



Mosaïque Urbaine



Commune de
CHEVREVILLE

DÉPARTEMENT DE L'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Projet Approuvé le 17 Janvier 2017

Vu pour être annexé à la délibération du : 17.01.2017



Synthèse des
évolutions
portées au
document
avant
approbation



Le présent document comprend :

- Les évolutions portées suite à la consultation et aux avis des Personnes Publiques Associées
- Les évolutions portées suite à l'enquête publique.

Évolution des références règlementaires

Dans l'ensemble des documents, les références règlementaires ont été modifiées afin d'intégrer la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme intervenue au cours de la réalisation du PLU.

La commune de Chèvreville ayant prescrit la révision de son POS en PLU avant la recodification, elle a choisi de conserver celle en vigueur au moment de la prescription. Néanmoins dans un souci de lisibilité pour les années à venir, les références règlementaires situées dans les documents du PLU précises également les nouvelles références.

► Exemple : Art. L123-1-5 III 2° (Nouv. art. L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme





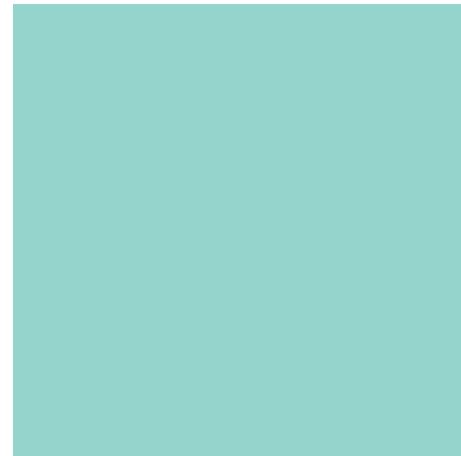
Commune de
CHEVREVILLE

DÉPARTEMENT DE L'OISE

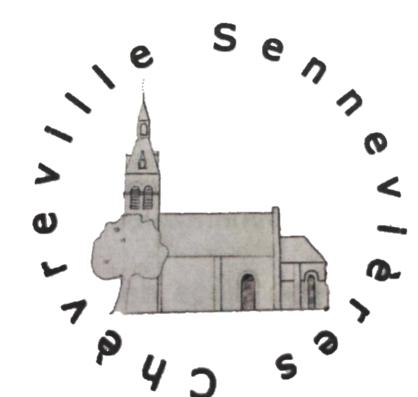
Plan Local d'Urbanisme

Projet Approuvé le 17 Janvier 2017

Vu pour être annexé à la délibération du : 17.01.2017



**Synthèse et
réponses aux
avis PPA**



Avis de l'État	5
Avis de la Communauté de communes du Pays de Valois (CCPV)	9
Avis du Conseil Départemental de l'Oise	9
Avis de la Chambre d'Agriculture	10

Synthèse des avis et réponses apportées

Seules les remarques et demandes d'évolutions sont portées dans le présent document. Il est nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

AVIS DE L'ÉTAT

Avis favorable

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Sans remettre en cause, le projet communal, il conviendra néanmoins de prévoir une meilleure prise en compte du potentiel offert par l'enveloppe bâtie existante (application d'un taux de rétention foncière plus faible, intégration des résidences secondaires et logements vacants susceptibles de changer de statut).</p> <p>Concernant les secteurs à urbaniser, la taille moyenne des parcelles retenue pour l'habitat est en moyenne de 800m². Au regard du contexte du Grenelle de l'environnement, un effort de densification supplémentaire aurait pu être fait, notamment pour la zone 1AU.</p>	<p>Le projet de PLU a déjà pris en compte le potentiel offert par l'enveloppe bâtie existante. En effet, le détail du calcul du besoin foncier (p. 115 du RP) intègre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La capacité de renouvellement du parc (création de logements dans les constructions existantes) : 2 log. ▶ Chèvreville n'est pas une commune de résidences secondaires et le nombre de logements vacants est stable (autour de 5%) depuis de nombreuses années, c'est pourquoi le PLU maintient un chiffre nul quant à l'évolution de ces deux paramètres. ▶ Pour la rétention foncière, elle est certes élevée mais elle correspond à la situation observée sur le territoire. Sous le régime du POS, elle a même été supérieure à 70% pourtant les élus ont choisi de l'abaisser au PLU afin de limiter les besoins en foncier en dehors de l'espace urbain actuel. <p>Quant à la taille moyenne des parcelles en zone AU, elle est compatible avec les préconisations du SCOT de la CCPV.</p>	Néant



