

Département de l'Oise

**COMMUNE de
VILLERS SAINT GENEST**

PROJET

de

REVISION

du

PLAN LOCAL d'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

VILLERS SAINT GENEST

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 19/09/2024 au 21/10/2024

Suivant arrêté de M. le Maire de VILLERS SAINT GENEST
du 12 août 2024

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES
OBSERVATIONS RECUEILLIES**

Établi en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement sur cinq feuillets recto et adressé à Monsieur le Maire de la commune de Villers Saint Genest.

Monsieur,

Je vous invite à me communiquer dans le délai de 15 jours votre mémoire en réponse aux observations suivantes formulées par courrier et sur le registre d'enquête déposé en mairie de Villers Saint Genest ainsi que sur le registre électronique mis à disposition du public.

J'ai reçu six observations, courriers ou courriels, dont une sur le registre électronique, doublée d'un courrier remis en main propre.

Vous trouverez ci-dessous la synthèse des différentes questions et observations formulées.

Mme. Olivia VALOPI

Demande que ses parcelles 131 et 132, actuellement classées en partie en zone A soient classées en zone constructible afin de pouvoir y construire une maison d'habitation pour sa fille.

Réponse de la municipalité :

Le terrain visé par le changement de classement (132) pour accueillir une construction est situé en second rang. Il ne possède actuellement aucun accès direct à la voie publique. Pour y accéder, il faut obligatoirement passer par la parcelle 131. L'une des solutions envisagées à ce jour par la requérante serait de créer un passage par le garage actuel qui donne sur rue afin de former une porte cochère. Outre le fait qu'un passage sous le bâtiment actuel pourrait le fragiliser, cette situation ne semble viable que dans le cas présent, celui d'une utilisation familiale. En cas de vente de l'une ou l'autre des propriétés à un tiers, cette configuration pourrait être source de conflit. La question de l'accessibilité en cas d'incendie, du stationnement ou encore de la gestion des déchets se pose également. Pour toutes ces raisons, la municipalité ne peut pas, à ce jour, répondre positivement à la demande. Elle invite les demandeurs à se rapprocher du ou des propriétaires de la parcelle 136 contiguë à la 132. En effet, la parcelle 136 possédant une façade sur rue et étant constructible, elle pourrait accueillir les constructions tandis que la parcelle 132 pourrait servir de fond de jardin. Cela assurerait des accès sécurisés et le maintien de la structure urbaine avec des maisons tournées vers la rue et des jardins sur les franges.

Mme Catherine MALATRAY et M. Jean Luc AUBAS

Propriétaire en indivision avec leurs deux sœurs de la parcelle N° 165 classée en zone 1 AUc, cette zone fait l'objet de l'OAP « Cœur de bourg ».

Ils font remarquer que pour que cette opération soit viable, il est nécessaire de prévoir davantage de logements sur cette OAP. Ils trouvent anormal que leur terrain soit dévalorisé par les éventuels promoteurs du fait de la présence sur cette OAP d'une grande surface d'espaces verts et de stationnements, ce qui réduit considérablement le nombre d'habitations envisagées.

Mme Claudine BOURRUT LACOUTURE

Propriétaire des parcelles Section E N° 499 et N° 500 fait exactement les mêmes observations que l'indivision AUBAS et demandes.

Réponse de la municipalité :

Le site « cœur de bourg », comme son nom l'indique, porte avant tout un objectif de création d'une centralité et d'espaces communs. La volonté de la municipalité, inscrite dans le PADD, est de créer à cet endroit un espace de vie, de convivialité, de rencontres autour des équipements existants et en particulier de l'école, vecteur de lien social le plus important à l'échelle du village. Cet espace doit aussi permettre de créer du lien, entre deux parties de la commune qui aujourd'hui sont séparées par cet espace sans véritable fonctionnalité mais qui maintien cependant une forme de respiration au sein de l'espace urbain et qu'il apparaissait important aussi de conserver.

Aussi, les objectifs étaient d'une part de créer des espaces publics : des espaces verts dans un village au caractère très minéral, des espaces de jeux pour tous les âges, des espaces d'interactions avec du mobilier urbain adapté pour favoriser les échanges et la convivialité, des espaces de stationnement dont la commune manque cruellement surtout à proximité des équipements. Et d'autre part, il n'était pas réaliste de faire de l'ensemble de la zone un vaste espace public. Pour des raisons financières mais aussi parce que l'accueil de nouveaux habitants était un des objectifs communaux et que l'emplacement s'y prêtait aussi particulièrement. Toutefois, il était important pour les élus que les futurs logements pour ces nouveaux habitants s'intègrent dans le tissu urbain existant et qu'il reste dans la typologie bâtie actuelle, principalement pavillonnaire. Si la commune est consciente de la nécessaire densification des espaces urbains, il n'était pas pour autant question de créer du collectif ou des trop petites parcelles, incompatibles avec le caractère du village et la volonté de maintenir pour chacun, suffisamment d'espaces verts extérieurs privatifs.

