des points de desserte des transports en commun. Elle n'est pas un territoire privilégié pour le développement d'une offre de logements à vocation sociale.</p>	Néant

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
Le règlement			
5	<p><i>[...] après analyse du règlement il est recommandé d'expliciter certaines notions.</i></p> <p><i>Zones U et AU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Le paragraphe 2.2.1 du règlement du PLU précise en ce qui concerne les toitures que « S'il présente une toiture à pentes, le volume principal de la construction doit comporter deux pentes comprises entre 35° et 55°. Les extensions et/ou annexes de moins de 20m² d'emprise au sol peuvent avoir une inclinaison libre des pentes ».</i> <p><i>Il est recommandé de préciser si les toitures des extensions de plus de 20m² (type véranda), peuvent être monopente et avoir des pentes plus faibles.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Le paragraphe 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement précise que « L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies». Il est recommandé d'ajouter l'obligation de mise en place de dispositifs de réemploi des eaux de pluie, dans le cadre de constructions de logements neufs.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Il sera précisé que les extensions de plus de 20m² peuvent avoir des monopentes ou des pentes plus faibles.</i> <i>C'est déjà encouragé par le règlement (art. 2.2.2) : « La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation. » Il n'apparaît pas opportun d'obliger au réemploi des eaux de pluie.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Règlement</i> <i>Néant</i>

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Avis réservé

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><i>[...] Le projet communal évoque la réalisation d'environ 30 à 40 logements, pour permettre d'une part d'absorber le phénomène de desserrement de la population, et, d'autre part, d'accueillir les populations nécessaires à l'atteinte des objectifs.</i></p> <p><i>Au total, ce sont donc entre 74 et 101 habitants supplémentaires que souhaite voir arriver la commune.</i></p> <p><i>S'il est difficile de prévoir un nombre précis de nouveaux habitants à échéance du PLU, nous estimons que pour une commune de la taille de Villers Saint Genest, la fourchette d'estimation de population est trop large, et mériterait d'être réduite.</i></p> <p><i>Ces chiffres affinés permettraient d'avoir un nombre plus précis de nouveaux logements à prévoir.</i></p> <p><i>De même, dans les opérations réalisables sur les sites de gisement potentiel, les chiffres évoqués mentionnent toujours des fourchettes (« 6 à 9 logements », « 5 à 8 logements », « 5 à 7 logements », ...).</i></p> <p><i>Là encore, il est difficile de faire une comptabilisation exhaustive des potentialités.</i></p> <p><i>Au regard des disponibilités foncières présentes dans le cœur de bourg, et de la zone d'urbanisation future 1AUc, nous estimons que les 5 logements prévus dans la zone d'urbanisation future à long terme (2AU) délimitée sur les plans de découpage en zones, ne sont pas indispensables à l'atteinte des objectifs communaux.</i></p> <p><i>Aussi, nous vous demandons le retrait de ladite zone 2AU, en maintenant toutefois ce secteur comme zone de développement futur dans les orientations du Projet d' Aménagement et de Développement Durables (PADD).</i></p>	<p>La commune maintient la zone 2AU.</p> <p>Toutefois, elle a accepté la proposition de l'État (point 16) d'intégrer un phasage complémentaire pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone en subordonnant celle-ci au remplissage à 80% des dents creuses et à la construction effective des zones immédiatement constructibles couvertes par des OAP et inscrites en zone UA et 1AUc.</p>	<p>Voir point 16 avis de l'État</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
2	<p>Zone UA / Article 2 / paragraphe 2.2.1 / toitures :</p> <p>Ajouter, dans la liste des matériaux autorisés en toiture, les éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction.</p>	<p>Cette disposition sera ajoutée pour le secteur UAf.</p>	<p>Règlement</p>
3	<p>Zone A / Article 1 / destinations et sous-destinations :</p> <p>Ajouter à la liste des constructions et installations autorisées en zone A, celles liées à une coopérative d'utilisation de matériel agricole, ainsi que les annexes aux constructions d'habitation qui en constituent le complément normal.</p>	<p>Les annexes à l'habitation seront autorisées de façon plus claire. Quant à une CUMA, c'est une construction liée et nécessaire à l'activité agricole. Elle est donc déjà autorisée dans la zone A.</p>	<p>Règlement</p>
4	<p>Zone A / article 2 / paragraphe 2.2.1 / implantations des constructions :</p> <p>Ne pas imposer de distance minimale (6 mètres) entre deux constructions non contiguës. Cette disposition pourrait gêner la fonctionnalité technique de certains ensembles bâtis.</p>	<p>Ok la règle sera supprimée.</p>	<p>Règlement</p>
5	<p>Zone A / Article 2 / paragraphe 2.2.1 / toitures :</p> <p>Même remarque que pour la zone UA.</p>	<p>Cette disposition sera ajoutée pour la zone A.</p>	<p>Règlement</p>
6	<p>Zone A / Article 2 / paragraphe 2.2.3 / clôtures :</p> <p>Spécifier que les dispositions évoquées dans ce paragraphe ne s'appliquent pas pour les clôtures liées à l'activité agricole</p>	<p>Ok à ajouter</p>	<p>Règlement</p>
7	<p>Zone A / Article 3 / paragraphe 3.2.1 / eau destinée à la consommation humaine :</p> <p>Ajouter une disposition énonçant qu'en l'absence de réseau d'adduction d'eau potable à proximité, les constructions le nécessitant pourront être alimentée en eau par un pluie dûment autorisé et contrôlé.</p>	<p>Ok à ajouter</p>	<p>Règlement</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
8	<p><i>Zone A / Article 3 / paragraphe 3.2.2 /assainissement :</i></p> <p><i>Ajouter une disposition énonçant qu'en l'absence de réseau d'assainissement collectif à proximité, les constructions le nécessitant pourront être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome dûment autorisé.</i></p>	<p>Il n'est pas souhaitable d'autoriser les installations d'assainissement autonome.</p>	<p>Néant</p>

