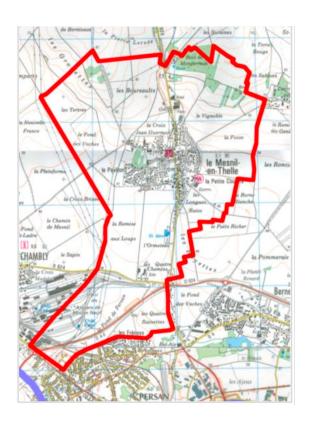
Enquête publique

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

RAPPORT

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

GLOSSAIRE	3
1 GÉNÉRALITÉS	4
1.1 Cadre général du projet	4
1.2 Objet de l'enquête publique	4
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique	5
1.4 Enjeux du projet	5
1.5 Description du projet	6
1.6 Incidences sur l'environnement	8
1.7 Liste des pièces du dossier d'enquête	9
2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	10
2.1 Désignation des commissaires enquêteurs	10
2.2 Arrêté de mise à l'enquête publique	10
2.3 Réunion préparatoire, visite de terrain	10
2.4 Publicité de l'enquête – affichage	11
2.5 Mise à disposition du dossier d'enquête et du registre	11
3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	12
3.1 Durée de l'enquête	12
3.2 Permanences	12
3.3 Déroulement de l'enquête publique	12
3.3.1 Climat de l'enquête	12
3.3.2 Formalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique	12
4 AVIS DES PPA ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	
4.1. Notification des Personnes Publiques Associées	
4.2 Comptabilisation des observations du public	
4.3 Procès Verbal de synthèse	
4.4 Mémoire en réponse au PV de synthèse	
5 MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS	
6 CONCLUSION DU RAPPORT	37
ANNEVES ALL DADDODT	20

GLOSSAIRE

ANC	Assainissement Non Collectif
cos	Coefficient d'Occupation des Sols
EP	Enquête Publique
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
TA	Tribunal Administratif
CE	Commissaire Enquêteur
МО	Maitre d'Ouvrage
Zone AU	Zone A Urbaniser
Zone UA, UD	Zone Urbaine

1 Généralités

1.1 Cadre général du projet

Le projet concerne la modification (dite de droit commun) n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Mesnil-en-Thelle (département de l'Oise).

Le PLU initial de la commune a été approuvé le 12 juin 2012, et a fait l'objet de la modification simplifiée n°1 approuvée le 18 février 2014.

La commune de Le Mesnil-en-Thelle est soumise aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté de communes approuvé en 2006, et actuellement en cours de révision.

1.2 Objet de l'enquête publique

L'objet du projet de modification du PLU vise à modifier le règlement écrit concernant les zones urbanisées et à urbaniser, notamment concernant l'implantation des constructions, leur emprise au sol, leur hauteur, le nombre de places de stationnement nécessaires lors de la construction de nouveaux logements, la hauteur des clôtures, le type d'assainissement de la zone 1AUe, ou le raccordement des constructions aux réseaux. Le projet intègre également la suppression de 2 emplacements réservés

Les ajustements proposés ne portent que sur le règlement d'urbanisme sans effet sur les orientations d'aménagements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Aucune ouverture de terrains à l'urbanisation n'est envisagée dans le cadre de la modification.

De même, les modifications projetées n'ont aucune incidence sur l'environnement.

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

La décision de modification du PLU a été prescrite par le conseil municipal du 4 juillet 2024.

Le projet correspond à une modification de droit commun et est soumis à enquête publique au titre du code de l'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-44).

Le projet a été soumis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), et a été notifié aux Personnes Prenantes Associées (PPA). Il n'est pas soumis à concertation préalable.

1.4 Enjeux du projet

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 (zone UA, UB principalement) en vue de maitriser 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 rétrocédé à la commune en 2025, et que le règlement du lotissement deviendra caduc.

Enjeu n°3 – Corriger une erreur de rédaction constatée 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.

1.5 Description du projet

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme vise à :

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

La rédaction actuelle du règlement permet la densification, et peut entraîner des contraintes pour le voisinage et la commune, notamment

- La saturation des réseaux (eau potable, électricité, ...)
- Des contraintes de voisinage (stationnement des véhicules, circulation dans le bourg, ...)

Les ajustements concernent :

Modifier les articles 6 des zones UA, UD en réduisant de 6 m à 5 m le retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement de la voirie publique.

Cette mesure vise à mettre en cohérence le dimensionnement prévu pour les places de stationnement (5 m) avec le recul prévu par rapport aux voies publiques

- Modifier les articles 7 des zones UA, UD, en
 - limitant les constructions en limite séparative à une unique limite,
 - modifiant la marge minimale de recul par rapport aux limites séparatives,
 - instaurant une marge minimale de recul pour les piscines.

Cette mesure visant à encadrer l'implantation des constructions.

Modifier les articles 9 des zones UA et UD, en diminuant le coefficient de constructibilité des sols à 40 % (au lieu de 50 %) et en instaurant un droit d'extension d'un minimum de 40 m² pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU

Cette mesure vise à encadrer l'emprise au sol des constructions.

Modifier l'article UA 10 en diminuant la hauteur maximale autorisée des constructions neuves

Cette mesure vise à éviter la construction du bâtiments R + 2, et limiter l'impact sur le voisinage (ombre portée, vis-à-vis, ...)

- Modifier les articles 12 des zones UA et UD, en demandant trois places de stationnement non couvertes par logement et traiter ces stationnements en matériaux permettant l'infiltration directe des eaux de pluie.
- Modifier les articles 13 des zones UA et UD, en instaurant un minimum de 30 % de surface au sol faisant l'objet d'un traitement paysager de pleine terre

Cette modification vise à renforcer l'obligation de planter et de favoriser la lutte contre l'artificialisation des sols

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.

 Compléter l'article AU 11 en spécifiant les règles concernant les clôtures, et les portails

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

Modifier l'article 4 de la zone AU en ajoutant l'obligation d'installation d'un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome pour la zone 1AUe en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

Le règlement du PLU est en contradiction avec le schéma d'assainissement établi en 2009.

Enjeu n°4–Intégrer dans le cadre du projet des modifications d'ordre réglementaire et technique pour tenir compte des évolutions intervenues depuis l'approbation du PLU.

- Modifier les articles 4 des zones UA, UD, UE, UP et AUe. en ajoutant l'obligation de prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique pour les constructions nouvelles.
- Supprimer les articles 14 des zones UA, UD, UH et AU.
 - L'article 14 faisait référence au coefficient d'occupation des sols qui a été supprimé par la réglementation
- Modifier les articles 11 des zones UA et UD en diminuant la hauteur des clôtures autorisées
- Supprimer les emplacements réservés n°2 et 3

L'emplacement n°2 concernait un bassin d'orage qui a été réalisé ; l'emplacement n°3 concernait le transfert de la mairie dont le projet a été modifié.

1.6 Incidences sur l'environnement

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 le 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.

1.7 Liste des pièces du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique du projet se compose des pièces suivantes :

- 0 Actes administratifs
- Délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2024 prescrivant le projet de modification n°1 du PLU de Le Mesnil-en-Thelle
- Avis conforme en date du 4 septembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Hauts de France sur l'examen au cas par cas "ad hoc" réalisé sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Le Mesnil-en-Thelle (60)
- 1 Sommaire
- 2 Notice explicative valant rapport de présentation
- 3 Éléments du PLU avant modification
- Règlement écrit
- Règlement graphique plan de découpage en zones "bourg"
- Emplacements réservés
- 4 Élément du PLU après modification
- Rèalement écrit
- Règlement graphique plan de découpage en zones "bourg"
- Emplacements réservés

Commentaires du Commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

Compte tenu que le projet concerne exclusivement la modification du règlement d'urbanisme, le dossier soumis à enquête est technique et difficile d'accès pour un lecteur peu averti des notions d'urbanisme.