Tout ceci explique le dessin de l'OAP telle qu'elle a été inscrite dans le PLU, c'est-à-dire : un équilibre entre espaces pour de nouveaux logements et espaces publics ; une continuité bâtie mais aussi le maintien d'un espace de respiration, dans le but de maintenir une partie de l'espace ouvert tel quel les gens le connaissent aujourd'hui ; de futurs espaces publics qui offrent un nouveau lieu de rassemblement et un parcours piéton sécurisé et agréable entre l'Est et l'Ouest de la commune.

C'est ainsi que la réflexion s'est construite et que le nombre de logements prévus a été réfléchi. Les élus ne souhaitent donc pas l'augmenter. Le projet communal porte d'ailleurs des objectifs de logements jugés élevés par les PPA, il n'apparaît donc pas nécessaire de densifier outre-mesure ce site. Il est évident que, pour un aménageur, ce projet tel qu'il a été pensé, ne peut trouver un équilibre financier sans une augmentation importante du nombre de logements. C'est parce qu'il s'agit d'un projet de commune, un projet pour la vie du village, qui doit être porté par la collectivité. Le prochain conseil municipal pourra donc décider de le porter s'il le souhaite, en partenariat avec des acteurs tels que l'EPFLO (établissement public foncier de l'Oise) par exemple.

M. Benoît COURTIER, Gérant du GFA du Colombier

Demande que sa parcelle E 102 située à l'entrée du village en venant de Bouillancy, juste avant la mare, soit classée en zone constructible, car en réalité, bien que classée en zone agricole, elle n'est pas exploitable et est actuellement une friche.

Réponse de la municipalité :

Les secteurs constructibles définis par le PLU se sont concentrés sur le renforcement de l'enveloppe urbaine existante, soit par le comblement de dents creuses, soit par des

projets de renouvellement urbain (ancienne ferme), ou encore par le choix de terrains qui s'intégraient déjà dans la continuité immédiate des parties actuellement urbanisées. Or, le terrain demandé est séparé du reste de la zone urbaine par la rue de l'église d'une part, et par la présence de la mare et de ces espaces verts attenants d'autre part. Il n'entre donc pas dans les critères de choix établis par le PLU. D'ailleurs, le territoire et le document d'urbanisme précédent offraient plus de possibilités que les besoins et objectifs fixés par le nouveau PLU. Il a donc été déjà nécessaire de faire des choix parmi les terrains qui étaient ou avaient été constructibles dans l'ancien PLU (zones U ou AU). Aussi, il a été choisi de garder intacts les espaces classés en zone agricole ou naturelle, comme c'est le cas de la parcelle visée. Enfin, les objectifs de logements portés par le PLU étant déjà élevés au regard de la taille de la commune, en témoignent plusieurs des avis PPA, il n'apparaît pas nécessaire, ni justifié de créer de nouvelles zones constructibles. Pour l'ensemble de ces raisons, il ne peut être donnée une suite favorable à la demande.

M. Antoine BARIZET

Fait les observations et pose les questions suivantes :

- Pourquoi l'emplacement réservé N° 9 n'a pas encore été réalisé.
- Cet emplacement réservé ne doit pas être figé en surface, car il peut être nécessaire qu'il soit plus grand afin d'absorber l'eau de ruissellement de la commune. Cette surface doit être calculée après une étude approfondie du problème des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les problèmes d'eau pluviale doivent se régler au plus près des parcelles, le mieux étant que les eaux pluviales soient gérées directement à la parcelle.
- Le paragraphe traitant des eaux pluviales dans le règlement n'est pas suffisamment précis, il ne fixe pas de cahier des charges, il faut remédier à cela.
- Comment sont gérées les eaux pluviales dans l'OAP « Cœur de bourg » ?
- Quel est l'intérêt de l'emplacement réservé N° 4 alors qu'il serait plus simple de créer un bassin dans l'OAP « Cœur de bourg ».
- Il faut prévoir un bassin dans cette OAP pour y recueillir les eaux pluviales de l'école, de la salle des fêtes et des parkings. Tout cela sans empêcher les constructions.
- Il refuse le classement en zone N de ses parcelles à l'entrée du village par le nord. Il n'y a aucune justification à cela. Pourquoi les autres zones naturelles ont-elles été supprimées et pas les siennes ? Ce ne sont pas des zones humides ni des zones de boisement, elles sont seulement à usage agricole.
- Il n'y a pas assez de places de parking prévues dans l'OAP « Cœur de bourg ». Il en faut beaucoup pour la sortie des écoles car les gens se garent n'importe comment quitte à gêner la circulation.
- Les objectifs du PLU en termes de constructions sont supérieures à celles du SCOT - 0.4 versus 0.8.
- Il est contre l'emplacement réservé N° 12, celui-ci pour le moment est une pâture, cette parcelle doit rester en zone agricole, comme les autres zones agricoles en entrée de village.