N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
2	<p>PADD</p> <p>Il existe un captage d'eau potable sur le territoire de la commune. Dans le PADD, il n'est pas mentionné la protection de cette ressource en eau ; or l'une des prescriptions du SDAGE Seine Normandie est la protection des captages pour l'alimentation en eau potable. Il me semble donc judicieux de rajouter cet objectif dans le PADD.</p>	Ok - A compléter	PADD
3	<p>Rapport de présentation</p> <p>Il convient de ne pas faire référence au SRCE dans le Rapport de présentation, ce document ayant été abandonné. De plus, il convient de retenir les notions de « continuités écologiques » au lieu des notions de « trames vertes et bleues ».</p> <p>Le territoire communal ne renferme aucune sensibilité paysagère ou écologique reconnue. Deux sites N-2000 (ZPS Forêts Picardes-Massif des Trois Forêts et Bois du Roi et ZSC Massifs forestier d'Halatte, Chantilly, Ermenonville) ainsi que plusieurs ZNIEFF type-1 se trouvent dans un rayon de 10 km.</p> <p>Les seuls éléments du paysage sont des haies, dont les principales sont protégées au présent document ainsi que des mares qui jouent un rôle de régulation des eaux pluviales. Pour ces dernières, seules deux sont protégées. Les cinq mares du territoire (voir carte jointe), auraient pu être protégées en tant qu'élément du paysage et étudiées, de manière à voir si elles hébergeaient une faune protégée.</p>	OK - A corriger	RP
4	<p>Règlement</p> <p>Le Règlement, à la page 47 l'article 11 traitant des enseignes, précise que « les inscriptions et les enseignes doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions. Elles sont interdites au-dessus de la corniche des bâtiments ». Cet article est à supprimer. En effet, un plan local d'urbanisme (PLU) ne peut pas réglementer des dispositifs de publicité extérieure (panneaux publicitaires, enseignes et pré-enseignes), seul un règlement local de publicité (RLP) peut le faire (code de l'environnement). De plus, la commune de Chéreville n'étant pas dotée d'un RLP, elle n'a donc pas de compétence en la matière. La réglementation en vigueur (loi grenelle II) précise que, le pouvoir de police et d'instruction de la publicité est exercé par le préfet en l'absence de RLP (article L.581-14-2 du CE).</p>	Ok - à corriger	Règlement

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
5	<p>Règlement</p> <p>Les parcelles de terrain, situées dans le périmètre rapproché et le périmètre immédiat du captage d'eau potable devront être classées soit en zone naturelle N, soit en zone A indiqué où toute construction est interdite (voir plan ci-joint).</p>	Il s'agit d'une SUP et nonobstant les dispositions du PLU, les prescriptions associées à chacun des périmètres s'appliqueront à toutes demandes d'urbanisme. Un zonage particulier est donc inutile.	Néant
6	<p>Règlement</p> <p>Le paragraphe suivant sur l'eau potable devra être rajouté à l'article A4:</p> <p>L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.</p>	Ok - à corriger	Règlement
7	<p>Règlement</p> <p>Aux articles 4 de chaque zone, le paragraphe suivant sur l'assainissement autonome devra être rajouté : « A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel ».</p>	Aujourd'hui, les avancées technologiques en matière d'assainissement permettent l'utilisation de filières de moins en moins consommatrices d'espace. Il apparaît donc contradictoire à la commune d'imposer au pétitionnaire le maintien d'une surface libre de 250m ² quand on peut minimiser cette surface et favoriser la réalisation de terrains plus petits, en cohérence avec les attentes du Grenelle de l'Environnement.	Néant
8	<p>Règlement</p> <p>A l'article 13 de chaque zone, une liste d'essences végétales à planter sur la parcelle est proposée. Une attention particulière devra être apportée au choix de ces essences, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques.</p>	Sans objet	Néant