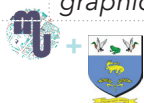
AVIS DU DÉPARTEMENT

Avec observations

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Aménagement numérique</p> <p>[...] S'agissant du règlement écrit, et notamment sa section III, paragraphe 2 « DESSERTE PAR LES RESEAUX », je propose une rédaction plus claire concernant les communications numériques :</p> <p>« Pour toute nouvelle construction et dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numériques dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.</p> <p>Lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication électronique lorsque celui-ci sera installé ».</p>	La rédaction proposée sera reprise.	Règlement
2	<p>Déplacement routier</p> <p>[...] je vous invite à actualiser et compléter le rapport de présentation avec les données issues des comptages réalisés plus récemment par le Département.</p> <p>Ces derniers relèvent une moyenne journalière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur la RD 922, au PR 15 + 000, 3 314 véhicules, dont 3.2% de poids lourds, en 2024. • Sur la RD 99, au PR 11 + 000, 528 véhicules, dont 6.7% de poids lourds, en 2023. 	Le rapport de présentation sera actualisé avec ces données.	RP - Tome 1 (Pièce 1a)

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
3	<p>Développement urbain et objectifs chiffrés du PADD</p> <p><i>[...] l'objectif résidentiel annoncé dans le PADD apparaît ambitieux, avec un gain de 30 à 40 logements d'ici l'horizon 2035 : la croissance du parc de logements semble effectivement importante pour une commune de 390 habitants.</i></p> <p><i>Alors même que le PLU arrêté explique que le scénario retenu vise à enrayer le ralentissement démographique, le phénomène de vieillissement de la population, et à maintenir les effectifs du nouveau regroupement scolaire, cette projection se distingue des évènements statistiques que la commune a connu depuis 1968.</i></p> <p><i>En outre, les données chiffrées du PADD peuvent paraître surévaluées par rapport aux objectifs du SCoT du Pays de Valois, document supra-communal opposable : une enveloppe globale de 1 282 logements est annoncée pour les 45 communes « hors pôles », soit une moyenne théorique de 28 logements/commune. D'ailleurs, le rapport de présentation à sa page 19, confirme que Villers-Saint-Genest, en tant que commune hors pôle du SCoT du Pays de Valois, « n'a pas vocation à se développer de manière importante et son développement doit rester modéré et adapté à la ruralité ».</i></p> <p><i>Enfin, il convient de confronter le PLU avec les orientations du futur Plan Local de l'Habitat (PLH) arrêté de la Communauté de Communes du Pays de Valois dont l'approbation est prévue en fin d'année 2024.</i></p> <p><i>Aussi, pour une meilleure justification des choix de développement du PLU, il apparaît nécessaire selon moi :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - de mieux justifier l'enveloppe globale de 40 logements et rappeler clairement dans le PADD la répartition entre les 20 logements nécessaires au phénomène du desserrement et les 20 autres logements pour absorber la croissance démographique, - d'afficher un objectif démographique clair (en nombre d'habitants) à l'horizon 2035 (peut être estimé à 52 nouveaux habitants à raison de 2,56 personnes/ménage), - de mieux justifier la compatibilité avec le SCoT et le projet de PLH, - de confirmer la capacité des équipements à absorber le développement urbain prévu (station d'épuration, réseau viaire...). 	<p>Il faut rappeler que ni le taux de croissance du SCOT, ni celui du PLH ne sont opposables à la commune puisqu'il s'agit d'objectifs de territoire et non déclinés à l'échelle de chaque commune. Par ailleurs, les objectifs du PLH sont des objectifs « plancher » et non « plafond ». Aussi, la commune peut présenter une croissance et un nombre de logements supérieurs aux objectifs supra-communaux si elle respecte les prescriptions en matière de consommation foncière qui sont elles, opposables. Ce qui est le cas de Villers-Saint-Genest.