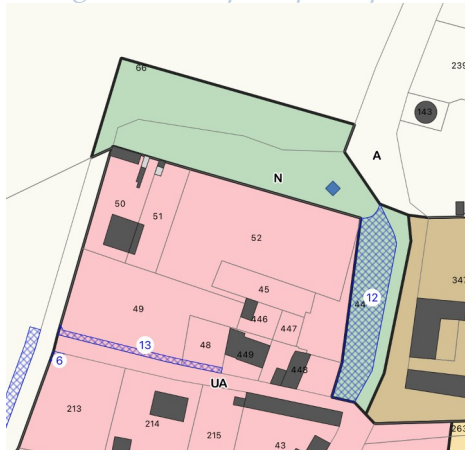
Réponse de la municipalité :

- Sur la question des eaux pluviales : l'ER n°9 est en cours d'acquisition. La CCPV porte actuellement une étude visant à définir un programme pluriannuel

d'aménagement pour lutter contre le ruissellement et l'érosion des sols. Cette étude devrait prochainement être soumise à enquête publique. Une fois approuvée, elle pourra être annexée au PLU. En l'absence d'une étude pluviale assortie de préconisations précises sur le sujet, le règlement du PLU ne peut entrer plus dans le détail.

- Dans le cadre de l'OAP « Cœur de bourg », le projet devra assurer une gestion à l'échelle de l'opération d'une part, puis à l'échelle de chacune des unités foncières à bâtir qui seront créées. De plus, la municipalité a toujours envisagé de coupler la réalisation d'un espace de stationnement sur cette zone à la création d'un bassin en souterrain. Quant à l'ER4, il vise à créer une noue/un fossé en complément.
- Sur le classement en zone N en entrée de bourg et l'ER n°12 : le nouveau document porte des objectifs d'amélioration des entrées de village et de développement de la trame verte (orientation n°2 du PADD). C'est pourquoi il a été choisi de classer les deux espaces autour des mares, en entrée nord et sud du village, en zone Naturelle. Toutefois, il est vrai que la zone naturelle Nord, débordait des contours actuels de la mare. Aussi, il est proposé de redéfinir la limite Nord de l'espace naturel. Quant à l'emplacement réservé n°12, il est une traduction de la volonté de maintenir des entrées de village paysagères assortie d'une traduction de l'objectif de développement des mobilités actives et de réalisation d'un véritable chemin du tour de village.

Zonage avant enquête publique



Proposition de modification



- Sur les espaces de stationnement dans l'OAP « cœur de bourg », il a été recherché un équilibre entre le besoin d'espaces de stationnement et la réalisation d'espaces verts pour créer des espaces publics conviviaux.
- Sur le SCOT, le taux de croissance affiché par le document n'est pas opposable à la commune puisqu'il s'agit d'objectifs de territoire, non décliné à l'échelle de chaque commune. Aussi, la commune peut présenter une croissance et un nombre de logements supérieurs aux objectifs supra-communaux si elle respecte les prescriptions en matière de consommation foncière qui sont, elles, opposables.

M. Sylvain RENARD, Alain RENARD, Jean VAPAILLE et Mme Valérie CARRE

Ils se déclarent représenter environ 15 habitants de la commune

Sous la forme d'un courrier de 20 pages, déposé également sur le registre électronique, ils font les observations et constatations suivantes, ils posent aussi les questions ci-dessous :