La présentation du dossier permet néanmoins d'identifier visuellement les modifications du règlement par l'intermédiaire de :

- colonnes avant-après,
- codes couleur des caractères pour les ajouts, les suppressions et les modifications.

La présentation du dossier est satisfaisante.

2. Organisation de l'enquête publique

2.1 Désignation des commissaires enquêteurs

Par décision du 4 octobre 2024 n°E24000095/80, monsieur le vice président du tribunal administratif d'Amiens a désigné monsieur Patrick David, en qualité de commissaire enquêteur, et monsieur Philippe Legleye, en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique demandée par madame la maire de la commune de Le Mesnil-en-Thelle relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune. (annexe 2)

2.2 Arrêté de mise à l'enquête publique

Par arrêté n° 2024/171 en date du 23 octobre 2024, la maire de Le Mesnil-en-Thelle a prescrit l'enquête publique du dossier de modification du PLU de la commune du mercredi 13 novembre au vendredi 13 décembre 2024. (annexe 4)

2.3 Réunion préparatoire, visite de terrain

Une réunion de cadrage s'est tenue à la mairie de Le Mesnil, le 16 octobre 2024, en présence de :

Mme Nadia Moria, maire.

Mme Delphine Lefez, secrétaire de mairie,

Mme Gaelle François, chargée de l'urbanisme.

Mr Morgan Danse, chargé d'études, agence d'urbanisme ARVAL

Mr Patrick David, commissaire enquêteur

Cette réunion, dont un compte rendu (annexe 13) a été établi, a porté sur la préparation de l'enquête publique, le contexte de la modification du PLU, et les principes de déroulement de l'enquête.

Une visite de la commune a été effectuée par le commissaire enquêteur avec Mme François, chargée de l'urbanisme, le jeudi 7 novembre 2024.

La visite a concerné plus particulièrement :

la zone 1AUm au nord du village, dénommée : Lotissement « Le clos des Boursaults », qui fera l'objet d'une rétrocession à la commune en 2025

les zones urbaines UA, UD

La zone UP regroupant les activités scolaires (écoles, cantine) et des équipements sportifs, située à l'est du village

2.4 Publicité de l'enquête – affichage

L'avis portant à la connaissance du public les indications sur le déroulement de l'enquête a fait l'objet d'un affichage à l'entrée de la mairie, siège de l'enquête et lieu de permanence. (annexe 5) :

Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage lors de ses permanences.

L'avis a été publié dans deux journaux :

- le Courrier Picard, éditions du 29 octobre et 20 novembre 2024 (annexes 6 et 8)
- Le Grand Parisien, éditions des 29 octobre et 14 novembre 2024 (annexes 7 et 9)

L'information relative au déroulement de l'enquête publique a également été communiquée par l'intermédiaire de :

- Le site Internet de la commune <u>www.mairie-mesnilenthelle.fr</u>
- Le flash-info de la commune (annexe 12)
- L'affichage dans les panneaux lumineux (annexe 11)

2.5 Mise à disposition du dossier d'enquête et du registre.

Durant toute la durée de l'enquête, le registre et le dossier d'enquête étaient tenus à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie. Un poste informatique permettant de consulter le dossier était également accessible.

Le dossier d'enquête, les avis des Personnes publiques Associées, les contributions du public ont été mises à disposition du public dans le registre, et sur le site internet de la mairie durant la durée de l'enquête.

3. Déroulement de l'enquête

3.1 Durée de l'enquête

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

Pendant cette période, le dossier était à disposition du public aux horaires d'ouverture de la mairie de Le Mesnil-en-Thelle.

3.2 Permanences

Trois permanences du commissaire enquêteur ont été tenues à la mairie de Le Mesnil-en-Thelle :

- Le mercredi 13 novembre 2024 (ouverture de l'enquête), de 9h à 12h
- Le samedi 23 novembre 2024, de 9h à 12h
- Le vendredi 13 décembre 2024 (clôture de l'enquête), de 13h30 à 17h

3.3 Déroulement de l'enquête publique

3.3.1 Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. La salle du conseil municipal a été mise à disposition pour recevoir le public lors des permanences.

La dernière permanence du vendredi 13 décembre a été prolongée jusqu'à 18h pour recueillir les contributions des 3 personnes qui se sont présentées avant 17h.

Aucun incident n'est à signaler.

3.3.2 Formalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique

Les feuillets du registre d'enquête ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Le registre a été ouvert le mercredi 13 novembre et clôturé le vendredi 13 décembre 2024 à 18h à l'issue de la dernière permanence. la copie du registre est jointe en annexe 15.

4 Avis des PPA et observations du public

4.1. Notification des Personnes Publiques Associées

Conformément au code de l'urbanisme, Madame le Maire de la commune de Le-Mesnil a notifié les Personnes Publiques Associées (PPA) lors de l'élaboration de la modification numéro 1 du PLU de la commune.

Par lettre recommandée, datée du 7 octobre 2024. Madame le Maire a transmis le dossier destiné à la consultation selon la liste figurant ci-dessous (lettre type annexe 3) :

Monsieur le sous-préfet

Monsieur le Directeur de la DDT à Beauvais

Monsieur le Président du conseil régional

Madame la Présidente du conseil départemental de l'Oise

Monsieur le Président de la chambre de commerce et d'industrie

Monsieur le Président de la chambre des métiers

Monsieur le Président de la chambre d'agriculture

Monsieur le Président du syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise

Monsieur le Président de l'EPCI en charge du SCoT

(Communauté de communes Thelloise).

Parmi les organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et, ou, un avis sont les suivants :

- La communauté de communes Thelloise par courriel du 12 novembre 2024
- Le conseil départemental de l'Oise par courriel du 13 décembre 2024

.

4.2 Comptabilisation des observations du public

6 personnes se sont déplacées aux permanences Le registre de l'enquête a été annoté pour chacun des 6 visiteurs

2 courriers émanant de 2 associations ont été remis au commissaire enquêteur, intégrant plusieurs observations, ainsi que des annexes.

Au total, 10 observations ont été émises, dont 8 concernaient l'enquête. Toutes les observations ont été reprises dans le procès-verbal de synthèse et ont fait l'objet d'un commentaire du Maitre d'Ouvrage (MO).

4.3 Procès Verbal de synthèse

À l'issue de la période de consultation, le commissaire enquêteur a rédigé le procès-verbal de synthèse des observations consignées par le public sur les registres d'enquête, ainsi que celles adressées par voie postale, par courrier électronique.

Le procès-verbal a été complété par la synthèse des avis émis lors de la consultation des PPA, et par des questions du commissaire enquêteur.

