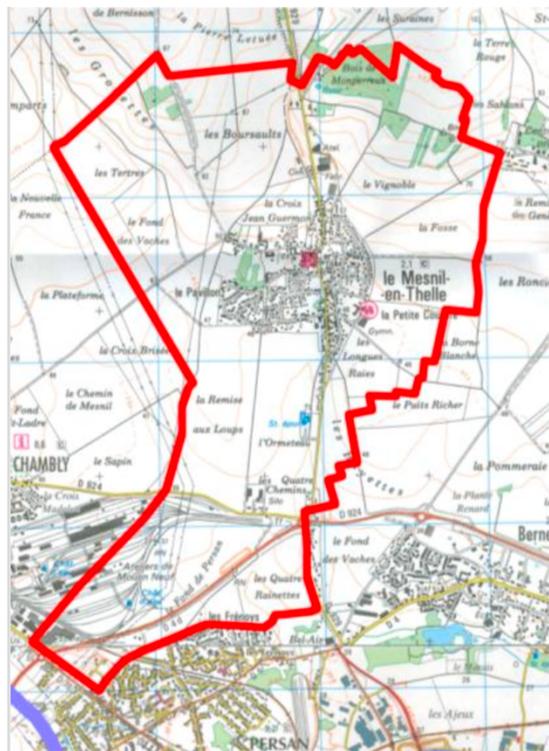


Enquête publique

Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Le Mesnil en Thelle (Oise)



Période d'enquête du mercredi 13 novembre au vendredi 13 décembre 2024

soit une période de 31 jours consécutifs

prescrite par arrêté de la Maire de Le Mesnil en Thelle du 23 octobre 2024

CONCLUSIONS et AVIS du commissaire enquêteur

désigné par décision n°E24000095/80 du 4 octobre 2024
du vice-président du tribunal administratif d'Amiens

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
GLOSSAIRE	2
1 Cadre général et enjeux	3
1.1 Cadre général	3
1.2 Enjeux du projet	3
1.3 Impact environnemental	4
2 Mise en œuvre du projet	4
3.1 Le déroulement de l'enquête	4
3.2 Analyses des avis et observations, mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage	5
3.2.1 Enjeu n°1	5
3.2.2 Enjeu n°2	7
3.2.3 Enjeu n°3	7
4 Avis du commissaire enquêteur	8

GLOSSAIRE

CE	Commissaire Enquêteur
EP	Enquête Publique
MO	Maitre d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
Zone AU	Zone A Urbaniser
Zone UA, UD	Zone Urbaine

1 Cadre général et enjeux

1.1 Cadre général

Le projet soumis à enquête publique concerne la modification n°1 (dite de droit commun) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Mesnil-en-Thelle.

Le PLU de la commune a été approuvé le 12 juin 2012 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 18 février 2014

1.2 Enjeux du projet

Le projet concerne uniquement des modifications du règlement du PLU, document qui constitue un outil d'aménagement et de gestion de l'espace de la commune et un document juridique.

4 enjeux ont été identifiés :

Enjeu n°1 – Ajuster le règlement du PLU aux évolutions d'urbanisme constatées dans les zones urbaines de la commune (zones UA, UB principalement) en vue de maîtriser et limiter la sur-densification de ces zones.

Enjeu n°2 – Préciser le règlement pour le lotissement le clos des Boursaults (zone 1AUm) compte tenu que ce lotissement sera rétrocedé à la commune en 2025, et que le règlement du lotissement deviendra caduc.

Enjeu n°3 – Corriger une erreur de rédaction constatée dans le PLU approuvé en 2012 dans le règlement de la zone 1AUe relative à l'assainissement de cette zone.

Enjeu n°4 (enjeu secondaire) – Intégrer des modifications d'ordre réglementaire et technique pour tenir compte des évolutions intervenues depuis l'approbation du PLU.

➤ Commentaire du commissaire enquêteur :

L'enjeu n°4 – enjeu secondaire - est mentionné pour mémoire, Compte tenu du type de modifications inclus dans cet enjeu, celui-ci ne sera pas développé dans les conclusions.