- La communication en amont de cette enquête publique n'a pas été faite dans les règles, les personnes n'habitant pas la commune n'ont pas été correctement informées.
- La communication autour des réunions de conseil municipal est incomplète à leurs yeux. Ils doutent que la communication concernant la réunion publique de 2022 ait réellement été bien faite.
- Malgré leur demande, il n'y a pas eu de nouvelle réunion publique d'organisé début 2024.
- Ils demandent pourquoi la lettre qu'ils ont envoyée en AR le 23/06/2023, qui concernait leurs parcelles, n'a jamais reçu de réponse.
- Ils sont inquiets concernant les conséquences des modifications apportées par cette révision du PLU sur le cadre de vie et la préservation de l'environnement et de la sécurité.
- Ils pensent que le traitement des eaux de ruissellement est mal géré.
- Ils pensent qu'il vaut mieux attendre que l'étude sur les eaux de ruissellement soit terminée avant de faire la révision du PLU.
- Ils estiment que la zone de leurs parcelles qui était classée en zone constructible lors du précédent PLU, est une dent creuse, donc elle doit rester en zone constructible. De plus les réseaux y sont présents. Cette zone permettrait d'y créer une zone verte, le traitement des eaux de ruissellement y est simple. Contrairement à ce qui est écrit dans le projet de révision du PLU, cette zone n'est pas une zone agricole car elle n'est pas exploitée à cette fin. Elle est libre de toute exploitation depuis fort longtemps. Elle est seulement en friche. Il est donc possible d'y réaliser une OAP qui permettrait un meilleur développement du village, d'après eux.
- Ils constatent que l'OAP « Cœur de bourg », qui concerne entre autres les terrains appartenant au maire ou à sa famille, n'est pas suffisamment bien pensée et notamment le nombre de logements prévus est en contradiction avec les objectifs de NEXITY, le promoteur intéressé par cette opération.
- Ils pensent que les problèmes de circulation et d'accès pour les services de sécurité et de traitement des déchets ne sont pas bien traités.
- Pourquoi l'OAP de la zone de la ferme des Troènes a-t'elle été supprimée ?
- Ils pensent que l'OAP « Haut du Bourg » n'est pas très réaliste car trop dépendante de la volonté des propriétaires actuels de vendre ou pas.
- Ils estiment que les objectifs démographiques ne seront pas atteints, ce qui mettra en péril la nouvelle école. D'autant plus qu'il n'a pas été tenu compte du point mort. Le point mort exprime le nombre de logements nécessaires pour tenir compte du desserrement de la taille des ménages. Leur projet est bien plus ambitieux. Pourquoi n'a-t'il pas été retenu ?
- Ils pensent que cette révision manque de projet de développement économique car il n'y a pas de place pour un commerce, ni pour une MAM, ce qui rend la

commune moins attractive et nécessite davantage de déplacements de la part des habitants.

- Ils sont inquiets en ce qui concerne les coûts générés par ce projet.
- Ils pensent que le développement démographique ne sera pas ce qu'il est exposé dans cette révision, ce qui est fort dommageable pour l'avenir de la commune.
- Ils affirment que l'objectif de création de logements doit être compatible avec le SCOT du Pays du Valois soit 0.8 % par an. Ceci est lié à la bonne volonté des propriétaires actuels.
- Ils demandent pourquoi il n'y a pas eu de révision du PLU plus tôt afin d'ouvrir à la construction certaines zones qui avaient été classées en 2 AUh.
- Ils ne comprennent pas les calculs de la CCPV et contestent les chiffres annoncés.
- Ils demandent que cette révision du PLU soit réétudiée afin que leurs préoccupations soient prises en compte.
- Ils souhaitent que les conflits d'intérêts relevés soient examinés par les autorités compétentes et qu'elles donnent leur avis.

Réponse de la municipalité :

- Les modalités d'information du public quant à la réalisation d'une enquête publique fixées par le code de l'environnement ont été respectées par la commune : publication dans les journaux, affichage sur le territoire communal. Une information a, de plus été faite, sur le site internet de la commune et dans les boîtes aux lettres.
- Sur les questions de gestion des eaux pluviales : voir réponses faites précédemment
- Le rapport de présentation du PLU (Tome 2 – Pièce 1b) détaille longuement les raisons qui ont conduit la municipalité à ne pas reconduire la zone 2AU (voir notamment pages 55 à 57). Les élus sont bien conscients de la difficulté d'accepter ce choix et comprennent les arguments avancés par les demandeurs. Toutefois, au regard des objectifs fixés par le nouveau PLU lequel doit répondre aux enjeux nationaux en matière d'économie foncière, les capacités offertes par l'ancien document étaient bien supérieures au besoin défini, poussant la municipalité à ces choix, qui ont été faits de façon factuelle et impartiale.
- Le point mort a bien été pris en compte. Au regard de la tendance passée, il avait été estimé que 2 logements par an au minimum étaient nécessaires pour maintenir la population en place, or le PLU prévoit un rythme de 3 à 4 logements par an (30 à 40 logements sur 10 ans). Un objectif qui a déjà été estimé comme ambitieux par plusieurs Personnes Publiques Associées. C'est pourquoi, à l'échelle du présent PLU, de nouveaux espaces constructibles à vocation d'habitation ne peuvent être ajoutés. Si toutefois la commune constate, d'ici quelques années, que le document ne répond pas aux objectifs fixés ou ne correspond plus aux ambitions des élus, elle pourra toujours le réviser.
- Comme indiqué précédemment, le projet « cœur de bourg » porte un double objectif, celui d'accueillir du logement, mais surtout celui de réaliser un véritable centre villageois. Cet objectif est inscrit au PADD. C'est pourquoi, le nombre de logement a été déterminé afin de maintenir une part suffisante d'espaces à vocation publique, pour le développement d'espaces de convivialité, de rencontres... Si la densité était augmentée, ce serait au