</p> <p>Toutefois, la commune a accepté la proposition de l'État (point 16) d'intégrer un phasage complémentaire pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en subordonnant celle-ci au remplissage à 80% des dents creuses et à la construction effective des zones immédiatement constructibles couvertes par des OAP et inscrites en zone UA et 1AUC.</p> <p>Le PADD est un document d'objectif, il n'a pas vocation à expliciter les modalités de calcul de ces objectifs, ce qui est le rôle du rapport de présentation. Celui-ci pourra être renforcé sur la thématique des justifications des objectifs.</p> <p>Par ailleurs, il est totalement impossible de fixer un objectif de population clair car on ne peut être certain de la typologie de population qui viendra s'installer. C'est pourquoi la fourchette permet de donner une tendance, plus réaliste qu'un chiffre fixe.</p> <p>La compatibilité avec le SCOT est, quant à elle, déjà démontrée (RP tome 2 - Pièce 1b) et la CCPV dans son avis a souligné que le PLU était compatible avec celui-ci. Quant au PLH, il n'est encore qu'au stade du projet, il ne peut être faite une démonstration sur un document qui n'est pas encore rendu opposable et qui peut encore faire l'objet d'évolutions.</p> <p>Les objectifs sont compatibles avec l'ensemble des réseaux.</p>	<p>RP - Tome 2 (Pièce 1b)</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
4	<p><i>Une autre orientation du PLU appelle questionnement : les chiffres annoncés concernant le potentiel d'accueil en logements pour chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) semblent sous-estimés, notamment pour les OAP 3 et 4. Par exemple, le nombre de 9 logements maximum pour le site de la Ferme de l'Eglise (OAP 3) ne prend vraisemblablement pas en compte le potentiel issu de la réhabilitation du bâti agricole existant, et proposant des volumétries imposantes.</i></p> <p><i>J'attire votre attention sur la nécessité à la fois de bien évaluer (et encadrer) le potentiel d'accueil des sites de développement urbain et celui des mutations du bâti existant. Pour rappel, la station d'épuration qui traite les eaux usées de la commune a une capacité de 500 Equivalents/Habitant ; un développement urbain non maîtrisé pourrait rapidement impacter la capacité de l'équipement de traitement des eaux usées.</i></p> <p><i>Enfin, malgré l'affichage à plusieurs reprises d'une politique volontariste en matière de la mixité de l'offre en logements, notamment pour attirer de jeunes couples ou maintenir sur place les séniors, je remarque que les OAP ne fixent pas les typologies de logements attendues (taille des logements, logements locatifs aidés, logements intermédiaires, logements séniors...). La pièce OAP mérite d'être complétée sur ce point.</i></p>	<p>Au regard des difficultés actuelles déjà importantes du secteur de la construction neuve et de la commune a attirer des porteurs de projet disposés à respecter les densités préconisées, la commune ne souhaite pas imposer davantage de contraintes et préfère engager la discussion avec les éventuels pétitionnaires, au cas par cas.</p>	Néant
5	<p>Emplacements réservés (ER)</p> <p><i>Parmi les 13 emplacements réservés inscrits par le PLU arrêté, 3 ER concernent la RD99, axe routier qui traverse directement la partie agglomérée du village.</i></p> <p><i>L'ER1, situé le long de la RD99, doit faire l'objet d'un aménagement public. A ce stade, la nature de cet aménagement n'est pas précisée par le PLU. Suivant les travaux qui seront entrepris et l'aménagement souhaité, l'accord du Département sera requis.</i></p> <p><i>L'ER5 concerne la création d'une circulation agricole qui débouche sur la RD99, sortie Sud du village. La réalisation de cette voie doit également obtenir l'accord du Département.</i></p> <p><i>Dans le cadre de l'aménagement paysager prévu en entrée Nord du village (ER12), le long de la RD99, je souhaite que mes services soient associés aux réflexions.</i></p> <p><i>Enfin, je remarque que l'emprise de l'ER10 n'est pas reportée sur le règlement graphique ; il s'agit de compléter cette information.</i></p>	<p>La commune prend bonne note de ces remarques et ne manquera pas d'associer les services du Département.</p> <p>En ce qui concerne l'emplacement réservé n°10, il est bien présent sur les plans (au nord-est du bourg).</p>	Néant