Par ailleurs, les modifications concernées par cet enjeu n'ont fait l'objet d'aucune observation du public, ni d'avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

1.3 Impact environnemental

Consultée en juillet 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a estimé que la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Le Mesnil-en-Thelle 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.

Les modifications souhaitées n'ont pas d'impact sur la consommation d'espace naturel ou agricole, et le projet n'ouvre aucune zone à l'urbanisation. Les espaces concernés par les modifications du règlement du PLU ne sont pas couverts par aucune reconnaissance environnementale.

2 Mise en œuvre du projet

3.1 Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 13 novembre 2024 au 13 décembre 2024, soit une période de 31 jours consécutifs.

Trois permanences ont été organisées, les jours d'ouverture et de clôture de l'enquête ainsi que le samedi 23 novembre 2024.

Aucun incident n'est à signaler lors des permanences.

Six personnes se sont présentées aux permanences.

Deux courriers d'association ont été adressés au commissaire enquêteur. Ces courriers ont été commentés lors de la permanence du 23 novembre 2024.

Par ailleurs deux avis de Personnes Publiques Associées (PPA) ont été reçus dans le cadre de l'enquête émanant de la communauté de communes Thelloise et du conseil départemental de l'Oise.

➤ Position du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

Le déroulement de l'enquête a été satisfaisant, avec une faible participation du public, la remise de 2 courriers d'associations comprenant plusieurs observations et des annexes, et les avis de 2 PPA sur 9 PPA notifiées.

3.2 Analyses des avis et observations, mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage

Les avis, les courriers et les observations reçus, et exprimés au cours de l'enquête, à la fois par les Personnes Publiques Associées (PPA), les associations, et le public ont été soumis pour commentaires au Maitre d'Ouvrage (MO).

Le Procès-Verbal de synthèse a été transmis au MO et commenté lors d'une vidéo-réunion le 18 décembre 2024

Le mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage a été transmis au CE par courriel le 24 décembre 2024.

Les avis et observations ont été classés par enjeux :

3.2.1 Enjeu n°1

Ajuster le règlement du PLU aux évolutions d'urbanisme constatées dans les zones urbaines de la commune (zones UA, UB) en vue de maîtriser et limiter la sur-densification de ces zones.

Le projet de modification du règlement intègre plusieurs ajustements des articles du règlement concernant principalement les zones urbaines UA, UD

Ces modifications visent à :

- Réduire de 6 m à 5 m le retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique
- Encadrer l'implantation des constructions
- Encadrer l'emprise au sol des constructions
- Éviter la construction de bâtiments R+2
- Augmenter le nombre de places de stationnement non couvertes de 2 à 3 places par habitation
- instaurer un minimum de 30 % de surface au sol faisant l'objet d'un traitement paysager de pleine terre.

Suite aux avis des PPA, et aux observations du public, le MO a décidé d'amender certaines des modifications envisagées, et mettra à jour en conséquence la rédaction des modifications du règlement :

- Ajouter une règle permettant l'implantation d'un abri de jardin,
- Faire référence à une plaquette architecturale en cours de révision par la communauté de communes, précisant entre autres les hauteurs des clôtures
- Supprimer l'exigence d'augmenter le nombre minimal de places de stationnement, maintien d'un nombre de 2 places de stationnement minimal.
- Supprimer l'exigence de réduire de 6 m à 5 m le retrait minimal des constructions

➤ Position du commissaire enquêteur sur l'enjeu n°1

Les modifications du règlement proposées sont nombreuses et ont été regroupées dans l'enjeu n°1.

Les propositions d'amendement de la communauté de communes Thelloise permettent de tenir compte d'une expertise en matière d'urbanisme et de retour d'expérience.

Je note que le MO a intégré plusieurs propositions faites par les PPA et le public, et a argumenté de façon complémentaire et détaillée les modifications que le MO prévoyait de maintenir.

Sur la base de ces échanges, je considère que l'enjeu n°1 sera obtenu par la mise en place des modifications initiales et des modifications amendées.

Les modifications supprimées auront un impact limité sur le périmètre de l'enjeu n°1, notamment la suppression de l'exigence d'augmenter de 2 à 3 places de stationnement non couvertes par logement, ainsi que la suppression de la réduction du retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique.

Je donne un avis favorable à l'obtention des objectifs de l'enjeu n°1 au travers les modifications décrites du document.

3.2.2 Enjeu n°2

Préciser le règlement pour le lotissement le clos des Boursaults (zone 1AUm) compte tenu que ce lotissement sera rétrocédé à la commune en 2025, et que le règlement du lotissement deviendra caduc.

La modification du règlement de la zone dernièrement urbanisée est une exigence compte tenu de la rétrocession du lotissement à la commune en 2025. Le règlement modifié permettra d'instruire les demandes de travaux en garantissant une cohérence à l'échelle du lotissement.

➤ Position du commissaire enquêteur sur l'enjeu n°2

Cette modification du règlement est attendue par les habitants du lotissement en vue de l'instruction de déclarations de travaux concernant les clôtures sur rue, et les portails d'entrée. Cette modification n'appelle pas de remarques particulières et je suis favorable à cette modification.

3.2.3 Enjeu n°3

Corriger une erreur de rédaction constatée dans le PLU approuvé en 2012 dans le règlement de la zone à urbaniser (1AUe) relative à l'assainissement de cette zone.

Ce point a fait l'objet d'observations transcrites dans les courriers des 2 associations dont les représentants ont participé à la permanence du samedi 23 novembre 2024. Une réponse a été apportée par le MO à chacune des observations formulées.

La situation factuelle qui est constatée est que, dans le PLU adopté en 2012, la rédaction du règlement d'urbanisme de la zone 1AUe - correspondant à une zone de développement futur destinée à l'accueil d'activités économiques, urbanisable de suite (2012) - est en désaccord avec le schéma d'assainissement de la commune établi en 2007, schéma faisant partie intégrante du dossier du PLU.

Ce désaccord a été mis en évidence lors de l'implantation d'un entrepôt de stockage dans la zone 1AUe, et de la délivrance d'un permis de construire en 2021 pour cet entrepôt. Le permis de construire délivré par la mairie de Le Mesnil-en-Thelle a été annulé par le Tribunal administratif d'Amiens..

L'entrepôt a fait l'objet d'un nouveau permis de construire en septembre 2023, attestant l'installation d'un assainissement autonome pour les eaux vannes produits par cet entrepôt.

➤ Position du commissaire enquêteur sur l'enjeu n°3

Cette modification du règlement vise à corriger une erreur de rédaction dans le règlement du PLU 2012.

Les observations transmises par les 2 associations visent à remettre en question le système d'assainissement non collectif mis en place par l'entrepôt implanté sur la zone 1AUe, or ce type d'assainissement est autorisé par la réglementation et a fait l'objet d'un contrôle de conformité initial et de contrôles périodiques. Actuellement la zone d'implantation de l'entrepôt n'est pas reliée à un réseau d'assainissement collectif, et la rédaction du règlement modifié prévoit la possibilité et l'obligation d'un raccordement à un réseau collectif si disponible dans le futur.

Compte tenu que l'entrepôt fait l'objet d'un permis de construire en vigueur attestant l'installation d'assainissement autonome (non collectif), et que l'objet de la modification proposée concerne la modification du règlement du PLU, objet de l'Enquête Publique, je suis favorable à la modification proposée du règlement sur base des informations énoncées ci-dessus.

4 Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu des positions du commissaire enquêteur énoncées ci avant :

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°1 du PLU de la commune de Le Mesnil-en-Thelle,

avec la réserve suivante :

- Que les amendements proposés aux modifications du règlement du PLU faisant l'objet de cette enquête publique soient repris dans le projet final de modification du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal de la commune.

Fait à Compiègne le 13 janvier 2025

Le commissaire enquêteur,
Patrick DAVID