4.4 Mémoire en réponse au PV de synthèse

Le mémoire, en réponse du maître d'ouvrage a été transmis au commissaire enquêteur par courriel le 24/12/2024

Les réponses apportées par le pétitionnaire sont satisfaisantes ; elles sont argumentées et apportent des précisions et des compléments d'information aux remarques recueillies au cours de la procédure

5 Mémoire en réponse aux observations

RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ÉMIS À LA SUITE DE LA NOTIFICATION DU DOSSIER

Réponses proposées
1) Il est proposé d'ajouter une règle dérogatoire pour les abris de jardins dans la limite de 12 m² d'emprise au sol.
Le règlement écrit sera modifié en conséquence (p° 12 et p° 23).
 Commentaire du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage
2) Il est proposé d'intégrer cette nouvelle dénomination pour l'article 11 de la zone UA mais aussi pour l'article 11 des zones UD et UH qui font également référence à
la plaquette.
La règlement écrit sera modifié en conséquence (p° 13, p° 24 et p° 41).
 Commentaire du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage

et qui va être prochainement mise à jour et remplacée par le document intitulé « Carnet de territoire Thelloise ».

3) Article UA12 page 15 + idem UD12 page 25

Il est exigé 3 places non couvertes. Est-ce gênant si les places sont couvertes ? Car si quelqu'un fait des garages, ce ne serait pas légal, sauf erreur de ma part, de refuser une demande de PC sur ce fondement.

3) La commune souhaite imposer des places de stationnement non couvertes afin d'éviter que des places de stationnement soient perdues en cas de changement d'occupation de garages initialement dédiés au stationnement (transformation en lieu de stockage, nouvelle pièce de la maison etc.).

Pour autant, la commune précise que les garages ne sont pas interdits. En revanche, seul le stationnement non couvert est comptabilisé pour juger de la conformité du nombre de places du projet avec le règlement écrit du PLU.

La commune propose toutefois de préciser que les carports seront une exception et seront donc comptabilisés dans le nombre de place de stationnement.

Par ailleurs, à l'issue de la présente enquête publique, la commune souhaite tenir compte de certaines remarques et revient sur sa volonté d'augmenter le nombre minimal de places de stationnement à réaliser sur la propriété pour les constructions à usage d'habitation. Ainsi, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement non couvertes.

Le règlement écrit sera modifié en conséquence (p° 15 et p° 25).

> Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage

4) Article UA12 page 15

dommage, car dans les faits, nous avons beaucoup de retour d'opérations de logements dont le stationnement ne fonctionne pas à cause de dégagement insuffisant qui ne permet par un stationnement aisé. Ainsi, beaucoup de véhicules se retrouvent stationnés dans les rues ensuite. Cette marge de recul garantissant la faisabilité des des places de stationnement sont « casées » sur une parcelle en version plan mais non fonctionnelles sur le terrain. Cela constitue un garde-fou à la surexploitation d'un espace extérieur qui constitue parfois le seul moyen de s'opposer à une division excessive.

4) La commune entend bien la remarque. Toutefois, la présente modification du PLU prévoit d'imposer des places de stationnement non couvertes. Or, dans le Concernant le dégagement de 6m supprimé : cela est cadre de places de jour notamment, le fait d'imposer un dégagement de 6 mètres au sein de la propriété compromettrait de nombreuses implantations. En effet, une place de jour donnant immédiatement sur l'alignement, il faudrait que la place en question soit située avec un recul de 6 mètres pour que le dégagement prévu soit respecté ou alors que la place soit implantée parallèlement à la voie de desserte afin de pouvoir prévoir ce dégagement de 6 mètres.

manœuvres est utilisée par beaucoup de communes lorsque À titre d'exemple, si après modification du PLU, le règlement impose des places non couvertes mais maintient des dégagements de 6 mètres au sein de la propriété, alors le type de stationnement non couvert sous forme de places de jour que l'on retrouve dans le lotissement du clos des Boursault réalisé au nord du bourg ne pourrait être proposé dans d'autres opérations puisque le dégagement de 6 mètres (compté à partir de la place de jour) n'est pas respecté.

Pas de modification apportée.

5) Article AU6 page 68

Les clôtures sur rue sont limitées à 1m20. Est-ce compatible avec la protection des sites? Surtout qu'en limite séparative, la hauteur est limitée à 1m80.

Y'a-t-il une raison à ce que le grillage doive être plus b as en façade sur rue que sur les limites?

5) Comme indiqué au sein de la notice explicative, les règles prévues par la modification sont issues du règlement de lotissement du clos des Boursaults aujourd'hui devenu caduc conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme. La volonté étant de retranscrire l'ensemble des règles initiales afin de garantir une cohérence à l'échelle de l'ensemble de l'opération et notamment dans le cas de la pose d'une nouvelle clôture (en remplacement de l'actuelle ou non). Le but étant de maintenir les règles du règlement de lotissement

	qui correspondent à un parti-pris d'aménagement qu'il convient de poursuivre (à l'exception des portails qui seront dorénavant autorisés).
	Dans le cas présent, c'est donc bien le règlement initial de lotissement qui limite la hauteur des clôtures à 1,20 mètre. La règle prévue au moment de la conception du projet est donc reprise. Pas de modification apportée.
	Commentaire du commissaire enquêteur :
	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage
AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'OISE	Réponses proposées
Après une étude attentive du dossier transmis, j'ai l'honneur	
de vous faire savoir que les modifications envisagées	
n'appellent aucune remarque relevant des compétences du	
Conseil départemental de l'Oise.	La commune prend note de cette observation mais considère que dans le cas
N1/	
Néanmoins, concernant la modification de l'article UA 9, il	présent, l'emprise au sol de 40 m² mentionnée est un régime dérogatoire et que par
me semble que la rédaction « Dans le cadre d'une extension	conséquent cette dérogation prévaudra sur le coefficient minimal prévu par l'article
me semble que la rédaction « Dans le cadre d'une extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du	conséquent cette dérogation prévaudra sur le coefficient minimal prévu par l'article
me semble que la rédaction « Dans le cadre d'une extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir	conséquent cette dérogation prévaudra sur le coefficient minimal prévu par l'article UA 13.
me semble que la rédaction « Dans le cadre d'une extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir une emprise d'extension de 40 m², le pourcentage applicable	conséquent cette dérogation prévaudra sur le coefficient minimal prévu par l'article UA 13.
me semble que la rédaction « Dans le cadre d'une extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir une emprise d'extension de 40 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.	conséquent cette dérogation prévaudra sur le coefficient minimal prévu par l'article UA 13. Pas de modification apportée.
me semble que la rédaction « Dans le cadre d'une extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir une emprise d'extension de 40 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface. » puisse être sujette à interprétation et compromettre le	conséquent cette dérogation prévaudra sur le coefficient minimal prévu par l'article UA 13. Pas de modification apportée. Commentaire du commissaire enquêteur :
me semble que la rédaction « Dans le cadre d'une extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU, lorsque le pourcentage fixé ne permet pas d'obtenir une emprise d'extension de 40 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface. » puisse être sujette à interprétation et compromettre le	conséquent cette dérogation prévaudra sur le coefficient minimal prévu par l'article UA 13. Pas de modification apportée.

RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Remarques déposées durant l'enquête publique

Réponses proposées

Remarques du Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise (ROSO)

Préambule:

La commune de Mesnil en Thelle a lancé une modification de son plan local d'urbanisme mais quelle est sa motivation principale alors que le SCOT de la Thelloise arrive à son terme de sa phase de révision avant arrêt ?

Préambule) Le fait que le SCOT de la Thelloise soit en cours de révision n'implique aucunement que les documents d'urbanisme existants dans le périmètre d'application du SCOT ne puisent évoluer. De plus, la commune précise que le projet de SCOT de la Thelloise n'est pas encore arrêté et qu'entre la phase d'arrêt et la phase d'approbation il peut s'écouler une année. Sur plusieurs sujets abordés dans le cadre de cette modification, la municipalité ne peut se permettre d'attendre un minimum d'un an, c'est particulièrement le cas sur les règles concernant les clôtures en zone 1AUm puisque le règlement de lotissement est devenu caduc et que le règlement actuel de la zone 1AUm est très permissif. Pour ce qui est de la motivation de la procédure, la notice explicative apporte les différentes justifications.