N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
6	<p>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</p> <p><i>Dans l'OAP 2, une voie de desserte débouchant sur la RD99 doit être réalisée pour desservir les 5 à 8 habitations envisagées ainsi qu'une zone de parking. Je tiens à rappeler que la réalisation de cette voie doit, au préalable, obtenir l'accord technique du Département.</i></p> <p><i>En effet, pour les travaux dont l'emprise est susceptible de concerner le domaine public départemental, le maître d'ouvrage devra obligatoirement prendre contact avec les services routiers territoriaux du Département afin de les associer le plus en amont possible aux réflexions portant sur la conception du projet et de solliciter une convention de maîtrise d'ouvrage ou une permission de voirie, suivant les cas.</i></p> <p><i>Enfin, l'ensemble des dispositifs ou aménagements créés dans l'emprise du domaine public départemental se doivent de répondre aux exigences techniques et réglementaires. Aussi, je vous informe de l'existence du guide stratégique et méthodologique des aménagements de sécurité en agglomération et du règlement de la voirie départementale. Ces documents établis par le Département sont disponibles sur opendata.oise.fr/onglet DONNEES-thématique Transports et Déplacements.</i></p>	<p>La commune prend bonne note de ces remarques et ne manquera pas de solliciter les services du Département.</p>	<p>Néant</p>
7	<p>Eau</p> <p><i>[...] Assainissement</i></p> <p><i>Le zonage d'assainissement approuvé en 2003 est à annexer intégralement au PLU (délibération, notice et plan).</i></p> <p><i>De plus, l'information de la capacité de la station d'épuration communale (soit 500 Equivalent/Habitants) n'est pas renseignée ; le rapport de présentation et l'annexe sanitaire doivent être complétés avec cette donnée.</i></p> <p><i>Le bilan 2022, suite à la visite du SATESE à la station d'épuration {STEP} communale, avait pointé la nécessité d'améliorer la qualité des rejets pour répondre aux normes exigées par la police de l'eau. La commune semble avoir mis en œuvre les travaux nécessaires pour y répondre. D'après le rapport de présentation, la mise aux normes de la filière boue a été terminée en 2023 et celle de la filière eau devrait s'achever courant 2024. Dans le cas de nouvelles informations sur l'avancement des travaux, le rapport de présentation et l'annexe sanitaire pourront être mis à jour.</i></p>	<p>Le zonage d'assainissement sera intégré.</p> <p>Le RP et les annexes sanitaires seront complétés sur la capacité de la STEP.</p> <p>Les informations seront corrigées quant à la mise aux normes de la STEP puisque c'est la filière eau qui a été terminée fin 2023 et la filière boue qui devrait quant à elle être terminée pour fin 2024.</p>	<p>RP - Tome 1 (Pièce 1a)</p> <p>Annexes sanitaires</p>

