

Commissaire-enquêteur
Jean-Philippe OLIVIER

Enquête publique

**Demande de la communauté d'agglomération du Beauvaisis
relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la
Commune de Saint-Paul**

Période d'enquête du 17 Février 2023 au 21 mars 2023 soit une période

De trente-trois jours consécutifs

**Prescrite par arrêté de Madame la Présidente de la communauté d'agglomération du
Beauvaisis**



CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Désigné par décision n°E22000117/80 du 22 novembre 2022
De Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'AMIENS**

SOMMAIRE

I OBJET DE L'ENQUETE	3
I-1 Nature de la demande	3
I.2 Objectifs	3
I.3 Description du projet	3
I.4 Contexte	4
II IMPACT ENVIRONNEMENTAL	4
III MISE EN ŒUVRE DU PROJET	5
III.1 Déroulement de l'enquête	5
III-2 Analyse des observations	6
III- 2.1 Zone inondable	6
III- 2.2 Règlement	6
III-2.3 Anomalie	6
III-2.4 Règlement graphique	7
III-2.5 Préventions des risques	
IV RESERVE ET RECOMMANDATIONS	
IV-1 Réserve	7
IV-2 Recommandations	7

CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

I- OBJET DE L'ENQUETE

I-1 Nature de la demande

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 1^{ER} mars 2012. Cet outil d'aménagement et de gestion a depuis été modifié à plusieurs reprises, (24 septembre 2015 – 29 septembre 2016)

La commune de Saint-Paul a intégré la communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB) le 01 janvier 2004.

Depuis le 1 juillet 2021, la communauté d'agglomération du Beauvaisis, s'est vue un transfert automatique de la compétence en matière d'urbanisme de la commune de Saint-Paul.

A ce titre, elle présente une modification N°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul

I-2 Objectif

L'objectif vise à éviter les problèmes d'application et d'interprétation des règles écrites existantes du PLU, mais aussi prendre en compte les aléas de risques naturels sur le territoire communal, notamment la nouvelle législation (loi ELAN) du 01 janvier 2020, rendant obligatoire une étude du sol pour les maisons individuelles en zone argileuse.

Cette modification ne porte pas à l'ouverture à l'urbanisation, elle porte uniquement sur des ajustements réglementaires sans remise en cause des orientations du projet communal.

I-3 Description du projet

- Un rappel sur toutes les zones, des nouvelles dispositions concernant la prise en compte des sols argileux.
- Un ajustement de l'article 4, pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle
- Un ajustement de l'article 6 des zones (UA, UD, UG, et UR) portant sur l'implantation des constructions principales par rapport à la voie publique.
- Sur les zones précitées, améliorer les traitements des espaces restés libres de construction dans le but de maintenir des emprises restant non imperméabilisées (art 13)
- Pour les zones UA et UD, concernant l'aspect extérieur, apporter des précisions sur la forme des toitures des constructions principales
- Définir la notion de façade
- Ajout d'un rappel de l'application du code civil en parallèle des dispositions du PLU

I-4 Contexte

Le territoire de la commune de Saint Paul est impacté par le phénomène naturel à savoir le retrait-gonflement des argiles. La non prise en compte rigoureuse du problème dans la conception de constructions, peut être la cause de sinistralités importantes et coûteuses

Une partie du territoire de Saint-Paul (Nord-Est), suivant la base de données nationales du BRGM, est située dans un périmètre d'exposition moyenne.

Toutefois, sur la totalité des zones urbanisées de cette commune, il a été constaté la présence de sols argileux avec des couches conséquentes dans un périmètre identifié en aléa faible par la base de données BRDG.

Les enjeux sont nombreux, mais principalement économiques en raison du coût important de prévention, de détection, de réparation.

Information préventive :

Les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que les mesures de sauvegarde qui les concernent. **Art L 125-2 du code de l'environnement.**

Depuis janvier 2020, une étude géotechnique doit être réalisée, pour les terrains présentant un aléa moyen à fort de retrait gonflement des argiles, en cas de vente pour recevoir une construction à usage d'habitation ou en cas de demande de construction à usage d'habitation

Les ajustements écrits dans le règlement :

- Permettent d'adapter des dispositions réglementaires dans les zones urbaines et visent à mieux encadrer les possibilités de construction.
- D'effacer les difficultés d'interprétation des règles écrites

I-Impact environnemental

Sollicitée le 16 septembre 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale, a donné son avis :

-La modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

La modification envisagée PLU N°3

- Ne porte aucunement atteinte au contenu du projet communal
- Ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains
- Ne remet pas en cause les orientations du projet communal

Cette modification ne porte pas préjudice au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La commune n'est pas soumise aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Les ajustements ne portent que sur des points réglementaires en zones urbaines (implantation – gabarit – aspect) des constructions existantes ou à venir.

Il n'y a aucune incidence sur le site Natura 2000 (FR2200372 – Massif forestier du Haut Bray de l'Oise)

Le territoire communal est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la gestion de l'eau et la biodiversité, le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) identifie une zone à dominante humide sur le territoire communal, au sud des secteurs urbanisés.