Enfin, la commune précise que la présente modification a également pour objet une actualisation de certaines règles prévues par le règlement écrit du PLU afin d'anticiper des problématiques à venir sans pour autant remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces différentes évolutions ne sont pas directement liées aux orientations qui figurent normalement dans les SCOT. De fait, il n'est pas pertinent d'attendre l'approbation du SCOT alors même que les évolutions envisagées sont minimes

et sans lien direct avec les grandes orientations générales traitées à l'échelle des SCOT.

En revanche, lorsque le SCOT sera approuvé et opposable, la commune disposera d'un délai légal à respecter pour mettre en compatibilité son document d'urbanisme avec ce dernier (si nécessaire). Pour autant, suivant les points qui devront évoluer, une révision globale du document pourrait être nécessaire impliquant de retravailler en profondeur le document. Cette procédure prenant en moyenne 3 ans, il n'est pas pertinent d'attendre une telle procédure pour faire évoluer quelques points réglementaires.

> Commentaire du commissaire enquêteur :

enquêteur prend Le commissaire note ces commentaires complémentaires.

1) La principale motivation qui nous semble évidente est la modification pour régulariser une erreur concernant la réglementation de l'assainissement de la zone 1 AUe. En effet il faut savoir que le permis de construire accordé par la commune à la société Cotrafi pour délocaliser son site de production (Victor Martinet) classé Seveso a été annulé par le tribunal administratif d'Amiens au motif de sa nonconformité, entre autres, avec la règle d'assainissement collectif obligatoire du PLU en vigueur. Ce jugement a été interjeté en appel par la société Cotrafi et est pendant devant la cour d'appel. La commune a fait le choix de délivrer un nouveau permis de construire sans attendre le

1) Le jugement récent a permis de faire ressortir une incohérence entre le règlement du PLU et le plan de zonage d'assainissement. En effet, comme expliqué au point n° 2 de la notice de présentation et de justifications, le règlement écrit de la zone 1AUe impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement alors même que le plan de zonage d'assainissement élaboré en 2007 prévoit un secteur d'assainissement non collectif pour la zone 1AUe. Par la présente modification, la commune souhaite donc corriger cette incohérence. Même si c'est bien le projet en cours qui a permis de prendre conscience de cette incohérence, indépendamment de ce dernier, il est nécessaire de faire en sorte que les deux documents (plan de zonage d'assainissement et PLU) soient mis en cohérence. Pour rappel, la gestion de l'assainissement du projet actuel a déjà été autorisé en septembre 2023 par l'intermédiaire d'un nouveau permis de construire jugement de la cour d'appel et sans modifier son PLU. Aussi | malgré cette incohérence en application de l'article 1 de l'arrêté du 19 juillet 1960

régulariser une situation non conforme jugée.

totalement erroné d'indiquer que cette zone ne dispose pas de réseau d'assainissement puisque le reste de la zone des 4 rainettes est bien raccordé à la station d'épuration collective du Mesnil en Thelle. Le reste de la zone, lieu d'implantation de la société Victor Martinet peut être raccordée sous réserve de mettre en place la canalisation adaptée le long de la voirie. Cette modification envisagée pourrait être regardée comme un traitement de faveur au détriment des autres sociétés ayant respectées les prescriptions du PLU. Il y aurait inégalité de traitement visà-vis des régies. La commune ne justifie en rien cette impossibilité.

il apparait que cette modification envisagée viendrait relatif aux raccordements des immeubles aux égouts qui prévoit un certain nombre de dérogations et cela indépendamment des règles du PLU puisqu'il Cependant la commune indique vouloir corriger l'article AU4 s'agit bien d'un régime d'exception. Ce permis de construire est bien un nouveau avec une mention spéciale pour la zone IAUE. Or il est permis de construire sans lien de procédure avec le permis de construire évoqué par le ROSO. Là encore, il a été délivré en appliquant le PLU aujourd'hui en vigueur. Il est donc erroné de dire que la présente modification viendrait régulariser une situation non conforme jugée. Le dernier permis de construire étant d'ores et déjà accordé et n'ayant fait l'objet d'aucun recours.

> Contrairement à ce qu'indique le ROSO, la commune confirme bien que la zone 1AUe est dépourvue de réseau d'assainissement collectif, l'information n'est donc pas totalement erronée. La commune précise d'ailleurs que dans la notice de présentation et de justifications, il n'est pas indiqué « que cette zone ne dispose pas de réseau d'assainissement » mais qu'« il est pour le moment compliqué d'envisager une extension du réseau d'assainissement des eaux usées ce qui rend impossible l'urbanisation du secteur pourtant voué à l'accueil de nouvelles activités économiques ». Sur ce point, la commune précise en effet que la zone d'activité des 4 rainettes est raccordée à la station d'épuration collective du Mesnil en Thelle (comme le prévoyait le plan de zonage d'assainissement de 2007) mais que les canalisations situées à l'intérieure de la zone ne sont pas publiques. La commune est donc en droit d'affirmer que la zone 1AUe, en plus d'être dépourvue de réseau d'assainissement collectif, n'est pas desservie, au droit du terrain, par un réseau public d'assainissement permettant d'envisager une connexion à ce dernier. Le plan du réseau d'assainissement eau usée, annexé au PLU en vigueur, édité en 2009 (pièce 6e), faisant déjà état de l'existence de cette canalisation privée.

Pour ce qui est de la remarque concernant un éventuel « traitement de faveur au détriment des autres sociétés ayant respecté les prescriptions du PLU », il convient de préciser que les sociétés en question, indépendamment du fait qu'elles respectent le PLU, respectent avant tout le plan de zonage assainissement puisqu'elles sont toutes situées en zone prévue en assainissement collectif (cf. extrait de plan de zonage d'assainissement de 2007). Sur ce point, le règlement du PLU et le zonage d'assainissement étaient cohérents, il n'y a donc pas inégalité des traitements. D'autant plus, que la majorité des autorisations d'urbanisme (Cercle vert, Ladougne, ABP et SFOR) avaient déjà été délivrées avant que le PLU ne soit approuvé en 2012 et que sur le plan des réseaux annexé au PLU (pièce 6e, édité en 2009, la canalisation privée apparait déjà). D'ailleurs, puisqu'il est fait mention du permis de construire obtenu par la société Cotrafi, la décision de justice, dont un extrait partiel est annexé au courrier du ROSO, évoque une incompatibilité du projet avec différentes règles du PLU et pas uniquement celle relative à l'assainissement des eaux usées. Pour autant, la présente modification du PLU ne fait évoluer que la règle relative à l'assainissement considérant que cette règle est contraire au plan de zonage d'assainissement élaboré en 2007. Il ne semble donc pas pertinent de considérer que l'unique objet de la présente procédure de modification du PLU est de lever les « non-conformités » entre le PLU et le projet en question, l'objet étant de lever la « non-conformité » entre une règle du PLU et le zonage d'assainissement et cela indépendamment de tel ou tel projet. Là encore, un nouveau permis de construire, purgé de tout recours, a été délivré en septembre 2023. Ce dernier n'aurait pas pu être délivré si le projet n'était pas compatible avec le PLU alors en vigueur.