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
7 (s)	<i>Un schéma pluvial est en cours de réalisation, l'enquête publique étant attendue pour cette année. Une fois approuvé, ce schéma sera à annexer au PLU, via une mise à jour du document d'urbanisme</i>	A noter qu'il ne s'agit pas d'un schéma pluvial mais d'une étude de définition d'un programme pluriannuel d'aménagement pour lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols.	
8	Règlement graphique (plans de zonage) <i>Je constate que les plans de zonage ne reprennent ni les références cadastrales (n° des parcelles), ni le nom des rues. Pour une meilleure lecture et compréhension du document, je vous invite à ajouter ces informations.</i>	Les numéros des parcelles seront ajoutées. Pour les rues, les noms seront ajoutés si l'information numérique est disponible et intégrable dans un SIG.	Zonage

AVIS DU SDIS

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><i>Dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de votre territoire, vous me demandez de vous fournir les informations utiles relevant de ma compétence.</i></p> <p><i>S'agissant de la défense extérieure contre l'incendie (DECI), vous trouverez en pièce jointe une fiche technique synthétique indiquant notamment :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La classification des risques et les besoins en eau pour la lutte contre les incendies,</i> • <i>Les spécificités des zones d'activité qui génèrent des besoins en eau a minima,</i> • <i>L'accessibilité au bâti par des voies praticables pour les engins de lutte contre l'incendie,</i> • <i>La typologie des points d'eau incendie,</i> • <i>Les distances entre le risque et les points d'eau incendie.</i> <p><i>D'une manière générale, les conditions d'accessibilités aux constructions et le dimensionnement des moyens de défense incendie sont définis dans le Règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI), pris par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2016.</i></p> <p><i>À la connaissance du Sdis, la commune dispose à ce jour de 7 Points d'Eau Incendie dont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Aucun point d'eau incendie indisponible,</i> • <i>Aucun hydrant ne garantissant pas un débit minimal normalisé de 30 m3/h.</i> <p><i>Je vous transmets ces informations sous la forme d'un tableau listant les Points d'Eau Incendie (PEI) de la commune.</i></p>	<p>Les informations des annexes sanitaires seront complétées, corrigées et/ou actualisées par celles transmises par le SDIS.</p>	<p>Notice des annexes sanitaires</p>

+ 2. Avis de la CDPENAF

(Commission Départementale de la
préservation des espaces agricoles,
naturels et forestiers)

Avis défavorable

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><i>La commission émet un avis défavorable considérant que le règlement n'est pas assez précis concernant les annexes et extensions pour s'assurer de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i></p>	<p>Le règlement sera modifié comme suit :</p> <p>Extension : hauteur maximale inférieure ou égale à la construction existante, extension limitée à 30% de la SDP existante.</p> <p>Annexes : 30m² max d'emprise au sol, hauteur maximale limitée à 2,5m à l'égout du toit, distance de 50m maximum de la construction principale.</p>	Règlement