détriment soit de l'espace public, soit des espaces privés. Or, les élus n'ont pas souhaité accueillir des logements collectifs sur ces terrains, ni que soient réalisées de trop petites parcelles qui ne correspondent pas à la typologie bâtie du village.

- Concernant la ferme des troènes, il y a en effet eu, à un moment de l'étude un projet d'accueil de logements traduit par une OAP car à l'époque l'exploitation devait être délocalisée au jeu d'arc. Finalement, cette délocalisation n'aura pas lieu et les bâtiments seront toujours exploités. Il n'y aura donc pas de création de logements et l'OAP a, par conséquent, été supprimée.
- Si la création de commerces ou de services (type MAM) n'est pas forcément fléché par le document, le règlement permet toutefois la réalisation d'éventuels projets en ce sens, notamment en zone UA et 1AUc. Toutefois, il faut préciser qu'il n'y aura pas de MAM sur la commune car une crèche est prévue sur la commune de Bouillancy. La commune adhérant au RAM, elle cotise à hauteur d'un euro par habitant pour ce service.
- Concernant le taux de croissance du SCOT, comme il a été rappelé précédemment, le taux de croissance affiché par le document n'est pas opposable à la commune puisqu'il s'agit d'objectifs de territoire, non décliné à l'échelle de chaque commune. Aussi, la commune peut présenter une croissance et un nombre de logements supérieurs aux objectifs supra-communaux si elle respecte les prescriptions en matière de consommation foncière qui sont, elles, opposables.
- Sur l'ouverture de la 2AUh pendant la durée de vie du PLU, il s'avère que la pertinence de son ouverture ne s'est pas présentée. Les zones 2AU sont des espaces définis à long terme et leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une volonté du Conseil Municipal mais aussi et surtout par la justification du besoin de cette ouverture, notamment par le fait que toutes les zones 1AU ont été réalisées ou que leur réalisation est impossible et qu'il est donc nécessaire de répondre aux besoins de développement par une ouverture d'une zone 2AU.

M. Sébastien CUYPERS eu au téléphone et par mail sur le registre électronique

Confirme les propos de M. Antoine BARIZET concernant les problèmes de ruissellement des eaux pluviales et en particulier le devenir de l'emplacement Réserve N° 9 qui n'a toujours pas été transformé en bassin d'infiltration. Insiste sur le fait que le traitement des eaux pluviales doit être fait au plus près des parcelles.

Espère que la révision du PLU de Villers Saint Genest permettra de mieux prendre en compte les problèmes d'inondation de ces parcelles le long de la RD 99 direction Macquelines.

[Réponse de la municipalité :](#)

[Voir réponses aux points précédents](#)

AVIS DES PPA

D'autre part, les Personnes Publiques Associées ont émis différents avis qui ont fait l'objet de réponses circonstanciées de la part de la mairie. Ces réponses sont rassemblées dans un mémoire en réponse aux avis des PPA qui a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Il n'y a donc pas lieu d'y répondre une nouvelle fois ici.

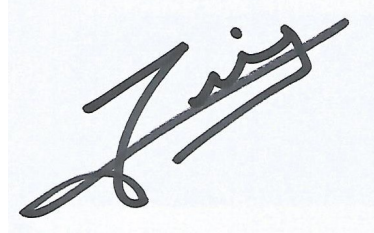
Toutefois, la réponse à l'avis défavorable de la CDPENAF n'apparaît pas clairement dans le dossier soumis à l'enquête publique. Il serait donc souhaitable d'y répondre dans le cadre de cette synthèse des observations.

Réponse de la municipalité :

La réponse à la CDPENAF est bien présente dans le mémoire de réponse annexé à l'enquête publique, en page 28.

Fait à Beauvais le 21 octobre 2024

Le commissaire enquêteur
Jacques NICOLAS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Nicolas', is written over a light blue rectangular background.