Enfin la commune rappelle la règle proposée à savoir « Au sein de la zone 1AUe, en l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation. ». Il est bien précisé que l'assainissement autonome ne peut être mis en place qu'en l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente de cette réalisation. En l'occurrence, si un réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain accueillant le projet, alors celui-ci devra obligatoirement être raccordé sur ce dernier.

> Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de commentaires complémentaires.

2) Surdensification: la loi climat et résilience a été votée pour lutter contre l'artificialisation des sols et permettre la densification des villes et villages en réduisant les dents creuses. La commune indique être victime de cette sur densification? Peut-elle justifier par des données chiffrées

est une volonté de mettre fin à toute construction dans les zones concernées du PLU et est donc contraire à la loi climat et résilience. Ceci est par ailleurs contraire aux développe le transport collectif, Passe Thelle Bus et ainsi sein de son enveloppe urbaine.

2) La commune insiste bien sur le fait qu'elle parle de sur-densification et non pas de densification. La notice explicative est d'ailleurs très claire sur ce sujet puisqu'elle indique bien que la commune « souhaite donc ajuster certaines règles de son document d'urbanisme afin de maintenir les possibilités de densifier sa trame urbaine tout en limitant les possibilités de densification excessive ».

Vouloir imposer trois places de stationnement par logement | Pour ce qui est de la loi Climat et Résilience la commune affirme donc son souhait de maintenir les possibilités de densifier sa trame urbaine mais aussi de lutter contre l'artificialisation excessive des sols qui, pour rappel, ne concerne pas que les terres agricoles ou naturelles. La commune profite donc de la remarque du objectifs en cours de la communauté de commune qui ROSO pour affirmer son souhait de préserver des espaces non artificialisés au

permet de limiter le nombre de véhicules par ménages. Nous rappellerons que par ailleurs le taux de desserrement des ménages est plus important (famille mono parentale).

Concernant les données chiffrées, il s'agit, comme indiqué dans la notice de présentation, de problématiques nouvelles, la période est encore trop récente pour avoir un retour précis sur les effets mesurables de la sur-densification dont la commune souhaite se préserver. La commune n'indique aucunement être victime de sur-densification mais se retrouve confrontée à la problématique qui implique un risque croissant de saturation des réseaux (eau, électricité…) et équipements existants complété par une hausse de l'artificialisation des sols, une augmentation des flux de véhicules et des conflits de voisinage croissants. Face à cela la commune souhaite faire évoluer certains points de règlement plutôt que d'attendre de devenir effectivement « victime » de la sur-densification. Pour rappel, la majorité des pièces réglementaire du PLU n'a pas évolué depuis 2012.

Il convient de préciser que la raréfaction du foncier induite, en partie, par la loi Climat et Résilience renforce la pression sur les dents-creuses mais aussi sur les propriétés bâties qui peuvent tout à fait être achetées pour ensuite être démolies et redécoupées en autant de terrains que possible. C'est bien pour éviter cela que la commune souhaite faire évoluer certaines règles de son PLU. Il n'est en effet pas envisageable à l'heure de la lutte contre l'artificialisation des sols d'autoriser une construction de 150 m² quelle que soit la taille du terrain. La commune estime donc que la densification est essentielle mais qu'elle doit être raisonnée au risque de créer de nombreux désordres jusqu'alors inexistants. Sur ce point, elle ne comprend pas très bien la remarque du ROSO, qui, en tant qu'association de défense de l'environnement, devrait accueillir positivement les modifications réglementaires destinées à favoriser un peu plus de « nature » en ville et de limiter les possibilités de dérive avant qu'il ne soit trop tard.

Enfin la commune revient sur la question des places de stationnement, qui, semble-t-il, est finalement la seule évolution posant question concernant cette volonté d'éviter la sur-densification. Contrairement à ce qu'affirme le ROSO, le fait de passer à 3 places de stationnement ne traduit pas la volonté de mettre fin à toute construction des zones concernées du PLU et n'est donc pas contraire à la loi Climat et Résilience. En effet, le PLU actuel impose déjà une place de stationnement par tranche de $50m^2$ de surface de plancher de construction à usage d'habitation avec un minimum de 2 places de stationnement, les 3 places de stationnement sont donc déjà obligatoires pour une construction de $101 m^2$ de surface de plancher. Mais surtout, le règlement actuel prévoit un espace de dégagement de 6 m ou une superficie de $25 m^2$ par place. Soit pour 2 places, $50 m^2$ de superficie. Or la présente modification prévoit de supprimer cette notion de dégagement et de superficie par place en maintenant uniquement les dimensions minimales de $5 \times 2,30$ mètres soit $11,5 m^2$ par place et donc $34,5 m^2$ pour 3 places ce qui est, finalement, inférieur à ce que prévoit le PLU actuellement en vigueur.

Pour ce qui est de limiter le nombre de véhicules par ménages. La commune préfère composer avec la question de la voiture individuelle considérant que ce mode de transport reste prédominant dans le milieu rural et que les objectifs nationaux à ce sujet devraient conduire à une réduction des émissions de polluants liées à ce mode de transport. D'ailleurs ce n'est pas parce que le règlement prévoit un minimum de 3 places de stationnement que les propriétaires auront l'obligation de posséder 3 véhicules. Libre à chacun d'utiliser les transports en communs lorsque ceux-ci sont adaptés aux besoins. L'unique but étant bien d'éviter que les ménages comptant 3 véhicules ou plus puissent stationner sur leur propriété et non sur la voie publique. Pour information, l'analyse des données INSEE montre une hausse de presque 2 points du nombre de ménages disposant

de deux voitures ou plus entre 2015 et 2021. De plus, ces mêmes données indiquent que les voitures, camions ou fourgonnettes représentent 81,8% des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail (contre 78,9% en moyenne dans l'Oise). La commune ne peut donc faire abstraction de cette réalité, au risque de se retrouver avec de plus en plus de stationnement gênant au sein des rues du village.

Malgré tout, la remarque du ROSO conduit la commune à approfondir la question du stationnement. Finalement, il est retenu que le problème, indépendamment de la surface dédiée au stationnement concerne directement le nombre de places de stationnement. Ainsi, cela semble inadapté d'imposer un minimum de 3 places de stationnement plutôt que 2 (malgré la suppression de la superficie minimale par place) alors même que les emprises dédiées au stationnement pourraient être réduites par rapport à ce que prévoit le règlement actuel du fait de la suppression de la distance de dégagement (environ 35 m² pour 3 places contre 50 m² pour deux places). Il est donc proposé de conserver un minimum de 2 places de stationnement par logement, pour autant, puisque l'espace de dégagement est supprimé, il est également proposé de revoir légèrement à la hausse les dimensions minimales d'une place de stationnement et ainsi passer de 5x2,30 mètres à 5,50 x 2,50 mètres soit 13,75 m² minimum par place.

Le règlement écrit sera modifié en conséquence (article UA12 p° 15 et UD12 p° 26).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

les zones sauf le centre bourg dont les façades des maisons bordent les rues dans la trame agglomérée.