III-MISE EN ŒUVRE DU PROJET

III-1 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles, du vendredi 17 février au mardi 21 mars, soit pendant trente-trois jours consécutifs.

Aucun incident ne remettant en cause son déroulement n'est à signaler lors des permanences.

La participation a été faible, malgré la publicité légale. Lors des trois permanences à la mairie de Saint-Paul, huit personnes se sont présentées :

- Trois pour des remarques sans rapport avec le projet de modifications du PLU, mais avec inscriptions sur registre
- Trois avec observations verbales, sans inscription
- Deux contributions émises avec inscriptions sur registre.

Cette « non-participation » peut s'expliquer par un manque de communication actif (bulletin d'information dans les boîtes aux lettres – journal de la commune)

III-2 Analyse des observations

L'analyse des différentes observations exprimées au cours de l'enquête, à la fois par le public, les PPA et le commissaire enquêteur, a permis de les classer par thèmes.

Conformément à la réglementation, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse remis en main propre, au porteur du projet, dans les locaux de la mairie de Saint-Paul, le 28 mars 2023.

Un mémoire en réponse m'a été transmis le 07 avril 2023

Les points suivants, ayant fait l'objet d'échanges avec le porteur du projet par le biais du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse, émanent l'analyse du projet faite par le commissaire enquêteur

III-3.2.1 Inondations

Zones inondables et ouvrage d'art

Au niveau des zones inondables, le porteur du projet se réfère au futur schéma directeur pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement qui est en cours d'élaboration, et sera ensuite porté à l'approbation du conseil communautaire.

Aucune solution provisoire n'est envisagée.

III-3.2.2 Règlement

Bande constructible – Gestion des eaux pluviales -

Pour les modifications du PLU N°3, au niveau de la bande constructible et sur la gestion des eaux pluviales, le porteur du projet précise que ces sujets seront traités voir réétudiés par le PLUi-HM en cours d'élaboration. Ce dernier devant voir sa phase d'approbation en 2025.

Emprise non imperméabilisée

Sur le sujet de l'emprise non imperméabilisée en zone UG, la suggestion de le CCI a été basée sur une erreur de pourcentage inscrite sur le règlement modifié.

Infiltration des eaux pluviales

Dans la notice explicative, il est précisé qu'avec la prise en compte des sols argileux pour la gestion des eaux pluviales, les dispositions du règlement renvoient à un système d'infiltration à la parcelle ou à défaut le rejet dans le réseau public **sous réserve d'une capacité de les recevoir**

Le porteur du projet n'écarte pas que l'absence de solution puisse arriver, cette éventuelle probabilité serait prise en compte au moment de l'instruction du dossier.

III-3.2.3 Anomalies dans écrits

Le porteur du projet propose de corriger les erreurs constatées avant l'approbation du dossier.

III-3.2.4 Règlement graphique

Pour améliorer les difficultés d'application et d'interprétation des règles sur l'implantation des constructions, le porteur du projet propose d'ajouter un schéma explicatif.

III-3.2.5 Prévention des risques

Afin de mieux prendre en compte la nature des sols argileux, le porteur du projet propose d'effectuer sur toutes les zones une étude géotechnique préalable à toute construction, élargissant ainsi les dispositions de la loi ELAN prévoyant cette étude sur les sols en aléa fort ou moyen

IV RESERVE ET RECOMMANDATIONS

- Le projet ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable
- Le projet ne réduisant pas un espace boisé, une zone agricole
- Le projet ne portant pas de graves risques de nuisances
- Considérant que les contributions et observations n'ont pas marqué d'hostilité majeure aux évolutions du PLU

L'avis sera assorti d'une réserve et de deux recommandations

IV-1 Réserve

Réserve :

L'ajustement relatif à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, dans les zones UA-UD-1AUh-UG-UP-1AUi-UR-UI, concernant les nouvelles constructions, laisse persister un doute, sur la capacité du réseau public à recevoir les eaux pluviales, **si besoin**. Cette vigilance est essentielle pour la tranquillité des futurs acquéreurs de terrains constructibles

Recommandations

Plusieurs erreurs ont été constatées dans la rédactions des documents du dossier, faits, erreur constatée par le porteur du projet.

Pour les secteurs actuellement en souffrance lors des fortes périodes de pluviométrie, prendre des mesures provisoires avant la finalisation du schéma directeur des eaux pluviales lequel définira ses plans d'action dans ce domaine.

J'émet un « **AVIS FAVORABLE** »

Avec la réserve suivante :

- Le commissaire enquêteur préconise un diagnostic du réseau public afin de pallier aux incertitudes indiquées dans la notice explicative sur la perplexité de rejet des eaux pluviales, si besoin.

Avec les recommandations suivantes :

- Prendre des mesures adaptées voir provisoires, pour éviter les inondations notamment rue des potiers, sans attendre la finalisation du schéma directeur des eaux pluviales en cours d'élaboration au niveau de la CAB
- Que les propositions du porteur de projet, énoncées dans son mémoire en réponse soient effectives (corrections des erreurs, schéma explicatif)

Fait à Poix de Picardie, le 18 avril 2023

Le commissaire enquêteur



-