N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
9	Règlement Il convient d'indiquer les zones concernées par les OAP	Les zones concernées par des OAP sont repérées aux plans de zonage ainsi que dans le règlement, en tête des articles 2 des zones concernées.	Néant
10	Règlement L'article 12 ne peut réglementer « la place du midi ».	Les dispositions réglementaires visent à imposer la réalisation de ces places à l'aménageur, dans l'espace public, au même titre que les places visiteurs. Elles ne sont pas en contradiction avec le droit de clore des particuliers inscrit dans le code civil. Les dispositions sont donc maintenues.	Néant
11	Règlement Les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos (immeubles d'habitation et bureaux) doivent être prévues.	C'est déjà le cas pour les habitations. Pour les bureaux, la commune inscrit l'obligation de réaliser « une surface représentant au minimum 1,5% de la surface de plancher à usage de bureau pour le stationnement des 2 roues non motorisés ».	Règlement
12	Annexes Le plan de zonage assainissement ne prend pas en compte la zone « 2AU » de Sennevières, ni la zone « 1AU » de Chèvreville. Celui-ci devra être complété.	La commune va en effet devoir engager la révision de son zonage d'assainissement afin de réinscrire l'ensemble du territoire en assainissement non collectif.	Néant
13	Annexes D'après la notice sur le zonage assainissement, la commune a opté en 2003 pour l'assainissement collectif ; or sur aucun document du PLU, il n'est cité de projet de réseau d'assainissement collectif. Si la commune a décidé de rester en assainissement autonome, une révision du zonage assainissement s'avérera nécessaire.	Elle va se rapprocher de l'agence de l'eau pour mettre en place cette révision.	Néant
14	Annexes Le cahier des servitudes doit préciser l'arrêté de DUP se rapportant au périmètre de protection du captage d'eau potable.	Ok - A compléter	SUP

AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE VALOIS (CCPV)

Avis favorable

Pas de remarques

AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'OISE

Observations

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Routes départementales</p> <p>Je vous informe que les routes départementales sont répertoriées, notamment, en fonction des trafics. Ainsi, selon le reclassement du 16 février 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> les RD 19 et 79 sont des routes de 4^{ème} catégorie (route assurant des liaisons inter cantonales, desservant des pôles économiques de faible importance) la RD 25 est une route de 3^{ème} catégorie (route assurant des liaisons inter cantonales, desservant des pôles économiques d'importance moyenne). <p>Les comptages plus récents effectués par le Département relèvent une moyenne journalière de 1 109 véhicules, pour la RD 19 (PR 5.000), dont 2,4 % de poids lourds, en juin 2015, et de 686 véhicules, pour la RD 79, (PR 4.000), dont 7,3 % de poids lourds en juin 2015.</p> <p>Je note que votre commune a adopté des orientations d'aménagement et de programmation pour la zone 1AU. L'accès pour les véhicules sera réalisé par le chemin du Tour de Ville, tandis que les piétons pourront accéder par la rue de l'Eglise – RD 548. En conséquence, l'article 1AU 3 du règlement devrait prévoir qu'aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 548.</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour avec ces informations plus récentes.</p>	<p>Rapport de présentation</p>



AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Avis réservé

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Rapport de présentation</p> <p>En premier lieu, nous tenons à réagir quant aux références au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et à la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le rapport de présentation du PLU arrêté.</p> <p>Compte tenu du fait que le SRCE n'a pas été approuvé en 2015 et que sa ré-écriture se fera ultérieurement à l'échelle de la nouvelle région Hauts de France, nous vous demandons le retrait des mentions et extraits de carte relatifs à ce schéma régional, jusqu'à présent inexistant.</p>	Ok - A corriger	Rapport de présentation
2	<p>Règlement</p> <p>Article UA 7</p> <p>Nous vous demandons d'indiquer que les prescriptions relatives à cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations agricoles, dans la mesure où les corps de ferme situés en zone UA sont déjà fortement contraints de par leur localisation dans ladite zone.</p>	La règle semble suffisamment souple pour permettre d'éventuels projets. Le zonage de l'ensemble des exploitations est divisé en 2 : la zone UA pour les bâtiments anciens qui ne sont plus fonctionnels et les habitations, la zone A pour les bâtiments fonctionnels et les projets futurs en dehors du cœur afin de faciliter les installations et de limiter les problèmes de voisinage.	Néant
3	<p>Règlement</p> <p>Article UA 9</p> <p>Nous vous demandons de ne pas réglementer cet article pour les constructions et installations agricoles ou, à défaut, de relever le plafond d'emprise au sol maximale (50 % d'emprise étant dans certains cas, un seuil déjà atteint pour certaines exploitations).</p>	Ok - La règle précisera que les dispositions de l'article UA9 ne s'appliquent pas aux constructions et installations agricoles.	Règlement

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
4	<p>Règlement</p> <p>Article UA 10</p> <p>Nous vous demandons d'ajouter une mention, comme à l'article A 10, spécifiant qu'« <i>un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (...)</i> ».</p>	Ok - A compléter	Règlement
5	<p>Règlement</p> <p>Article UA 11 - Toitures</p> <p>Nous vous demandons d'autoriser, pour les constructions et installations agricoles, des pentes de 12° minimum (et non 40° comme proposé dans le projet de règlement).</p>	Dans la zone UA, la règle doit rester la même pour tous et respecter les caractéristiques du site urbain. Si le projets ne pouvaient se conformer à ces règles, ils doivent être réalisés en zone A.	Néant
6	<p>Règlement</p> <p>Article UA 13</p> <p>Nous vous demandons, pour les activités agricoles, le retrait de la disposition spécifiant que « <i>les espaces libres non bâties et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés</i> ».</p> <p>En effet, dans les exploitations agricoles, peuvent être recensées des aires de manœuvre, de chargement, de stockage, qu'il est difficilement envisageable de planter.</p>	Il serait peut-être plus judicieux de mettre une dérogation plutôt que de retirer l'ensemble de la disposition : « <i>Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement, de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole à condition que celles-ci permettent l'infiltration des eaux pluviales</i> »	Règlement
7	<p>Règlement</p> <p>Article UI 2</p> <p>Nous vous demandons d'ajouter que les constructions et installations agricoles sont autorisées en zone UI, et notamment celle localisée au Nord de Sennevières, dans la mesure où celle-ci est actuellement le lieu de stockage de productions agricoles directement liées à l'exploitation attenante.</p>	Elles sont déjà autorisées. En effet, elles ne sont ni interdites, ni autorisées sous conditions, elles sont donc autorisées.	Néant

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
8	<p>Règlement</p> <p>Article A 2</p> <p>Nous vous demandons d'ajouter la possibilité de reconstruction en cas de sinistre, et de remplacer au 3^{ème} point, le terme « <i>constructions</i> » par « <i>constructions et installations</i> ».</p>	<p>La reconstruction en cas de sinistre est détaillée dans les titres généraux en début de règlement, il est inutile de la répéter dans le détail de la zone.</p> <p>Ok pour compléter les termes</p>	Règlement
9	<p>Règlement</p> <p>Article A 6</p> <p>Nous vous demandons de distinguer, pour le recul des constructions depuis les voies, d'une part les routes départementales (pour lesquelles le recul de 10 m semble opportun) et d'autre part les autres voies et emprises publiques, pour lesquelles nous vous demandons de ne pas obliger à un recul minimum.</p>	<p>Non la règle doit permettre de sécuriser les entrées et sorties des engins agricoles, elle doit être la même pour toutes les voies.</p>	Néant
10	<p>Règlement</p> <p>Article A 8</p> <p>Nous vous demandons de ne pas réglementer cet article, afin de maintenir la pleine fonctionnalité des exploitations agricoles en zone A, en évitant d'imposer de trop grandes distances entre les différentes constructions et installations.</p>	<p>Cette distance est celle préconisée par les services incendie.</p> <p>La règle sera fixée à 5m sans application du H/2 afin d'assurer plus de souplesse et de cohérence.</p>	Règlement
11	<p>Règlement</p> <p>Article A 13</p> <p>Même remarque que pour l'article UA 13.</p>	Même réponse	Règlement
12	<p>Zonage</p> <p>Enfin, sur les plans de découpage en zones, nous vous demandons de faire davantage apparaître les limites de zones (notamment UA et A) au niveau des exploitations agricoles, et en particulier celle de Monsieur PROT, pour laquelle nous vous demandons d'intégrer deux bâtiments repérés sur le plan ci-joint en zone UA (si tel n'est pas le cas), ces deux constructions pouvant faire l'objet d'aménagements futurs.</p>	<p>Les plans seront revus pour en améliorer la lisibilité et notamment les limites de zones.</p> <p>Les bâtiments pointés sont déjà en zone UA.</p>	Zonage



Commune de
CHEVREVILLE

DÉPARTEMENT DE L'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Projet Approuvé le 17 Janvier 2017

Vu pour être annexé à la délibération du : 17.01.2017



**Synthèse et
réponses aux
demandes de
l'enquête
publique**



Demandes portées au registre	5
Avis du commissaire-enquêteur sur la présentation du dossier	6

Synthèse des demandes et réponses apportées

Seules les remarques nécessitant une réponse et demandes d'évolutions sont portées dans le présent document. Il est nécessaire de lire le rapport du commissaire-enquêteur dans son intégralité pour appréhender au mieux les avis et demandes de l'enquête publique.

DEMANDES PORTÉES AU REGISTRE

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>M. Philippe GARNIER propriétaire et exploitant agricole :</p> <p>1) Considère que ses constructions sur CHEVREVILLE, répertoriées 3 et 5 au projet ne constituent pas un « patrimoine bâti à protéger » en application de l'Art L151-19 du code de l'urbanisme ; en particulier le bâtiment agricole 3 (datant de 1943 ou 5) qui n'a aucun caractère historique ou architectural comme stipulé à l'art 11h du projet de règlement.</p> <p>2) Exige que la totalité de ses parcelles 53 et 325 soient classées en zone UA au même titre que les deux autres corps de ferme adjacents au sien et ce par principe d'équité.</p>	<p>1) Les élus considèrent que les bâtiments de M. Garnier constituent au contraire des éléments importants du patrimoine bâti communal. En effet, Chèvreville ne compte pas de monuments historiques classés ou inscrits et la mise en place du PLU a donc été l'occasion d'inventorier ce petit patrimoine, qui peut être qualifié de « banal » mais qui participe à l'identité et au cadre de vie communal. La maison de M. Garnier (n°5), dont l'architecture est typique des années 40, est la seule représentante, de cette époque dans l'ensemble du village. C'est pourquoi les élus ont souhaité la préserver. Quant au bâtiment agricole, il n'est pas protégé pour son caractère historique mais pour l'ensemble architectural et paysager qu'il représente avec la mare. Il encadre et met en valeur le point d'eau et sa disparition serait dommageable pour la qualité et la mise en scène du site. Il apparaît nécessaire de préciser que les dispositions de l'article 11h du règlement sont de l'ordre de la recommandation plus que de la prescription et qu'il a été recherché un souple régime réglementaire afin de ne pas contraindre d'éventuels projets d'évolution tout en conservant les caractères des constructions repérées.</p> <p>2) Comme pour les autres corps de ferme, les bâtiments agricoles qui servent à l'activité sont classés en zone A tandis que les constructions utilisées pour l'habitation ou d'autres activités non agricoles sont classées en zone U. Ce principe a été appliqué pour l'ensemble des fermes du village. Celle de M. Garnier ne fait pas exception à la règle, la maison est classée en UA et les bâtiments agricoles en A (parcelles 53 et 325). Enfin, il faut rappeler que les repérages et la fonction des bâtiments ont été fait lors de la concertation agricole. En l'absence de projets portés à la connaissance des élus lors de cette concertation spécifique ou durant celle qui s'est déroulée tout au long de la révision du PLU et qui aurait pu justifier un changement de délimitation, cette dernière est restée la même qu'au POS selon le principe expliqué ci-dessus.</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p>



AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LA PRÉSENTATION DU DOSSIER

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	Toutes les pages de garde des sous-dossiers doivent faire apparaître qu'il s'agit d'un «DOSSIER D'ENQUÊTE, pour être annexé à l'arrêté du 8/8/2016 décidant la mise à l'enquête du PLU » (voir modèle remis)	Il n'y a aucune obligation réglementaire à cela. De plus, les dossiers précisent qu'il s'agit du document arrêté par délibération du 7/4/16. Un dossier soumis à l'enquête étant obligatoirement le même que celui arrêté puisqu'il est illégal de le modifier entre temps, cette mention porte déjà à la connaissance du public la nature du document.	Néant
2	Le plan d'ensemble du territoire aurait mérité qu'il y soit mentionné les communes limitrophes	Ok. Cela peut être complété.	Zonage
3	Les plans de détails de CHEVREVILLE et SENNEVIERES ne sont pas à l'échelle du 1/2500 mais 1/1640 (env), par contre la barre d'échelle est bonne. Il en est de même pour le plan d'ensemble car il n'est pas au 1/1000 mais au 1/6200 (env.)	Il y a peut-être eu un problème lors de la réalisation du document. Cela sera vérifié et corrigé pour l'approbation.	Zonage
4	Le PADD en son art 3.1 fait état « affirmer les entrées de village par des aménagements simples mais structurants » On ne retrouve pas cette volonté dans les plans de zonage alors qu'elle existe dans le POS actuel.	Pour affirmer les entrées de village, le PLU a notamment redéfini les limites des zones U pour éviter l'étalement linéaire. Ce principe est certes peu visible sur le plan de zonage mais constitue une évolution réglementaire importante liée à cet objectif du PADD.	Néant