3) Clôtures : nous suggérons d'appliquer cette règle à toutes La hauteur des clôtures est modifiée aussi bien pour la zone UA que pour la zone UD qui sont les deux zones dont la vocation principale est l'habitat. Indépendamment de cette modification, la commune ne souhaite pas appliquer les modifications apportées à l'article AU11 (secteurs 1AUm et 2AUh) pour l'ensemble des zones. En effet, comme indiqué dans la notice de présentation, les règles traduites dans le règlement modifié sont celles reprises du règlement de lotissement aujourd'hui devenu caduc. Il s'agit donc de s'assurer que les règles initialement prévues continuent de s'appliquer (notamment dans le cas de création de nouvelles clôtures ou du remplacement de clôtures existantes)

Remarques de l'Observateur Thellois

Point n° 1 (Article AU 4):

De longue date, le PLU de la commune du Mesnil-en-Thelle prévoit que les eaux usées - qu'elles proviennent de particuliers ou d'industriels - soient obligatoirement traitées par raccordement à la station d'épuration du Mesnil-en-Thelle dimensionnée pour 15 000 utilisateurs (cf. annexe 1).

L'objectif volontariste était de pérenniser une maîtrise dans l'intérêt général de la population.

En 2021, Le Mesnil-en-Thelle comptait 2 329 habitants (source INSEE).

difficulté - le lotissement des Boursaults et les immeubles

Certains éléments de réponse apportés au ROSO peuvent utilement apporter des précisions à la réponse apportée au point n° 1 soulevé par l'observateur Thellois.

Comme indiqué en réponse au ROSO, à la suite du premier permis de construire et au jugement lié, la commune a pris conscience de l'incohérence entre le règlement écrit de son PLU et ce que prévoyait son plan de zonage d'assainissement.

institutionnelle globale du traitement des eaux usées Comme indiqué dans le courrier de l'Observateur Thellois, et notamment en annexe 2, le raccordement sur la station d'épuration était initialement prévu. Il est donc, techniquement, possible de raccorder le projet à la station d'épuration. La problématique vient du fait que les canalisations permettant ce raccord sont Depuis, la station a absorbé - semble-t-il sans la moindre privées et que le pétitionnaire n'a pas obtenu l'accord des propriétaires desdites canalisations permettant la mise en place d'une servitude. Aujourd'hui, il n'y a supplémentaires.

Concernant le développement industriel, le projet COTRAFI (pour compte de la Sté Victor Martinet) - situé en zone 1AUe - ne représente qu'un besoin de 19 équivalent/habitants. Le porteur du projet l'a acté dans son dossier (cf. annexe 2). C'est sur cette base qu'a été signé un premier permis de construire annulé par la justice pour non-respect du PLU, suite à un recours collectif. Ensuite, un second permis a été accordé fin 2023 par la Mairie du Mesnil-en-Thelle avec un assainissement individuel, donc toujours non conforme au PLU de 2012 qui n'avait pas fait l'objet au préalable d'une modification. A ce jour, un nouveau recours en annulation prospère toujours auprès du Tribunal Administratif.

Aujourd'hui une erreur est invoquée par Madame le Maire pour justifier la présente modification du PLU.

Pourriez-vous nous indiquer quand cette erreur a-t-elle été identifiée, quelle en est sa nature précise et qui en porte la responsabilité?

Par ailleurs, pourriez-vous obtenir du pétitionnaire une étude démontrant l'impossibilité technique de raccorder l'ensemble immobilier COTRAFI à la station d'épuration?

En effet, nous considérons qu'une telle modification d'une règle essentielle du PLU (le traitement des eaux usées et ses enjeux sanitaires) doit être justifiée par des éléments concrets et factuels. C'est un enjeu de santé publique. Une

de la rue Aurélien Cronnier, soit de l'ordre de 500 habitants donc aucune canalisation eaux usées publique passant au droit de la parcelle ZD n° 54 ce qui rend donc compliqué techniquement et onéreux le branchement du projet au réseau public de collecte (plusieurs centaines de mètres linéaires de canalisations) alors même que le besoin en équivalent/habitants est très faible et que l'emprise du projet permet largement l'installation d'un ouvrage de gestion autonome des eaux usées adapté au projet.

> La commune rappelle que le document de référence concernant la politique d'assainissement est le plan de zonage d'assainissement conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (articles L2224-8 à L2224-10). Ce document peut évoluer via la réalisation d'études spécifiques aboutissant à la réalisation d'une enquête publique. Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU, il est nécessaire de prendre connaissance du plan de zonage d'assainissement existant afin de s'assurer de la cohérence entre les deux documents. En l'occurrence, lorsque des terrains sont rendus constructibles dans une zone prévue comme devant rester en assainissement non collectif par un plan de zonage d'assainissement, il est nécessaire de prévoir une règle adaptée permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome sous peine que le caractère constructible de la zone soit remis en cause. Dans le cas présent, la commune entend bien que l'Observateur Thellois base une partie de ses arguments sur un projet bien précis, pour autant, indépendamment de ce projet, il y a bien une erreur matérielle évidente puisque le règlement écrit du PLU en vigueur ne prévoit pas de règle alternative à l'assainissement collectif alors même qu'en 2012, lorsque le PLU a été révisé, le plan de zonage d'assainissement avait déjà été adopté par la commune et que l'existence d'un réseau privé au niveau de la zone des 4 rainettes était également connu (cf. export des réseaux

santé des administrés) et doit savoir résister aux intérêts 2012). permis de construire entaché d'une « erreur » (sic).

entreprises historiquement installées dans la zone 1AUe dite « Zone des 4 Rainettes » - sont raccordées à la station d'épuration. L'aménageur (SFQR Guisset) de la première tranche de la zone des 4 Rainettes a financé la canalisation et n'a pas rencontré d'obstacles techniques pour ces travaux conformes au PLU.

équipe municipale est garante de l'intérêt général (ici la assainissement (date de mise à jour 11/02/2009) annexé au PLU approuvé en

privés pour ne pas régulariser à retardement un dossier de De plus, le nouveau permis de construire autorisé en septembre 2023 l'a été malgré l'incohérence constatée entre le PLU et le plan de zonage Pour mémoire, nous vous rappelons que toutes les d'assainissement. En effet, l'article 1 de l'arrêté du 19 juillet 1960 relatif aux raccordements des immeubles aux égouts qui dispose que « peuvent être exonérés de l'obligation de raccordement aux égouts prévue au premier alinéa de l'article 33 du Code de la santé publique : (···) 5° les immeubles difficilement raccordables, dès lors qu'ils sont équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et conforme aux dispositions de l'arrêté du 3 mars 1982 » a été pris en compte dans la nouvelle décision. Suivant cet arrêté, il a donc été considéré que l'impossibilité du pétitionnaire d'obtenir une servitude pour se brancher sur le réseau privé de la zone d'activité et l'importance de la distance qui serait nécessaire pour aller se repiquer sur le réseau public étaient suffisants pour justifier d'une règle dérogatoire au PLU. Indépendamment de l'évolution du PLU, un nouveau permis de construire a donc été délivré. Pour ce qui est de la santé publique, dans le cadre du permis de construire, le système d'assainissement non collectif mis en place dans le cadre du projet COTRAFI a été attesté conforme par VEOLIA. De même, VEOLIA a, via des premiers tests sur l'installation (juin 2024), attesté de la conformité de l'installation une fois cette dernière réalisée.

> La commune trouverait cela plus constructif que l'observateur Thellois s'intéresse davantage à la procédure de modification du PLU en tant que telle plutôt que de concentrer son analyse et d'interpréter certaines des évolutions du document d'urbanisme vis à vis d'un projet spécifique et connu. Pour rappel, la règle proposée dans le cadre de la présente modification est la suivante : « Au sein de

la zone 1AUe, en l'absence de réseau d'assainissement, ou dans l'attente de cette réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation doit être, le cas échéant, conçue pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation. ». Il est donc bien précisé que l'assainissement autonome ne peut être mis en place qu'en l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente de cette réalisation. En l'occurrence, si un réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain accueillant le projet, alors celui-ci devra obligatoirement être raccordé sur ce dernier (dans ce cas, toujours par soucis de cohérence, le plan de zonage d'assainissement de la commune devra évoluer).

Les entreprises historiquement installées dans la zone des 4 rainettes ne font pas l'objet d'un classement en zone « 1AUe » comme indiqué par l'observateur Thellois mais font l'objet d'un classement en zone UE du fait de la desserte effective par les réseaux (dont le réseau eaux usées) au moment de la révision du PLU. C'est bien là un élément de distinction fort entre les différentes zones. Les entreprises historiquement installées dans la zone des 4 rainettes ont pu se raccorder au réseau public d'assainissement des eaux usées car ce dernier existait au droit du terrain. En aucun cas elles ont dû obtenir une servitude pour pouvoir se raccorder sur une canalisation privée. De fait, les deux situations sont donc difficilement comparables. Il convient de préciser que l'entreprise implantée, ne peut se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées car elle n'a pas obtenu de servitude de la part des propriétaires du réseau privé permettant ensuite de rejoindre les ouvrages publics.

Le commissaire enquêteur prend note de ces commentaires complémentaires.

Point n° 2 (Article AU6):

Nous partageons les remarques de la Communauté de Communes Thelloise (cf. Avis des PPA).

La modification du PLU porte sur les hauteurs des clôtures. Nous proposons de les uniformiser pour tous les zonages résidentiels, hors centre-bourg :

- hauteur maxi de 1,80 m sur rue ;
- hauteur maxi de 2,00 m en limite séparative.
 - Trop de règles tuent les règles ;
 - Trop de normes tuent les normes ;
 - Halte à la discrimination entre les quartiers du village.

Plus une règle est simple, plus elle est comprise et acceptée. Et mieux elle est applicable et vérifiable dans sa mise en œuvre. Le citoyen y gagne, la collectivité aussi.

Les réponses apportées à la Thelloise sont détaillées en première partie.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La question des clôtures est abordée à deux reprises au sein du dossier de modification.

Dans un premier temps, la hauteur des clôtures sur rue est effectivement réduite en zones UA et UD qui sont les deux zones à dominante résidentielle. La hauteur passe ainsi de 2 m à 1,80 m pour les deux zones.

Dans un second temps, comme expliqué dans la notice de présentation et de justifications, les règles encadrant les clôtures sont modifiées au sein des zones 1AUm et 2AUh (étant précisé que depuis l'approbation du PLU la zone 2AUh est devenue caduque). La zone 1AUm a fait l'objet d'un lotissement, un règlement était applicable au sein de ce dernier. Aujourd'hui, ce règlement est devenu caduc. De fait, afin de s'assurer que les règles initialement prévues continuent de s'appliquer, et cela notamment dans le cas d'un changement de clôture, la municipalité a décidé de reporter l'ensemble des règles prévues dans le règlement de lotissement au sein du règlement écrit de la zone 1AUm. Ces règles traduisant le parti-pris d'aménagement du lotissement, il n'est pas jugé opportun de les homogénéiser sur tous les zonages résidentiels.

Pour ce qui est de la « discrimination entre les quartiers du village » la commune considère plutôt que les règlements graphique et écrit se doivent de tenir compte

Point n° 3 (Article UA 12):

Nous partageons les remarques de la Communauté de Communes Thelloise (cf. Avis des PPA).

Réduire la distance de construction par rapport à l'alignement de 6 m à 5 m nous interpelle. En effet, les véhicules automobiles sont de plus en plus encombrants. Et cette zone de stationnement - souvent appelée « parking déjeuner » - est très utile, notamment le midi. La réduire d'un mètre rend les manœuvres plus difficiles et fait perdre de l'intérêt. Ce qui rejettera immanquablement les véhicules vers le stationnement de rue dont la gestion est déjà problématique.

des spécificités de chaque quartier et de mettre en place des règles adaptées à ces derniers (qui dans tous les cas bénéficient d'une base commune) afin d'éviter toute banalisation progressive et uniformisation du paysage urbain.

La commune entend bien les différentes remarques et décide finalement de revenir sur son souhait de réduire le retrait vis-à-vis de l'alignement et donc de maintenir un retrait de 6 m vis-à-vis de l'alignement tel que le prévoit le PLU actuellement en vigueur.

l'alignement de 6 m à 5 m nous interpelle. En effet, les La réduction de la distance par rapport à l'alignement est donc abandonnée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Point n° 4 (Article UA12 + idem UD12):

Nous prenons acte de la prise en compte de la loi "Climat et Résilience" en interdisant l'imperméabilisation des surfaces de stationnement. Une prise de conscience bien tardive puisque les parkings publics créés en 2024 par la commune ont été encore bitumés.

Certains éléments de réponse apportés au ROSO peuvent apporter des précisions à la réponse apportée au point n° 4 soulevé par l'observateur Thellois.

Le passage de 2 à 3 places de stationnement est justifié au point n° 9 de la notice de présentation et de justifications.

Comme indiqué en réponse à l'un des commentaires du ROSO, et contrairement à ce qu'affirme l'observateur Thellois, cette mesure n'est pas pro véhicules individuels. En effet, le règlement prévoit la réalisation d'un minimum de places

obligatoires non couvertes de stationnement en disposer de 3 véhicules ou plus. aménagement centre-bourg?

nous interrogeons:

- cette mesure est pro véhicules individuels, ce qui est en contradiction avec la politique d'incitation aux transports collectifs mise en œuvre par la Communauté de Communes Thelloise. La Commune du Mesnil-en-Thelle serait-elle en désaccord avec cette stratégie?
- quels seront les impacts sur les divisions de parcelle encore possible pour les grandes propriétés foncières du centre-bourg mesnilois?
- n'y a-t-il pas un réel risque de perte financière pour certains propriétaires, pour lesquels une opération pourraient dès lors s'estimer lésés ?
- pourquoi ne pas autoriser des places couvertes, avec mise en avant du solaire par exemple?

Mais pourquoi choisir de porter de 2 à 3 le nombre de places de stationnement. Ce n'est pas pour autant qu'il impose à chaque ménage de

Outre le mangue de justification de cette modification, nous L'impact sur les divisions de parcelles sera inexistant puisque même si le nombre minimal de places de stationnement augmente, la distance de dégagement et la superficie minimale des places est supprimée. Les différents calculs sont présentés en réponse à l'un des commentaires du ROSO.

> Notons également que la modification prévoit de rendre obligatoire le traitement en matériaux perméables des espaces de stationnement.

> Enfin, pour ce qui est des places couvertes, comme indiqué en réponse à la Communauté de Communes Thelloise, s'il est bien prévu de ne comptabiliser que les places non couvertes, une dérogation va être ajoutée concernant les carports.

immobilière deviendrait ainsi réduite ou impossible et qui Malgré tout, les remarques du ROSO et de l'observateur Thellois ont conduit la commune à approfondir la question du stationnement. Finalement, il est retenu que le problème, indépendamment de la surface dédiée au stationnement concerne directement le nombre de places de stationnement affiché au sein du règlement écrit. Ainsi, cela semble inadapté d'imposer un minimum de 3 places de stationnement plutôt que 2 (malgré la suppression de la superficie minimale par place et malgré le fait que dans de nombreux cas les ménages ont de plus en plus de véhicules) alors même que les emprises dédiées au stationnement pourraient être réduites par rapport à ce que prévoit le règlement actuel du fait de la suppression de la distance de dégagement (environ 35 m² pour 3 places contre 50 m² pour deux places). Il est donc proposé de conserver un minimum de 2 places de stationnement par logement, pour autant, puisque l'espace de dégagement est supprimé, il est également proposé de revoir légèrement à la hausse les dimensions minimales d'une place de stationnement et ainsi passer de 5x2,30 mètres à 5,50 x 2,50 mètres soit 13,75 m² minimum par place.

Le règlement écrit sera modifié en conséquence (article UA12 p° 15 et UD12 p° 26).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Remarques du commissaire enquêteur

quelles pourraient être les incidences du SCoT révisé sur le plan local d'urbanisme de la commune de Le-Mesnil-en-Thelle

1) Quel est le planning prévu de mise à jour du SCoT, approuvé 1) La révision du SCOT a pris du retard pour différents sujet. Le premier a été en 2006, par la communauté de communes Thelloise, et l'intégration d'une nouvelle commune au sein du périmètre du SCOT nécessitant de compléter les études réalisées jusqu'alors. La seconde concerne la loi Climat et Résilience et les objectifs d'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050 ayant impliqué la modification du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) (document avec leguel le SCOT doit être compatible). Les enjeux de la modification de ce document étaient conséquents sur la question de l'artificialisation des sols puisque c'est ce dernier qui allait fixer les objectifs à l'échelle de chacun des périmètres de SCOT. Le SRADDET a été adopté le 21 novembre 2024. Suivant cette adoption, il est prévu un travail complémentaire au niveau du SCOT, dont le planning prévisionnel prévoit un arrêt du SCOT fin mars 2025 et une approbation fin 2025/ début 2026.

> Si le SCOT devait avoir un impact sur le PLU, cela pourrait essentiellement concerner les enjeux en matière de sobriété foncière (et donc une ré-interrogation des zones « à urbaniser »). Quoiqu'il en soit, une fois le SCOT approuvé, il s'agira

2) La notion de saturation des réseaux d'assainissement est perçue par un contributeur comme l'insuffisance de la capacité d'assainissement de la station d'épuration. Ce point doit être précisé.

pour la commune de s'assurer que son PLU soit compatible avec ce dernier sur l'ensemble des sujets abordés à travers un tel document. Pour le moment, il n'est pas possible d'anticiper quels seront les sujets pour lesquels une évolution du PLU sera nécessaire. Pour autant, le PLU de la commune a été approuvé en 2012 et une évolution complète de ce dernier ne serait pas forcément illogique qu'elle soit rendue nécessaire ou non pas le SCOT révisé.

2) Pour ce qui est de la contribution en question, s'il s'agit bien de celle de l'Observateur Thellois, alors il convient de ne pas mélanger différents sujets. En effet, dans le cadre de la contribution, la question de l'assainissement est directement en lien avec le projet d'activité économique mais totalement détachée de la guestion de la saturation des réseaux évogué dans le cadre de la modification des règles destinées à limiter la « sur-densification ». Quoiqu'il en soit, lorsque l'on parle de saturation des réseaux, on ne vise pas un type de réseau en particulier. En effet, dans une rue il peut s'agir d'un transformateur électrique déjà au maximum de sa capacité, dans une autre il peut s'agir d'une canalisation d'eau ne permettant plus assez de pression ... Il peut également s'agir de l'assainissement des eaux usées si la station d'épuration n'est pas capable de supporter un apport soudain et conséquent de nouvelles habitations raccordées ou si les ouvrages de transports en place ne sont pas suffisamment calibrés pour supporter davantage de flux. Concernant la commune de Mesnil en Thelle, ce cas de figure reste le moins probable. D'ailleurs, dans la notice explicative, lorsque la saturation éventuelle des réseaux est évoquée, ceux indiqués entre parenthèse sont l'eau et l'électricité mais pas l'assainissement qui dans le cas présent ne semblait pas être une problématique pertinente, même si cela pourrait le devenir sur le long terme.

3) Le zonage d'assainissement des eaux usées a été
réalisé en 2007, quel est le planning de mise à jour de ce
zonage?

Dans le cadre de ce zonage, quel est la gestion du suivi des installations d'assainissement non collectif (ANC) mise en place ?

3) Hormis la problématique de la zone 1AUe qui est l'un des points traité dans la présente modification. Le zonage d'assainissement et le PLU de la commune sont cohérents, il n'y a donc pas de besoin d'envisager la mise à jour du zonage d'assainissement d'autant plus que le zonage actuel prévoit en quasi totalité un assainissement collectif sur le territoire communal et que l'ensemble des rues sont d'ores et déjà desservies. Le zonage d'assainissement pourrait être amené à évoluer dans le cadre de la révision du PLU si jamais de nouvelles zones « à urbaniser » étaient définies mais cela reste purement hypothétique.

La quasi-totalité des constructions sont raccordées à l'assainissement collectif et seules quelques habitations disposent d'un assainissement individuel.

Observation émise oralement durant la dernière permanence, mais sans lien avec l'objet de l'enquête publique.

Quel est le projet d'urbanisatior	associé à la zone
2ALIh figurant sur le PLLL?	

La zone 2AUh est devenue caduque puisqu'elle n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne peut se faire sans une révision générale du document conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Aujourd'hui, il n'y a donc plus aucun projet d'urbanisation associé à la zone.

Quel est le projet d'aménagement au nord de la zone 1AUm

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit un espace destiné à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Initialement, un collège était prévu mais cela n'est plus d'actualité. Il ne sera pas possible d'envisager autre chose tant que les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne seront pas modifiées

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire, enquêteur considère également que ces questions, bien que légitimes, sont indépendantes du projet de révision du PLU

dr E24000095/80 Commissaire enquêteur

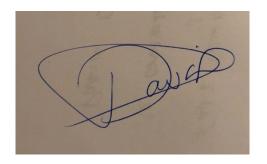
6 Conclusion du rapport

L'enquête s'est déroulée correctement.

Les conditions d'accueil lors des permanences étaient satisfaisantes.

La coopération des représentants de la commune a été attentive et constructive.

Patrick DAVID Commissaire enquêteur



dr E24000095/80 Commissaire enquêteur

Annexes au rapport

N°	date	Désignation
1	30/09/2024	Demande de désignation d'un commissaire enquêteur par madame le maire de la commune de Le Mesnil en Thelle
2	04/10/2024	Désignation du commissaire enquêteur par le vice-président du tribunal administratif d'Amiens
3	07/10/2024	Exemplaire Courrier aux personnes publiques associées (PPA)
4	23/10/2024	Arrêté communal n° 2024/171 : Mise à l'enquête publique du projet de modification du plan local d'urbanisme
5	Non daté	Avis d'enquête publique
6	29/10/2024	Annonce légale Le Courrier Picard
7	29/10/2024	Annonce légale Le Grand Parisien
8	20/11/2024	Annonce légale Le Courrier Picard
9	14/11/2024	Annonce légale Le Grand Parisien
10		Photo affichage de l'avis d'enquête à la mairie
11		Photo affichage panneau lumineux
12	Octobre 2024	Extrait bulletin municipal
13	16/10/2024	Compte Rendu réunion de cadrage
14	18/12/2024	Procès-verbal de synthèse
15	13/12/2024	Copie du registre d'enquête
16	24/12/2024	Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse