

Commissaire enquêteur
Jean-Philippe OLIVIER

Enquête publique

Modification n°3 du plan local d'urbanisme De la commune de Saint-Paul

Période d'enquête du 17 février 2023 au 21 mars 2023

Soit une période de trente -trois jours consécutifs

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



RAPPORT D'ENQUETE

Etabli par le commissaire-enquêteur délégué par
Décision n° E22000117 du 22 novembre 2022 de Madame
La présidente du Tribunal Administratif d'AMIENS



SOMMAIRE

I GENERALITES

I-1. Cadre général	5
I-2 Cadre réglementaire.....	5
I-3 Objet de l'enquête publique.....	6
I-3.1 Présentation du demandeur	6
I-3.2 Description du projet	6
I-4 Composition du dossier d'enquête.	7
I-5 Projet de modification	8
I.5.1 Prise en compte des sols argileux.....	8
I.5.1.1 Phénomène de retrait-gonflement des sols argileux	8
I.5.1.2 Situation sur la commune de Saint-Paul	8
I.5.1.3 Projet relatif à l'aléa retrait gonflement des argiles	10
I.5.2 Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle	11
I.5.3 Implantation des constructions.....	11
I.5.3.1 Correspondance des zones et situation actuelle	11
I.5.3.2 Projet de l'ajustement.....	12
I.5.4 Traitement des espaces libres de construction	12
I.5.4.1 Généralités	12
I.5.4.2 Propositions.....	13
I.5.5 Réglementation des toitures et façades	14
I.5.5.1 Ajustement sur l'aspect des toitures	14
I.5.5.2 Notion façade	14
I.5.6. Application du code civil en parallèle des dispositions du PLU	14
I.6. Evaluation des incidences	15
I.7. Justification du projet	15

II AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

II-1 Avis de la MRAe.....	17
---------------------------	----



II-2 Avis du CCI de l'Oise	17
----------------------------------	----

III ORGANISATION DE L'ENQUETE

III- 1. Désignation par le tribunal administratif.....	20
III- 2. Visite du site	20
III-3. Arrêté d'ouverture d'enquête publique	20
III-4. Réunion préparatoire	21
III-5 Publicité de l'enquête	21
III-5.1-Presse	22
III-5.2 Mairie	22
III-6- Durée de l'enquête et permanences.....	21

IV DEROULEMENT DE L'ENQUETE22

IV-1 Climat de l'enquête	22
IV-2 Formalité d'ouverture et de clôture de l'enquête publique	22
IV-3 Observation du public	23
IV-3 Analyse quantitative des observations lors des permanences	23
IV-4 Indexation des observations	23
IV-5 Relevé des observations	24

V ANALYSE DES OBSERVATIONS

V-1 Classement par thème.....	24
V-1.1 Inondations	24
V-1.2 Règlement.....	25
V-1.3 Règlement graphique.....	29
V-1.4 Anomalie	29
V-1.5 Prévention des risques	30

VI CONCLUSIONS..... 31

ANNEXES



GLOSSAIRE

Sigle, Acronyme	Définition
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
CAB	Communauté d'Agglomération du Beauvaisis
ANX	Annexe(s)
CE	Commissaire enquêteur
CU	Code de l'urbanisme
CE	Code de l'environnement
Zone UA	Centre bourg
Zone UD	Extensions essentiellement pavillonnaire
Zone UP	Secteur de développement des équipements publics
Zone UI	Zone d'activités industrielles
Zone UR	Secteur d'urbanisation pavillonnaire plus récent
PADD	Plan d'aménagement et de Développement Durable
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRi	Plan de Prévention de Risque Inondation
RE	Règlement écrit
RG	Règlement Graphique
SDGEP	Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - GENERALITE CONCERNANT LE PROJET

I-1. Cadre Général

Le plan local d'urbanisme (PLU) de saint Paul a été approuvé le 1er mars 2012. Depuis, il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée N°1 approuvée le 24 septembre 2015 et d'une procédure de modification n° 2 approuvée le 29 septembre 2016.

Pour la commune de Saint-Paul le transfert automatique de la compétence en matière d'urbanisme à la communauté d'agglomération du Beauvaisis date du 01 juillet 2021.

Modification N°1 :

Modification ayant pour objet, le reclassement de zonage d'AU à 1AU au lieu-dit Médicis.

Modification N°2

Cette modification a eu pour objectif d'ouvrir à urbanisation partiellement la zone 2 AU avec une réduction totale de la zone, les terrains non ouverts à l'urbanisation étant reclassés en Zone (N)

Modification N°3

Le projet vise, à éviter les problèmes d'interprétation dans l'application de certaines règles du PLU, mais également à prévenir et mieux prendre en compte les aléas de risques naturels sur le territoire communal et leurs conséquences sur les constructions.

I-2 Cadre Réglementaire

La procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Paul est menée conformément aux principales dispositions :

Du code de l'urbanisme (articles L 153-36 à L 153-48 - R 153-8 à R153-10 concernant la modification d'un plan local d'urbanisme)

Du code de l'environnement (articles L123-1 à L 123-19 – R 123-1 à R 123 -27) relatif au champ d'application, l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ces modifications ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan, et n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.



La commune de Saint-Paul n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale. La modification du PLU N°3 ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains, elle ne porte que sur des ajustements réglementaires sans remise en cause des orientations du projet communal.

La délibération n° A-DEL-2022-0220 d'engagement de la modification n°3 du PLU de Saint-Paul, de la communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB), en date du 14/10/2022 fait l'objet de l'annexe n°01.

L'arrêté de l'ouverture d'enquête signé par la présidente de la CAB, le 01/02/2022, arrêté n°2 A-ARP-2023-0007, fait l'objet de l'annexe n°02.

I-3 Objet de l'enquête publique

I-3.1 Présentation du demandeur

Le demandeur du projet de modification du PLU, est la Communauté de d'Agglomération du Beauvaisis (CAB), agissant pour le compte de la commune de Saint-Paul, en concertation avec celle-ci.

La CAB a missionné le cabinet d'urbanisme ARVAL pour l'accompagner dans les procédures relatives aux PLU de ses communes membres, jusqu'à l'approbation d'un plan local d'urbanisme intercommunal Habitat Mobilité (PLUi-HM), en cours d'élaboration, avec une approbation prévue fin 2025.

I-3.2 Description du Projet

Les objectifs de la modification n°3 du PLU de la commune de Saint Paul, repose sur plusieurs points :

- ⇒ Rappeler en préambule de toutes les zones, les nouvelles dispositions relatives à la prise en compte des sols argileux.
- ⇒ Ajustement de l'article 4 des zones constructibles concernant la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.
- ⇒ Ajuster l'article 6 du règlement des zones UA, UD, UG et UR portant sur l'implantation des constructions principales par rapport à la voie publique.
- ⇒ Ajuster l'article 13 du règlement des zones UA, UD, UG, et AU concernant le traitement des espaces restés libres de construction.
- ⇒ Ajuster l'article 11 du règlement des zones UA et UD, concernant la forme des toitures des constructions principales, et la précision sur la notion de façade
- ⇒ Ajouter un rappel, dans les dispositions générales du règlement, de l'application du code civil en parallèle des dispositions du PLU



I.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique, établi par les services de la communauté d'agglomération de Beauvais accompagnés du bureau d'études ARVAL a été remis au commissaire enquêteur. Il a été disponible à la consultation aux jours d'ouverture de la mairie de Saint-Paul sous forme papier ou numérique. Il se composait des éléments qui suit :

N° ordre N° Ordre	Pièce	Format	Nombre de pages
1	PIECES ADMINISTRATIVES		
	Décision de la MRAe dans le cadre de l'examen au cas par cas	A4	3
	Délibération d'engagement de la modification PLU N° 3 Saint-Paul	A43	3
2	REGISTRE D ENQUETE Ouvert par Madame la Présidente de la CAB et paraphé par le Commissaire-Enquêteur	A4	
3	PROJET		
	Notice explicative	A4	23
	Tenant lieu de rapport de présentation		
	Règlement PLU	A4	129
	Document applicable avant modification		
	Règlement PLU	A4	137
	Document applicable après modification		
	Un plan local d'urbanise	Echelle 1/5000	
	Plan de zonage	A4	
4	CD REPRODUCTIBLE	CD	
TOTAL			295

Les éléments repris supra constituent le dossier d'enquête publique. Ils étaient consultables et téléchargeables sur le site internet de la commune de Saint-Paul.



I-5 Projet de modifications du PLU de Saint-Paul

D'une manière générale, toutes les zones sont impactées par des modifications apportées au règlement écrits

Ces modifications n'ont qu'un aspect technique. Les différents points sont repris ci-après
Un comparatif du règlement (avant et après les modifications n°3) est en annexe 3.

I.5.1 Prise en compte des sols argileux

L'article 68 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN), porte sur l'évolution du logement, de l'aménagement. Il met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de constructions particulières, visant à prévenir les risques de retrait de gonflement des argiles, soient mises en œuvre pour les maisons individuelles, construites dans les zones exposées à ce risque.

Art L 125-2 du code de l'urbanisme : Toute personne a un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels elle est soumise dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui la concernent. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles.

I.5.1.1 Le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. L'argile agit comme une éponge, elle se rétracte sous la chaleur et se gonfle lors du retour des pluies.

Ainsi lorsque la teneur en eau augmente on assiste à une augmentation de volume du sol, on parle alors de « gonflement des argiles ». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation « retrait des argiles ».

L'alternance sécheresse-réhydratation des sols entraîne des mouvements de terrain, non uniformes, provoquant des dégâts sur les habitations, plus ou moins sérieux. Ce désordre se traduit principalement par des fissurations, des décollements entre éléments jointifs, des distorsions (portes et fenêtres), dislocation des dallages et cloisons. Parfois la rupture d'une canalisation enterrée, vient aggraver le gonflement.

Ce phénomène, qui est dû à une non prise en compte rigoureuse de la nature du sol dans la conception de certaines constructions, cause une sinistralité très importante engendrant des travaux de réparations souvent complexes et coûteux. Il n'est pas rare qu'ils dépassent 50% de la valeur du bien.

I.5.1.2 Situation sur la commune de Saint-Paul

La commune de Saint-Paul d'une superficie de 9,86 km², est forte d'une population totale de 1619 habitants (recensement 2021)

Sa superficie bâtie est légèrement supérieure à 20% du territoire

- aléa faible 78,44%
- aléa moyen 21,56%
- aléa fort 0%



La partie de la trame urbaine de la commune de Saint-Paul en alinéa moyen se situe au nord-Est du territoire communal (base de données nationales BRGM), depuis la rue de l'italienne jusque-là ferme de boyauval, rendant donc obligatoire la réalisation d'une étude du sol, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation qui seraient admises en zone agricole (dans le cadre d'une nouvelle exploitation)

Pour autant, il est constaté la présence de sols argileux sur la totalité des zones urbanisées de la commune, avec des couches conséquentes dans le périmètre, identifié en aléa faible par la base de données du BRGM

Des éléments recueillis auprès de la municipalité, la commune de Saint-Paul n'aurait pas enregistré de sinistralité relative au sol Argileux. Néanmoins, un Saint-Paulois s'est présenté lors d'une permanence relatant avoir été victime de dégradations sur sa demeure au cours de l'année 2022, résultant du phénomène gonflement retrait des argiles. (Annexe n°11)



La seule inondation sur la commune de Saint-Paul est due au débordement de la rivière l'Avelon.(Confirmation de Monsieur le maire)

Douze communes de l'Oise sont concernées par un PPR retrait-gonflement des argiles, celle de Saint-Paul ne fait pas partie de cette liste.



I.5.1.3 Projet relatif à l'aléa retrait-gonflement des argiles

Il est donc proposé d'ajouter en préambule du règlement de toutes les zones concernées un rappel sur l'application des nouvelles dispositions

Rappel :

Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette

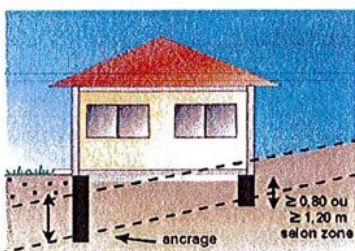
Extrait de la plaquette de recommandations établie par la DDT de l'Oise

Les précautions constructives à prendre...

Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, il est nécessaire de prendre un ensemble de précautions techniques :

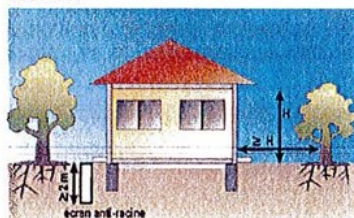
Pour les constructions nouvelles :

Identifier la nature du sol : Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avant toute construction. Cette analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.



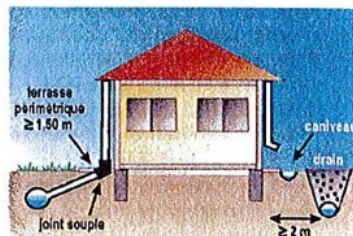
Adapter les fondations : prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés : prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs; prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

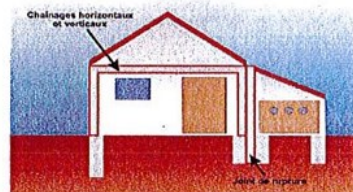


Pour les constructions existantes :

Éviter les variations localisées d'humidité : éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations; assurer l'étanchéité des canalisations enterrées; éviter les pompes à usages domestiques; envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...); en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Plantations d'arbres : éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers, etc) à proximité des constructions ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à un élagage régulier des plantations existantes, attendre le retour de l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un sol récemment défriché.





I-5.2 Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle

L'objectif de la gestion des eaux pluviales, est de traiter l'excès d'eau de manière à éviter les dommages matériels et des incidences négatives sur l'environnement

En corrélation avec la prise en compte du sol argileux, les dispositions fixées à l'article 4 du règlement concernant la gestion des eaux pluviales renvoient à un système d'infiltration à la parcelle. Toutefois il est prévu des exceptions à cette technique, bien définies dans le règlement en fonction de la zone.

La non application du principe de gestion des eaux pluviales est soumise à autorisation, en justifiant l'impossibilité technique de prévoir un dispositif d'infiltration.

Il n'est pas précisé quelles solutions sont envisageables par le pétitionnaire pour gérer les eaux pluviales sur un terrain où il n'est pas possible de prévoir un dispositif d'infiltration

La non application de cette gestion des eaux pluviales, pour les constructions nouvelles est soumise à autorisation. S'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales passant au droit de la parcelle, il est possible que les aménagements sur le terrain puissent garantir leur évacuation dans le dit réseau, **sous réserve de sa capacité de les recevoir**

NOTA :

Les communes de la CAB ont décidé d'agir pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Une étude a été lancée pour la mise en place d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, ayant pour but

- Améliorer la compréhension du fonctionnement des écoulements des eaux pluviales
- Elaborer un plan d'action et de gestion et définir les plans d'action
- Proposer les inscriptions à insérer dans les PLU

I-5.3 Implantation des constructions

I-5.3.1 correspondances des zones

La zone UA correspond aux paysages urbains traditionnels, regroupant les tissus bâtis les plus anciens, souvent implantés à l'alignement de la voie.

La zone UD correspond au paysage urbain de faubourg résidentiel récent. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont implantées en retrait de la voie.

La zone UG regroupe un tissu bâti mixte, le long de la rue des Auges.

La zone UR correspond à une ancienne zone AU, en cours de construction au moment de la révision du PLU approuvée en 2012.



L'article 6 du règlement de la zone UA, de la zone UD, de la zone UG et de la zone UR fixe les conditions d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

Il est notamment défini une bande constructible qui est à la fois cartographiée sur le plan de découpage en zones, à la fois détaillée dans le règlement écrit en ce qui concerne la profondeur maximale admise par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer

Or, il est de plus en plus constaté, sur une même unité foncière divisée en au moins deux terrains, une demande de construction nouvelle souvent à usage d'habitation en plus de celle existante.

Des éléments recueillis par M Gérard HEDIN, maire de la commune, le nombre de cas est très faible sur le territoire de Saint-Paul

Cette densification de la trame urbaine, peut occasionner certains désagréments :

- Difficulté d'accéder aux réseaux publics par la multiplication des branchements
- Difficulté de circulation pour les véhicules pouvant représenter parfois un danger en fonction de la configuration des lieux (rue étroite – stationnement sur trottoir ...)
- Promiscuité entre voisins
- Rapprochement des habitations près de zones cultivées avec les gênes pouvant existées (traitement de cultures, bruit, odeur ...)

I-5.3.2 Projet de l'ajustement

En prenant en compte les faits ci-dessus et au regard de la profondeur d'implantation des habitations la plus courante sur le village de Saint-Paul, la bande constructible peut être ramenée à 25 mètres comptés depuis l'alignement sur la voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain (existante ou à créer).

La modification de l'article 6, prévoit également l'admission d'une extension dans les limites de 40 m² d'emprise au sol (ex véranda – pièce supplémentaire), pour une construction existante destinée au logement ou à une activité de services ou de bureau, située au-delà de cette profondeur de 25 mètres

I-5.4 Traitement des espaces libres de construction

I-5.4.1 Généralités

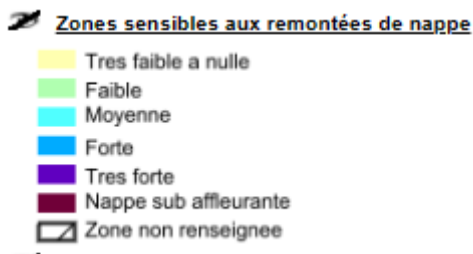
L'article 13 du règlement définit les conditions de traitement des espaces restés libres de construction. Cet article est très peu réglementé en zone UA et zone UD

La diminution du couvert végétal et l'imperméabilisation des superficies, entraînent des problèmes de gestions des eaux de ruissellement.

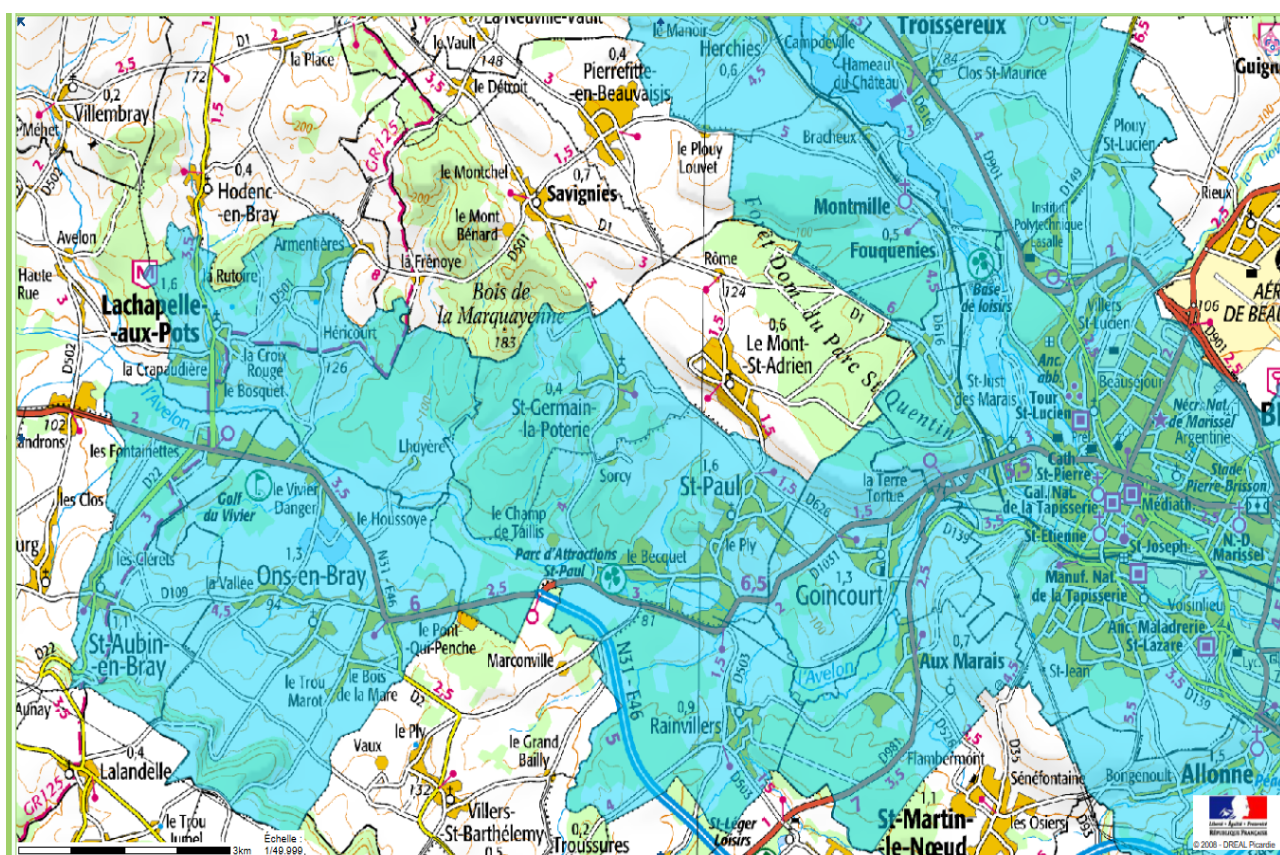
L'imperméabilisation des sols constitue également une destruction irréversible de la biodiversité.



Sur la commune de Saint-Paul, au regard des problèmes de gestion des eaux de ruissellement, et remontée des nappes (aléa fort à très fort), il est nécessaire de définir une règle obligeant à maintenir une emprise minimale, à l'échelle d'un terrain, traitée de pleine terre (engazonnement, potager, etc.) surface non imperméabilisée



Données BRGM – Cartographie aléa remontée des nappes



I- 5.4.2 Propositions

Sur un terrain recevant une construction dont la destination principale est l'habitation, les espaces restés libres après implantations doivent faire l'objet d'un traitement paysager, emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement

En zone UA

- 50 % de l'emprise du terrain



- En cas de transformation du bâtiment existant en logement, il est demandé 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.

En zone UD : une distinction est faite en fonction de la superficie du terrain

- Terrains n'excédant pas 500 m², au moins 35% de l'emprise totale du terrain
- Terrains dont la superficie est supérieure à 500 m², au moins 55% de l'emprise totale du terrain, en cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé 60m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.

En zone UG

- 50% de l'emprise du terrain

En zone UR

- 70% de l'emprise du terrain

I-5.5 Réglementation sur l'aspect des toitures – Précisions sur la notion façade

I-5.5.1. Ajustement relatif à l'aspect des toitures

L'article 11 des zones UA et UD fixe les règles relatives à l'aspect extérieur. Il contient une rubrique relative aux toitures des habitations, l'inclinaison des pentes est différente en fonction de l'implantation de la construction.

Pour ces zones, le toit terrasse sera admis uniquement dans le cas d'une extension limitée à 30 m², sous conditions.

Sachant qu'il peut être techniquement et esthétiquement intéressant de réaliser une extension discrète en limitant la gêne pour le voisinage.

Concernant les façades, les modifications du PLU adopte le terme façade pour tous les côtés d'une habitation

I.5.6 Application du code civil en parallèle des dispositions du PLU

L'activité de l'urbanisme est par essence au croisement de différentes législations.

De nombreux recours sont formés à l'encontre d'autorisations d'occupation des sols sur des moyens relevant du droit privé : privation de vues, d'ensoleillement, dépréciation du bien, etc. Il est souvent reproché à l'administration de ne pas avoir tenu compte de ces éléments.

Une autorisation administrative est délivrée sous réserve des droits des tiers. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété, ou d'autres dispositions de droit privé, peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils



Pour rappeler qu'outre les règles définies pour chacune des zones dans le titre II du règlement, les dispositions relevant des autres codes, notamment le code civil, ou de la construction et de l'habitat, continuent de s'appliquer sur les projets soumis à autorisation d'urbanisme

L'article A 424-8 du code de l'urbanisme

Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Il est donc apporté aux dispositions générales du règlement (Titre I) un article 3 :

ARTICLE 3 – ARTICULATION DU RÈGLEMENT DU PLU AVEC LES AUTRES LÉGISLATIONS

Outre les règles définies pour chacune des zones dans le titre II du présent règlement, les dispositions relevant des autres codes, notamment du code civil (notamment les vues directes et indirectes prévues par les articles n°676 à 679) ou encore du code de la construction et de l'habitat, continuent à s'appliquer sur les projets soumis à autorisation d'urbanisme.

I-6 Evaluations des incidences

Site Natura 2000

Le territoire communal de SAINT PAUL est concerné par un site Natura 2000 (FR 2200372, massif forestier du Haut de Bray de l'Oise). Les rectifications proposées au PLU ne portent que sur des points règlementaires, sans incidence sur l'environnement.

Aucune modification n'empiète sur le domaine du site Natura 2000

Le territoire communal est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la gestion de l'eau et la biodiversité.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) a identifié une zone à dominante humide sur le territoire communal, dans le fond de vallée de l'Avrelon, au sud des secteurs urbanisés.

L'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées, sont correctement assurées sur le territoire communal



Le territoire communal n'est, en revanche, pas concerné par les enjeux environnementaux significatifs concernant les risques naturels ou les risques technologiques (les aléas de risques identifiés sont nuls à faibles, sauf pour les aléas de remontée de nappes).

I.7 Justification de la mesure

Le rappel du phénomène gonflement-retrait des argiles élargi à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, délimitées au PLU, est de permettre la mise en place de dispositif visant à la prévention de cet aléa.

Les modifications relatives à l'implantation des habitations, sont effectuées pour :

- Contrôler et maîtriser la densification de la trame urbaine
- Apporter un confort de vie en phase avec la commune de Saint Paul

Les conditions de traitement des espaces libres de construction sont fixées, pour limiter l'artificialisation des sols et les désagréments qui en découlent

Les autres ajustements écrits, définissent des règles simples et faciles d'interprétation au niveau des toitures et notion de façade

La modification du PLU N°3 de Saint-Paul, n'engendre aucune implication d'ordre financière pour la commune.

La mise en œuvre de ces modifications repose sur trois points essentiels :

- Meilleure compréhension des textes

Dans le respect de la loi climat et résilience

- Améliorer le cadre de vie
- Vigilance et préservation de l'environnement



II AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

II-2 Avis de la MRAe

Saisi du dossier le 16 septembre 2020 par la communauté d'agglomération du Beauvaisis, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts de France a rendu son avis le 9 novembre 2022 sous le N° GARANCE 2022-6586

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

II-2.2 Avis de la CCI

L'avis de la direction de Commerce et d'Industrie de l'Oise est parvenu aux services de l'urbanisme le 23 mars 2023, postérieurement à la clôture de l'enquête, soit le 21 mars 2023.

En matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, la modification n° 3 du PLU de Saint-Paul vise notamment à établir des règles distinctes et retravaillées entre les constructions destinées au logement, aux services ou aux bureaux (« bande constructible » de 25 m...) et les autres constructions (« prescriptions graphiques particulières » définissant l'emprise constructible sur le plan de zonage).

Concrètement, la modification prévoit en zones UA, UD, UG et UR de:

- Réduire de 40 à 25 mètres la « bande constructible » où sont admises les constructions nouvelles destinées au logement mais également aux activités de services ou de bureaux, celles-ci pouvant « facilement être transformées en habitation » (notice de présentation de la modification).
- Préciser, pour les projets autres que les constructions destinées au logement et aux activités de services ou de bureaux (désormais non concernés par la « bande constructible »), ceux autorisés y compris hors de l'emprise constructible définie par les « prescriptions graphiques particulières »¹.



¹ Les projets admis y compris hors de l'emprise constructible sont notamment les bâtiments à usage de commerce ou d'activités autorisées, les extensions de bâtiments existants, les occupations du sol liées au tourisme (sauf en zone UD). . .

- Compléter la règle établissant une « bande constructible » de 25 m avec une dérogation autorisant, hors de cette bande, l'extension limitée à 40 m ¹ d'emprise au sot d'une construction existante destinée au logement, à une activité de services ou à une activité de bureaux.

La modification réduirait les possibilités d'édifier des constructions destinées aux activités de services ou de bureaux, le dossier invoquant le risque accru de voir celles-ci devenir des habitations. Toutefois, les changements de destination des bâtiments existants doivent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable (cf articles R 421-17 et R 421-14 du code de l'urbanisme).

Afin de ne pas entraver des projets d'activités, la CCI propose de prévoir une bande constructible de 25 m uniquement pour les constructions destinées au logement, et d'encadrer en complément les changements de destination des constructions situées hors de cette bande de la destination « commerce et activités de service » et/ou « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » vers la destination « habitation ».

La modification est également vouée à redéfinir les règles en matière de gestion des eaux pluviales issues des constructions nouvelles, en précisant qu'à défaut de pouvoir respecter le principe d'infiltration à la parcelle² ces eaux doivent être renvoyées vers un réseau public d'eaux pluviales apte à les recevoir si ce réseau existe.

Cet ajustement concerne les zones urbaines et à urbaniser. Toutefois, le règlement modifié établit des règles différentes pour la gestion des eaux pluviales entre la zone UI « d'activités industrielles » et les autres zones. Il conviendrait d'harmoniser la gestion prévue des eaux pluviales en reprenant en zone UI les règles fixées dans les autres zones comme la zone UG « mixte » et le secteur IAUi voué « à l'accueil d'activités de commerces et de services d'hôtellerie ».

La modification prévoit d'imposer le maintien d'une part minimale de la surface du terrain en emprise non imperméabilisée « de pleine terre », hors stationnement. Cette proportion minimale serait de 50 % en zone IJA, de 35% ou 55% en zone UD (selon la superficie du terrain) et atteindrait 70% en zones UR et UG.

Cette règle s'appliquerait à tout « terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation ». Cela pourrait toutefois entraver la création ultérieure de constructions destinées aux activités (ex : bâtiment d'un artisan sur le terrain de son domicile), notamment en zone UG à vocation mixte.

La CCI propose donc de remplacer l'obligation d'emprise de pleine terre minimale pour un terrain par une obligation de « coefficient de biotope par surface » minimal pour un projet. Cette possibilité offerte par la loi (cf article L 151-22 du code de l'urbanisme) permet à une commune de mettre en valeur les surfaces « éco-aménageables » (mur végétalisé, parking perméable...) selon des modalités de calcul définies dans le PLU .

¹ Le PLU admet des dérogations en cas de nappe phréatique affleurante, de matériaux de toiture pouvant générer une pollution. . .



Conclusion

La CCI de l'Oise formule certaines propositions d'ordre technique sur le projet de modification n° 3 du PLU de Saint-Paul. Ces propositions pourront par ailleurs alimenter la réflexion sur l'élaboration du PLU intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

Les PPA citées ci-après ont été contactées par la communauté d'urbanisme du Beauvaisis, mais aucune réponse n'est parvenue
(Message joint en annexe n°10)

La Préfecture de l'Oise
La DDT Rue Racine à BEAUVAIS
La DDT Boulevard Amyot d'Inville à BEAUVAIS
Le conseil régional des Hauts-de-France
Le conseil départemental de l'Oise
La chambre d'agriculture de l'Oise
La chambre des Métiers
L'architecte des bâtiments de France



III-ORGANISATION DE L'ENQUETE

III-1- Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision N° E22000117/80, Madame la présidente du Tribunal Administratif d'Amiens a désigné M Jean-Philippe OLIVIER en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique demandée par Madame la présidente de la communauté d'Agglomérations du Beauvaisis relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul

III-2 Visite du site

Après prise de connaissance du dossier, le commissaire-enquêteur s'est rendu le 06 mars 2023 sur site afin de constater de visu l'environnement du projet

III-3 Arrêté d'ouverture d'enquête publique

- Par Arrêté n° A-ARP-2023-0007 en date du 01/02/2023, Madame la présidente de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a prescrit l'enquête publique sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul, à compter du vendredi 17 février 2023 pour une durée de 33 jours.

III-4 Réunion préparatoire

Une réunion en vue de l'organisation de l'enquête a eu lieu le vendredi 13 janvier 2023 de 09h00 à 12h00, à la mairie de Saint-Paul, en présence de :

- M Gérard HEDIN, maire de Saint-Paul
- Mme Magali JAKUBOWICZ, chargée de missions planification territoriales et projet d'aménagement Direction de l'urbanisme – Communauté d'agglomération du Beauvaisis.
- M Nicolas TIMONIER, cabinet d'urbanisme ARVAL
- Mme Magalie PERRIN, secrétaire de mairie
- M Jean-Philippe OLIVIER, commissaire-enquêteur
- M Jean-Marie ALLONNEAU commissaire-enquêteur (formateur)

Les points abordés lors de cette réunion, dont un compte rendu a été établi (annexe 5) furent :

Formalisme

- Affichages
- Publicité
- Communication
- Dossier d'enquête
- Recueil des observations
- Organisation des permanences
- Clôture de l'enquête
- Questions diverses
- Procès-verbal de synthèse
- Dates prévisionnelles



- Réponses aux observations
- Rapport et avis du commissaire-enquêteur

Fond

- Porteur du projet
- Projet
- Demande
- Dossier d'enquête
- Avis de l'Autorité Environnementale
- Avis des collectivités
- Questions diverses

III-3.5 Publicité de l'enquête

L'avis ainsi que le dossier d'enquête ont été mis en ligne sur le site internet de la mairie de Saint-Paul

Une adresse mail (enquetepublique@stpaul60.fr) a été créée pour recueillir les observations par voie électronique.

III.3.5.1 Presse

L'avis a été publié dans deux journaux d'annonces légales :

- Le courrier Picard (éditions des 01 et 21 février 2023)
- Le Parisien (éditions des 01 et 17 février 2023)

III.3.5.2 Mairie

L'affichage a été effectué :

En mairie de Saint-Paul siège et lieu de permanence de l'enquête, ainsi que sur l'ensemble des panneaux d'affichage communaux (Au total 12 – Plan et Affichages annexe 7)

Afin d'enrichir la publicité de l'enquête, les autres moyens de communication proposés par le commissaire enquêteur (bulletin municipal et bulletin d'information dans les boîtes aux lettres), n'ont pas été retenues

Le commissaire enquêteur a constaté de façon aléatoire, ces affichages lors des déplacements dans le secteur et pour ses permanences. Aucun fait particulier n'a été constaté.

III-3.6 Durée de l'enquête et permanences du commissaire-enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 17 février au 21 mars 2023 inclus, soit une durée de trente-trois jours consécutifs.

Pendant toute cette période, le dossier était à la disposition du public aux horaires habituels d'ouverture de la mairie

Lundi au Samedi : 09h/11h45

Lundi-Mardi-Jeudi : 14h/17h

Trois permanences ont été programmées à la mairie de Saint-Paul en présence du Commissaire-Enquêteur :

- Le vendredi 17 février 2023 de 09h00 à 12h00
- Le samedi 11 mars 2023 de 09h00 à 12h00
- Le mardi 21 mars 2023 de 14h00 à 17h00



IV-DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV-I Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles. La salle mise à la disposition a permis de recevoir, le public en toute confidentialité.

A chaque permanence, le commissaire-enquêteur a été accueilli par la secrétaire de mairie de Saint-Paul, chargée de l'urbanisme ou le maire. Ces derniers ne sont pas intervenus, lors des échanges entre le public et le commissaire enquêteur.

Aucun incident n'est à signaler.

IV- Formalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique

Le registre a été ouvert par la présidente de la communauté d'agglomération du Beauvaisis.

Les feuillets de ce registre ont été cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur le jour de l'ouverture de l'enquête.

Il a été clôturé par le commissaire-enquêteur le 21 mars 2023 à 17 heures 00, à l'issue de la dernière permanence.

IV -3 Observations du public

La faible participation du public est détaillée ci-après : **Lors des permanences**

N°	Date	Lieu	Personne(s) Rencontrées	Observations				
				Ecrites	Note où Courriers	Mémoires	Orales	Total
1	17-fév-23	Mairie St-Paul	1	1	0	0	0	1
2	11-mar-23	Mairie St-Paul	2	1	0	0	1	2
3	21-mar-23	Mairie St-Paul	5	3	0	0	2	5
Total			8	5	0	0	3	8

En dehors des permanences, aucune observation n'a été portée sur le registre.

Courriers reçus :

- **Aucun** courrier n'a été reçu en mairie de Saint-Paul, siège de l'enquête.

Courriels :

- **Aucun** courriel n'est parvenu, hormis des clichés photographiques annexe 11

Courriers d'élus :

- **Aucun** courrier d'élus n'a été reçu

Pétitions :

- **Aucune** pétition n'a été déposée

A noter que deux contributions proviennent d'habitants des communes limitrophes, les autres émanant de Saint-Paulois.



IV-4 Indexation graphique

Index	Définition	Développement	Nombre
OE	Observation écrite	Observation manuscrite sur registre	2
OO	Observation orale	Observation orale non inscrite sur registre	3
OESO	Observation écrite sans objet	Observation écrite sur registre sans objet Avec les modifications PLU N° 3	3

Observations sans rapport avec le projet de modification du PLU

Index	Date	Contributeur	
OESO	17-fev-2	Monsieur LEVIEL demeurant 189 rue de Clermont à BEAUVAIS	Sachant l'existence d'une modification du PLU de Saint-Paul, je me Présente afin de connaître les limites d'une parcelle (1h77) sur le territoire de Saint-Paul , territoire limitrophe avec la parcelle de Mr LEMAIRE demeurant à ALLONE
OESO	11-mar-	Monsieur CROIZE Daniel demeurant La Chapelle aux Pots	Demande s'il y a modifications des zones champs des taillis parcelle AH25/AO43/AO44/46
OESO	21-MAR	Monsieur AULEN Frédéric demeurant 29 rue du Chauffour à St- Paul	Je signale des dégâts sur la maçonnerie de mon habitation suite à la rétractation du sol argileux depuis la canicule de l'été 2022. Mon voisin a également subi des dégâts. Je suis passé à la mairie de Saint-Paul pour signaler le problème et demander s'il y avait un état de catastrophe naturelle. Je n'ai pas eu de réponse. L'expert de l'assurance est passé mais là aussi, je n'ai pas de réponse en particulier technique depuis pour l'été 2023 (clichés photographiques annexe N°11)

IV – 5 Relevé des observations

La totalité des observations exprimées durant la période de l'enquête sont reprises in extenso en annexe 8 du présent rapport

IV-6 Analyse qualitative des observations

Conformément à la réglementation, j'ai rédigé le procès-verbal de synthèse, reprenant les différents thèmes abordés dans les contributions ; celui-ci a été remis en main propre au porteur de projet dans les locaux de la mairie de Saint-Paul, le 28 mars 2023

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

La définition des thèmes énoncés dans le PV de synthèse ainsi que les réponses apportées sont reprises ci-après, dans leur intégralité.



V - ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'analyse des différentes observations au cours de l'enquête a permis de les classer par thèmes.

Conformément à la réglementation, j'ai rédigé le procès-verbal de synthèse, reprenant différents thèmes : celui-ci a été remis en main propres au porteur du projet dans les locaux de la mairie de Saint-Paul, le 28 Mars 2023

La définition des thèmes énoncés dans le PV de Synthèse ainsi que les réponses apportées sont reprises ci-après dans leur intégralité.

V.1 THEMES ABORDEES

V.1.1 Inondations

V.1.1 Zones inondables	<i>Enoncé du thème :</i> La rue des Potiers, au n°22, est fréquemment inondée suite à la destruction du pont. Quelle est la prise en compte des eaux de ruissellement et d'infiltration dans ce secteur et d'une manière générale sur le territoire de la commune ?
	<i>Réponse du porteur du projet :</i> Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales est en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il se traduira, au PLUi-HM en cours, par un plan d'actions et des Dispositions réglementaires à prévoir.
	<i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i> Ce schéma directeur de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration pour les 53 communes de la CAB, n'est pas encore finalisé, et donc non approuvé par le conseil communautaire. L'un de ces objectifs est d'élaborer un plan d'action pour cibler les secteurs à risques Ce SDGEP sera annexé au PLUi-HM qui sera en phase d'approbation probablement qu'en 2025.



Ouvrage d'art	<p><i>Enoncé du thème :</i></p> <p>Après réfection du pont sur le chemin, pour accès au bois du Froidmont, l'écoulement des eaux par fortes pluies, se trouve bloqué et provoque une inondation sur tout l'ensemble de la prairie et des habitations dans le secteur du Becquet.</p>
	<p><i>Réponse du porteur du projet :</i></p> <p>Une intervention visant à améliorer la gestion des eaux pluviales, endroit de la commune, pourra être prévue dans le plan d'action venant traduire le schéma directeur des eaux pluviales (en cours d'élaboration).</p>
	<p><i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i></p> <p>Sachant que le schéma directeur des eaux pluviales n'est pas en phase finale, cet endroit de la commune est-il toujours voué à des inondations sérieuses lors de périodes à fortes pluviométries.</p>

V-1.2 Règlement

Bande constructible	<p><i>Enoncé du thème :</i></p> <p>Afin de ne pas entraver des projets d'activité, proposition d'amender la modification en zones UA, UD, UG et UR en prévoyant la limitation de la bande constructible de 25 m uniquement pour les constructions destinées au logement</p> <p>Encadrer les changements de destination des constructions situées hors de cette bande, de la destination « commerces et activités de services » et/ou « autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires » vers la destination « habitations ».</p>
	<p><i>Réponse du porteur de projet :</i></p> <p><i>Il convient de rappeler que le courrier de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise est arrivé après la clôture du temps d'enquête publique.</i></p>



	<p>Dans le cadre de cette modification du PLU, il n'est pas souhaitable de faire une distinction entre le logement d'une part, les activités (commerces, services) d'autre part, en ce qui concerne la règle limitant leur implantation à 25 mètres de la voie publique qui dessert le terrain, considérant qu'une construction prévue pour une activité de services peut, très facilement et sans nécessiter d'autorisation d'urbanisme, être transformée en logement, ce qui conduirait donc à contourner la règle visant à limiter, pour les habitations, la bande constructible à 25 mètres de profondeur. Ce sujet sera néanmoins réétudié dans le cadre du volet réglementaire du PLUi-HM (en cours d'élaboration).</p>
	<p><i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i></p> <p>La modification relative à l'implantation d'une construction nouvelle dans la bande constructive des 25 mètres, répond à plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none">- Régler les problèmes découlant d'une implantation sur une bande de construction plus large- Décider d'une bande construction en harmonisation avec les implantations les plus courantes dans le village- Eviter la transformation de destination d'une construction et ainsi détourner facilement la réglementation. <p>Toutefois le CAB envisage de réétudier le sujet dans le cadre du PLUi-H.M</p>

Gestion des eaux Pluviales	<p><i>Enoncé du thème :</i></p> <p>Le règlement modifié établit des règles différentes pour la gestion des eaux pluviales entre la zone UI « Activités industrielles » et les autres zones. Il conviendrait d'harmoniser la gestion prévue des eaux pluviales n reprenant en zone UI les règles fixées dans les autres zones comme la zone UG « mixte » et le secteur 1AUi voué à l'accueil « d'activités de commerces et services d'hôtellerie »</p>
	<p><i>Réponse du porteur de projet :</i></p> <p>L'objet de la présente modification du PLU n'est pas de revoir le fond du contenu des dispositions fixées à l'article 4 des différentes zones du PLU (point qui sera traité dans le volet réglementaire du PLUi-HM en cours d'élaboration), mais simplement d'apporter une précision sur la possibilité de renvoyer vers le réseau public</p>



	quand il existe, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être gérées sur le terrain en raison de la nature des sols.
	<p><i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i></p> <p>La CAB précise que ce problème de fond sera étudié dans l'élaboration du PLUi-HM</p> <p>La modification relative aux eaux pluviales pour cette zone UI est d'apporter une précision sur le rejet vers un réseau public, toujours sous la réserve de sa capacité à les recevoir</p>

Emprise non Imperméabilisée	<p><i>Enoncé du thème</i></p> <p>L'imposition d'une emprise minimale de terrain non imperméabilisée de « pleine terre », pouvant atteindre 70% en zone UG est trop contraignante, et pénalisera l'implantation ultérieure de bâtiments pour activités artisanales, par exemple. Il serait plus opportun de remplacer cette obligation par celle de « coefficient de biotope par surface » minimal par projet, telle que le prévoit l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme, qui permet à une commune de mettre en valeur les « surfaces éco-aménageables » (mur végétalisé, parking perméable...) selon modalités de calcul à intégrer dans le règlement du PLU.</p>
	<p><i>Réponse du porteur de projet :</i></p> <p>L'emprise minimale de terrain non imperméabilisée de « pleine terre » en zone UG est fixée à 50% de l'emprise totale du terrain, et non à 70% comme indiquée dans le règlement modifié joint à l'enquête publique.</p> <p>Il est donc proposé d'apporter cette rectification avant approbation du dossier de modification n°3 du PLU.</p>
	<p><i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i></p> <p>En zone UG : Emprise non imperméabilisée</p>



	<p>Une erreur s'est produite entre la rédaction du règlement applicable après modification du PLU N°3 et la rédaction de la notice explicative.</p> <p>L'emprise non imperméabilisée est bien de 50%, la rectification sera effectuée</p>
--	---

Infiltration des Eaux pluviales	<p><i>Enoncé du thème :</i></p> <p>Le règlement renvoie à un système d'infiltration à la parcelle, et lorsque celui-ci n'est pas possible, l'évacuation des eaux dans le réseau public sous réserve de sa capacité de recevoir les eaux pluviales émanant du projet.</p> <p>Ceci sous-entend, lorsque la nature du terrain et/ou la nappe phréatique ne permet pas d'infiltrer les eaux pluviales et que le réseau est saturé, voire inexistant, que le terrain est de fait inconstructible.</p>
	<p><i>Réponse du porteur de projet :</i></p> <p>Les dispositions du règlement veillent à ce que soit trouvée la solution la plus adaptée possible à la configuration du terrain et à la nature des sols qui le constituent, pour gérer les eaux pluviales. Cette solution sera notamment étudiée au moment de l'instruction du dossier d'autorisation d'urbanisme, avec le service compétent de la communauté d'agglomération du Beauvaisis.</p> <p>Il pourrait arriver que l'absence de solution adaptée conduise à un refus d'aménager le terrain au regard du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.</p>
	<p><i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i></p> <p>Malgré les dispositions prises par le règlement, il n'est pas écarté la possibilité d'un refus d'aménagement du terrain, en raison d'une accumulation de problèmes pour la gestion des eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impossibilité d'infiltration à la parcelle - Impossibilité de rejet dans le réseau public



	Ce règlement ne prévoit pas de solution pour surmonter cette difficulté, pour éviter ainsi de sérieux problèmes au nouvel acquéreur d'un terrain constructible
--	--

Anomalie	<p><i>Enoncé du thème :</i></p> <p>En différents points, il est constaté des différences dans les textes entre les documents présentés (notice explicative et règlement après modification N°3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 6 – zone UG - Article 6 – zone UR - Article 13 – zone UG
	<p><i>Réponse du porteur de projet :</i></p> <p>Effectivement, une erreur matérielle est constatée. Il est proposé de la corriger avant approbation du dossier de modification n°3 du PLU.</p>
	<p><i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i></p> <p>Eléments du porteur du projet pris en considération</p>

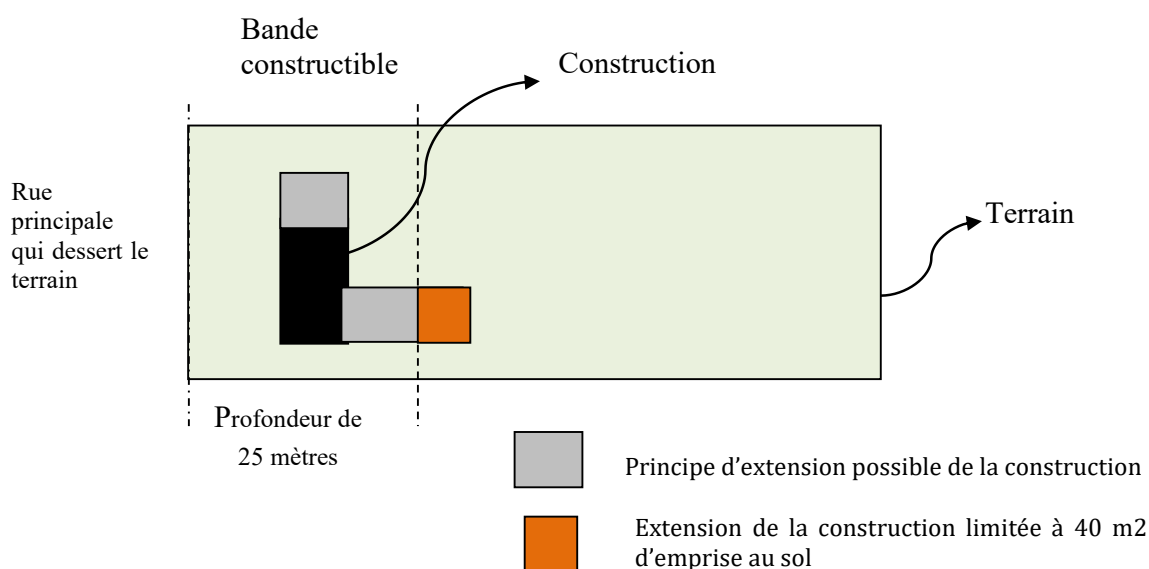
V-1.3 Règlement Graphique

Implantations Des Constructions	<p><i>Enoncé du thème :</i></p> <p>Une des motivations de la modification du PLU n°3 est de régler les difficultés d'application voire d'interprétation des règles existantes.</p> <p>Dans le cadre de l'implantation des constructions par rapport à la voie publique, des pièces graphiques seraient judicieuses pour une meilleure compréhension des textes</p>
	<p><i>Réponse du porteur de projet :</i></p> <p>Il est proposé d'ajouter un schéma explicatif de la règle, donné à titre illustratif. Voir le schéma sur la page suivante.</p>
	<p><i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i></p> <p>Le schéma donné à titre explicatif, ne prévoit qu'une forme d'implantation. (Terrain en parallèle de la rue principale)</p>



	Une autre hypothèse d'implantation aurait pu être donnée à titre illustratif (Terrain à l'angle de deux rues principales)
--	---

Schéma proposé pour illustrer la règle de retrait maximal des nouvelles habitations et nouvelles constructions destinées aux activités de services et de bureaux (zone UA, UD, UR et UG) :



1.4 Prévention des risques

Nature des sols	<i>Enoncé du thème/</i> La nature des sols, plus ou moins argileux, les remontées de nappes, et la capacité de recueillir les eaux pluviales peuvent présenter des risques quant à l'implantation des constructions Comment sont pris en compte ces risques dans les différents zonages, avec les prescriptions éventuelles
	<i>Réponse du porteur de projet/</i> Un des objets de cette modification n°3 du PLU est bien de proposer des règles en mesure de garantir une bonne gestion des eaux pluviales et une bonne prise en compte des sols argileux en généralisant sur toutes les zones, la nécessité de réaliser une étude de sol préalable à toute construction d'habitation suivant les dispositions nationales à ce sujet introduites par la loi depuis janvier 2020.
	<i>Commentaire du commissaire enquêteur/</i>



	<p>Cette modification pose effectivement plusieurs règles importantes :</p> <p>Sur l'ensemble de son territoire, la commune de Saint-Paul est sérieusement impactée par le phénomène naturel (retrait-gonflement des argiles). Une partie de sa trame urbaine au Nord-Est est impactée par un aléa moyen. Toutefois pour la totalité de son territoire (zones urbanisée) il est constaté une couche d'argile assez conséquente malgré un classement en aléa faible.</p> <p>Conformément à la nouvelle législation, dans la modification du PLU, un rappel en préambule de toutes les zones, prescrit d'effectuer une étude géotechnique lors de la vente d'un terrain voué à être construit, ou d'une demande de construction.</p> <p>Aucune distinction d'aléa n'est précise, alors que le loi ELAN prévoit cette étude pour les terrains classés en aléa fort et moyen.</p> <p>Avec la prise en compte des sols argileux, se pose le problème : la gestion des eaux pluviales quand l'infiltration à la parcelle et le rejet dans le réseau public est impossible.</p>
--	--

VI CONCLUSIONS

Les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur font l'objet d'un documents séparé intitulé « conclusion et Avis du Commissaire-Enquêteur »

Fait à Poix de Picardie le 17 avril 2023
Le commissaire-enquêteur

Jean-Philippe OLIVIER



VI - LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	Délibération de prescription de la communauté d'Agglomération Du Beauvaisis
Annexe 2	Arrêté d'ouverture d'enquête en date du 01/02/2023
Annexe 3	Tableaux comparatifs des modificatifs du PLU n°3 (Règlement Avant et Après)
Annexe 4	Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'AMIENS en date du 20/11/2022
Annexe 5	Compte rendu de la réunion préparatoire du 13/01/2023
Annexe 6	Publications dans la presse
Annexe 7	Affichage en mairie et panneaux officiels
Annexe 8	Relevé des observations
Annexe 9	Avis de l'autorité Environnemental
Annexe 10	Avis de la CCI
Annexe 10	Message de la CAB aux PPA
Annexe 11	Clichés photographiques



ANNEXE 1

**Délibération de prescription
De la communauté d'Agglomération du beauvaisis
En date du 14 octobre 2022**



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BEAUVAISIS

Délibération n° A-DEL-2022-0220

Engagement de la modification n°3 du PLU de Saint-Paul

M. Gérard HÉDIN Vice-Président

La communauté d'agglomération du Beauvaisis est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) depuis le 1^{er} juillet 2021.

La commune de Saint-Paul est couverte par un PLU approuvé le 1^{er} mars 2012.

Le maire de Saint-Paul a alerté la communauté d'agglomération de sa volonté de faire évoluer certaines règles applicables dans son document resté en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Les objectifs poursuivis de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul

sont les suivants :

- Éviter les problèmes d'interprétation dans l'application de certaines règles du PLU ;
- Prévenir et mieux prendre en compte les aléas de risques naturels sur le territoire communal et leurs conséquences sur les constructions.

En conséquence, il s'avère nécessaire d'apporter des ajustements au dossier PLU pour répondre aux objectifs visés ci-dessus :

- rappeler en préambule de toutes les zones, des nouvelles dispositions relatives à la prise en compte des sols argileux et un ajustement à l'article 4 des zones constructibles en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ;
- ajuster l'article 6 du règlement des zones UA, UD, UG et UR portant sur l'implantation des constructions principales par rapport à la voie publique, et l'article 13 des zones UA, UD, UG et UR concernant le traitement des espaces restés libres de construction ;
- ajuster l'article 11 du règlement de la zone UA et de la zone UD, pour ce qui concerne la forme des ~~toitures~~ des constructions principales, précision sur la notion de façade ;
- ajouter un rappel, dans les dispositions générales du règlement, de l'application du code civil en parallèle des dispositions du PLU.

La communauté d'agglomération du Beauvaisis a missionné le cabinet d'urbanisme ARVAL pour l'accompagner dans les procédures d'adaptation des PLU de ses communes-membres, maintenus en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi en cours d'établissement.

Au vu de la demande formulée par le maire de Saint-Paul, il s'agit donc de confier au cabinet ARVAL la mission de modification n°3 du PLU communal.

Cette procédure sera soumise à enquête publique, puis à approbation finale par le conseil communautaire.



Le vendredi 14 octobre 2022 à 18h00

Le conseil communautaire, dûment convoqué par madame la présidente conformément aux dispositions de l'article L.5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni dans la salle du conseil de la communauté d'agglomération de Beauvaisis.

PRESIDENT Madame Caroline CAYEUX

PRESENTS Gérard HEDIN, Béatrice LEJEUNE, Jacques DORIDAM, Dominique CORDIER, Jean-François DUFOUR,

Victor DEBIL-CAUX, Hans DEKKERS, Loïc BARBARAS, Aymeric BOURLEAU, Antoine SALITOT, Christophe TABARY, Charlotte COLIGNON, Ali SAHNOUN, Dominique DEVILLERS, Franck PIA, Philippe

VAN WALLEGHEM, Lionel cmss, Hubert VANYSACKER, Christophe DE L'HAMAIDE, Laurent DELAERE, Sandra PLOMION, Gregory PALANDRE, Martial DUFLOT, Patrice HAEZEBROUCK, Catherine THIEBLIV, Jean-Louis VANDEBURIE, Cédric MARTIN Jean-Jacques DEGOUY, Noël VERCHAEVE, Hemy GAUDISSERT, Jacqueline

MENOUBE, Philippe DESIREST, Jean LEVOIR, Marie Claude DEVILLERS, Christiane HERMAND, Dominique DUPILLE, Martine DELAPLACE, Michel ROUTIER Régis LANGLET, Patricia HIBERTY, Laurent LEFEVRE, Philippe ENJOLRAS, Christian DEMAY, Claire MARAIS-BEUIL, Jean-Marie DURIEZ, Robert TRUPTIL (suppléant de Catherine

CANDILLON), Thierry AURY, Marcel DUFOUR, Francis JOLY (suppléant de Alain ROUSSELLE), Valérie

GAULTIER, Nathalie ROLLAND, Dominique CLINCKEMAILLIE, Catherine MARTIN, Francis BELLOU,

Corinne FOURCIN, Éric MICLOITE, Charles LOCQUET, Farida TIMMERMAN, David MAGNIER,

Christophe GASPART, David CREVET, Yannick MATURA, Sophie BELLEPERCHE, , Jean-Philippe AMANS, Ludovic CASTANIE, Leila DAGDAD, Vanessa FOULON, Grégory NARZIS, Mehdi RAHOUI,

Nathalie KABILE, Marianne SECK, Marie Manuelle JACQUES (suppléante de Frédéric GAMBLW), Josée

MARINHO, Jean-Marie SIRAUT, Dominique MORET, Alexis LE COUTEULX, Hatice

KILINC SIGIMR SUPPLEANISS

ABSENTS Mohrad LAGHRARI, Hubert PROOT, Joëlle CARBONNIER, Martine MAILLET, Sylvain FREIVOYy Bruno GRUEL, Patrick SIGNOIRT, Mamadou BATHILY, Peggy CALLENS.

POUVOIRS Brigitte LEFEBVRE représenté par Christophe TABARY*Laurent DELMAS représenté par Jean-Marie DURIEZ, Jean-Char/es PAILLART représenté par Gérard HEDIN Monette-Simone VASSEUR représentée par Sandra PLOMION, Jean-Pierre SENECHAL représenté par Jean-Jacques DEGOUW sabel le SOULA représentée par Charlotte COLIGNON, Guylaine CAPGRAS représenté par Jacques DORIDAM, Samuel PAYEN représenté par Laurent DELAERE, Philippe VIBERT représenté par Victor DEBIL-CAUX, Mamadou LY représenté par Franck PIA, Jérôme LIEVAIN représenté par Charles LOCQUET, Anne-Françoise LEBRETON représentée par Lionel CHISS, Halima KHARROUBI représentée par Antoine SALITOT*Roxane LUNDY représentée par Thierry AURY



Date d'affichage	28 octobre 2022
Date de la convocation	7 octobre 2022
Nombre de présents	78
Nombre de votants	92

Le secrétaire désigné pour toute la durée de la séance est M. Antoine SALITOT

Après avoir entendu l'exposé ci-dessus, il est proposé au conseil communautaire :

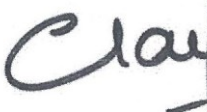

- d'engager la procédure de modification n°3 du PLU de Saint-Paul ;
- d'autoriser la présidente ou le vice-président délégué à signer l'ensemble des pièces et actes administratifs nécessaires à la conduite de la procédure ;

Après en avoir délibéré, le CONSEIL COMMUNAUTAIRE, décide d'adopter à l'unanimité le rapport cidessus.

Votes pour : 92

Pour Extrait Conforme,

La présidente,

Caroline CAYEUX



La présidente,



ANNEXE 2

Arrêté d'ouverture d'enquête publique
De Madame la Présidente de la communauté d'Agglomération
du Beauvaisis
En date du 01 février 2023



Envoyé en préfecture le 01/02/2023

Reçu en préfecture le
01/02/2023

Publié le

ID : 060-200067999-20230127-A ARP 2023 0007-AR



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BEAUVAISIS

ARRÊTÉ

Arrêté n° A-ARP-2023-0007

Service : Aménagement

Arrêté prescrivant l'enquête publique sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de
la commune de Saint-Paul

La présidente de la communauté d'agglomération du Beauvaisis,

Officier de la Légion d'honneur,

Officier de l'Ordre national du Mérite,

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 et L. 153-37,

VU le code de l'environnement,

CONSIDERANT que la communauté d' Agglomération du Beauvaisis est compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 01 juillet 2021 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 14 octobre 2022 initiant la procédure de modification du PLU de Saint-Paul ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts-de-France en date du 9 novembre 2022 confirmant que la procédure de modification n°3 du PLU de Saint-Paul n'est pas soumise à une évaluation environnementale ;

VU l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 22 novembre 2022 désignant M. Jean-Philippe OLIVIER en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire ; en cas d'empêchement, un Commissaire Enquêteur suppléant pourra être nommé après interruption de l'enquête ;

VU les avis des différentes personnes publiques associées auxquelles le projet de modification a été notifié ;



VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRÊTE

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique, pour une durée de 33 jours, à compter du vendredi 17 février 2023, sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul.

Article 2

Monsieur M. Jean-Philippe OLIVIER, exerçant la profession de capitaine de gendarmerie en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour conduire l'enquête sur le projet susvisé.

Envoyé en préfecture le 01/02/2023
Reçu en préfecture le
01/02/2023
Publié le
[D : 060-200067999-2023 27- RP 2023 OQ07-AR]



Article 3

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles co enquêteur seront déposés à la mairie de Saint-Paul, pendant 33 jours consécutifs, du vendredi 17 février 2023 au mardi 21 mars 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, disponible en mairie de Saint-Paul, en version papier ou en version informatique, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur qui les visera et les annexera audit registre à l'adresse suivante (Mairie de Saint-Paul, 2 rue du Feu Saint-Jean, 60650 SAINT-PAUL, à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur). Il sera également possible de faire parvenir ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante : enquetepublique@stpaul60.fr

Le dossier sera également consultable, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet suivant : www.stpaul60.fr

Pendant l'enquête publique, toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du maire.

Article 4

Le commissaire-enquêteur se tient à la disposition des personnes qui demandent à être entendues. Il les recevra en mairie de Saint-Paul :

- le vendredi 17 février 2023 de
9h00 à 12h00, - le samedi 11 mars
2023 de 9h00 à 12h00, - le mardi
21 mars 2023 de 14h00 à 17h00.

Article 5

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur • celui-ci disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à la Présidente de la communauté



d'agglomération du Beauvaisis le dossier avec son rapport comportant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

Article 6

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront communiqués à la Préfète ainsi qu'à la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens. Ils pourront être consultés en Mairie de Saint-Paul aux heures d'ouverture du secrétariat pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les deux journaux désignés ci-après :


- Le Courrier Picard
- Le Parisien

Cet avis sera affiché à Saint-Paul, notamment à la mairie et autres lieux fréquentés par le public, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci. Il sera publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Saint-Paul.

L'avis sera également publié sur le site internet de la mairie de Saint-Paul dont l'adresse est www.stpaul60.fr

Article 8

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLU de Saint-Paul, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public ou des conclusions du commissaire-

Envoyé en préfecture le 01/02/2023	
Reçu en préfecture le 01/02/2023	
Publié le	
ID : 060-200067999-20230127-A ARP 2023 0007-AR	

enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Article 9

Le présent arrêté sera adressé :

- au commissaire-enquêteur
- à la Préfecture de l'Oise

Article 10

Madame la Présidente certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé à la Présidente ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif d'Amiens dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique Télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr.



ANNEXE 3

Tableaux comparatifs relatifs aux PLU Avant et Après les modifications



Projet de la modification REJET DES EAUX PLUVIALES			
Zone(s) concernée(s)	Article - rubrique	Avant modifications	Après modifications
UA -UD 1AUh – UP -UG 1AUi - UR	Article 4 Desserte par les réseaux 2-assainissement 2-1 Eaux pluviales	La non-application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle	La non application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle. <i>En particulier, lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau sous réserve de sa capacité à les recevoir.</i>
UI	Article 4 Desserte par les réseaux 2-assainissement 2-1 Eaux pluviales	Les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.	Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle, <i>sauf impossibilité technique démontrée par le pétitionnaire et liée à la nature des sols</i> <i>La non application du principe de gestion des eaux pluviales provenant des toitures, pour les nouvelles constructions, est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Assainissement de la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Il appartient au pétitionnaire de justifier auprès d'elle de l'impossibilité technique de la gestion à la parcelle. En particulier,</i>



			lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau <i>sous réserve de sa capacité à les recevoir.</i>
--	--	--	---

- PROJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SAINT PAUL			
- IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION			
Zone	- Article- Rubrique	- Avant modifications	- Après modifications
UA6	2-Règles d'implantation	<p>1 : Les constructions devront s'implanter Soit, à l'alignement des voies et emprises publiques, dans la marge des prescriptions graphiques particulières portées au plan de zonage.</p> <p>2 : A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique</p>	<p>1 : Les constructions devront s'implanter Soit à l'alignement des voies et emprises publiques, dans la marge des prescriptions graphiques particulières portées au plan de zonage.</p> <p>2 : A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende, Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement et aucune construction nouvelle destinées aux activités de services et de bureaux, ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 40 25 mètres comptée à partir de l'alignement des voies de la voie ouverte à la</p>



		<p>existantes ou à créer, sauf dans les cas suivants :</p> <p>Extension ou aménagement d'une construction existante déjà implantée au-delà de cette bande,</p>	<p>circulation publique, existante ou à créer, qui dessert le terrain.</p> <p>Pour une construction existante destinée au logement ou encore destinée à une activité de services ou de bureaux qui serait située au-delà de cette profondeur de 25 mètres comptés depuis la voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.</p> <p>Les autres constructions sont admises dans la bande constructible faisant l'objet de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, et au-delà de cette dans les cas suivants :</p> <p>Énumération des différents cas dont : Extension ou aménagement d'une construction existante (hors habitation) déjà implantée au-delà de cette bande</p>
UD6	2 Règles d'implantation	<p>1 : A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.</p> <p>2 : A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà</p>	<p>1 : A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.</p> <p>2 : A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement et aucune construction nouvelle destinées aux activités de services et de bureaux, ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 40 25 mètres comptée à</p>



		<p>d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer ou du recul imposé, sauf dans les cas suivants :</p> <p>Extension ou aménagement d'une construction existante déjà implantée au-delà de cette bande,</p>	<p>partir de l'alignement des voies ouvertes de la voie ouverte à la circulation publique, existante ou à créer ou du recul imposé, qui dessert le terrain.</p> <p>Pour une construction existante destinée au logement ou encore destinée à une activité de services ou de bureaux qui serait située au-delà de cette profondeur de 25 mètres comptés depuis la voie ouverte à la circulation publique qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les autres constructions sont admises dans la bande constructible faisant l'objet de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, et au-delà de cette bande dans les cas suivants : <p>Extension ou aménagement d'une construction existante (hors habitation) déjà implantée au-delà de cette bande</p> <p>-</p>
UG 6	2-Règles d'implantation	<p>1-A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer ou du recul imposé, sauf dans les cas suivants</p>	<p>1-A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende, Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement et aucune construction nouvelle destinées aux activités de services et de bureaux, ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 40 25 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes depuis la voie ouverte à la circulation publique existante ou à créer,</p>



		Extension ou aménagement d'une construction existante déjà implantée au-delà de cette bande,	<p>qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.</p> <p>Les autres constructions sont admises dans la bande constructible faisant l'objet de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, et au-delà de cette bande dans les cas suivants :</p> <p>Enumération des cas dont</p> <p>Extension ou aménagement d'une construction existante (hors habitation) déjà implantée au-delà de cette bande,</p>
UR 6	Règles d'implantation	1-A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer, sauf dans les cas suivants :	<p>1-A défaut de prescriptions graphiques particulières portées au plan de découpage en zones, selon la légende,</p> <p>Dans tous les cas, aucune construction nouvelle destinée au logement et aucune construction nouvelle destinées aux activités de services et de bureaux, ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 40 25 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes depuis la voie ouverte à la circulation publique existante ou à créer, qui dessert le terrain, il est admis une extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.</p> <p>Les autres constructions sont admises dans la bande constructible faisant l'objet de prescriptions graphiques particulières portées au plan de</p>



		Extension ou aménagement d'une construction existante déjà implantée au-delà de cette bande,	découpage en zones, et au-delà de cette bande dans les cas suivants : Extension ou aménagement d'une construction existante (hors habitation) déjà implantée au-delà de cette bande,
--	--	--	---

Projet de la modification PLU de Saint-Paul – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES		
Zone UA	Art 13 Espaces libres	<p><u>Pas de suppression de textes - article simplement complété.</u></p> <p><i>Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement, qui occupera au moins 50% de l'emprise totale du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation.</i></p> <p><i>En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m2 d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.</i></p>
Zone UD	Art 13 Espaces libres	<p><i>Sur les terrains dont la superficie totale n'excède pas 500 m2 qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, avec au moins 35% de l'emprise totale du terrain qui restera en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.</i></p>



		<i>Sur les terrains dont la superficie totale est supérieure à 500 m² qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, avec au moins 55% de l'emprise totale du terrain qui restera en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement. En cas de transformation d'un bâtiment existant en logement, il est demandé au moins 60 m² d'espace vert non imperméabilisé par logement créé.</i>
<i>Zone UR</i>	<i>Art 13 Espaces libres Plantations</i>	<i>Les espaces restés libres après implantations des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec au moins 70% de l'emprise du terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation, traité en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément etc..) emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement. Essences locales</i>



PROJET MODIFICATION PLU SAINT PAUL TOITURES et ASPECT DES FACADES			
Zone UA	Art 11 Rubrique 2.2 toitures 2.2.1 volume implantation Alinéa 2	Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées sur rue et de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, une pente inférieure est admise avec un minimum de 20°, de même que le toit terrasse.	Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées sur rue et de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, une pente inférieure est admise avec un minimum de 20°, de même que le toit terrasse. Le toit terrasse est admis uniquement dans le cas d'une extension limitée à 30 m2 d'emprise au sol de la construction principale, sans dépasser une hauteur de 4 mètres à l'acrotère. Cette extension ne sera pas visible depuis la rue qui dessert le terrain.
Zone UD	Art 11 Rubrique 2.2 toitures 2.2.1 volume implantation	Aucune modification	Ajout d'un alinéa Le toit terrasse est admis uniquement dans le cas d'une extension limitée à 30 m2 d'emprise au sol de la construction principale, sans dépasser une hauteur de 4 mètres à l'acrotère. Cette extension ne sera pas visible depuis la rue qui dessert le terrain.
Zone UA	Art 11 Rubrique 2.3 aspect des façades	2-3 Aspect des façades Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après :	2-3 Aspect des façades (façade avant ou côté rue, façade arrière, côtés de la construction) Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement de type pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieilles.
Zone UD	Art 11 Rubrique 2-3 Aspect et façade	2-3 Aspect des façades Aucune modification	2-3 Aspect des façades



			Mention ajoutée (façade avant ou côté rue, façade arrière, côtés de la construction)
Zone UD	Art 11 2.3.2 Les enduits	2-3-2 Les enduits Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé, ... Le blanc pur est exclu.	2-3-2 Les enduits Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) doivent être enduits ou être doublés par un parement de type pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieilles. Les enduits seront de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition sera d'aspect Gratte, taloché, gratte-grésé, Le blanc pur est exclu,



EN PREAMBULE DES ZONES RAPPELER LES NOUVELLES DISPOSITIONS RELATIVES DES SOLS ARGILEUX

Rappel :

Compte tenu de la présence de sol argileux soumis aux aléas de retrait gonflement des argiles (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), une étude géotechnique est obligatoire au moment de la vente d'un terrain voué à être construit ou pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle.

Il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

Application du code civil en parallèle avec les dispositions du PLU

ARTICLE 3 – ARTICULATION DU RÈGLEMENT DU PLU AVEC LES AUTRES LÉGISLATIONS



Outre les règles définies pour chacune des zones dans le titre II du présent règlement, les dispositions relevant des autres codes, notamment du code civil (notamment les vues directes et indirectes prévues par les articles n°676 à 679) ou encore du code de la construction et de l'habitat, continuent à s'appliquer sur les projets soumis à auto



ANNEXE 4

COMPTE RENDU DE REUNION PREPARATOIRE

M Jean-Philippe OLIVIER

Dossier N° E22000117/80

Rapport D'enquête modification N°3 PLU Saint-Paul



Commissaire ENQUÊTEUR

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATIF N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT PAUL

**Enquête publique du 17 Février 2023 au 21 mars 2023
Soit une période de trente-trois jours consécutifs**

Prescrite par arrêté

**Commissaire Enquêteur
Jean-Philippe OLIVIER**

Désignation n° E22000117/80 en date du 22 novembre 2022
Tribunal administratif D'AMIENS

COMPTE RENDU DE REUNION PREPARATOIRE

DATE : 13 janvier 2023 de 10 heures 00 à 12 heures 00

LIEU : Mairie de ST PAUL (Oise)

PARTICIPANTS

M Gérard HEDIN, maire de SAINT PAUL
Mme Magalie PERRIN, secrétaire de Mairie
Mme Magali JAKUBOWICZ, chargée de missions planification territoriales et projets d'aménagement – Direction de l'urbanisme – Communauté d'agglomération du Beauvaisis.
M Nicolas TIMONIER cabinet d'urbanisme ARVAL
M Jean-Philippe OLIVIER, commissaire enquêteur
M Jean-Marie ALLONEAU, commissaire enquêteur

SOMMAIRE



1 Organisation.....	3
1.1 Modalités.....	3
1.1.1 Affichage.....	3
1.1.2 Publicité.....	3
1.1.3 Dossier d'enquête.....	3
1.1.4 Recueil des observations.....	3
1.1.5 Organisation des permanences.....	4
1.1.6 Clôture de l'enquête	4
1.2 Questions technique.....	4
1.3 Procès-verbal de synthèse.....	5
1.4 Dates prévisionnelles.....	5
1.4.1 Réponses aux observations.....	5
1.4.2 Rapport et avis du commissaire enquêteur.....	5
2 Fond.....	5
2.1 Présentation du projet.....	5
2.2 Base légales.....	6
2.3 Composition du dossier.....	6
2.4 Avis de l'autorité environnementale.....	6

1 ORGANISATION



1.1. – Modalités

1.1.1 Affichage (arrêté d'ouverture d'enquête et avis d'enquête)

1.1.1.1 Affichage en mairie

En mairie de Saint Paul, il doit être effectué dans un panneau d'affichage, au plus tard quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, visible de l'extérieur.

Il en est de même sur les panneaux d'affichage de la commune. Un plan des lieux sera fourni par la mairie.

1.1.1.2 Contrôle de l'affichage

Il sera effectué par le commissaire enquêteur lors des déplacements spécifiques ou pour ses permanences.

- De façon systématique sur les lieux des permanences
- De façon aléatoire sur les autres lieux d'affichage dans la commune

1.1.2 Publicité

Presse : il est prévu de faire des parutions avant enquête et après le début de l'enquête dans deux journaux d'annonces légales

- Le courrier Picard
- Le Parisien

La première annonce est prévue au moins quinze jours avant le début d'enquête, La seconde après début d'enquête. Les attestations seront fournies par le cabinet d'urbanisme ARVAL.

1.1.3 Dossiers d'enquête

Le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- Sous format papier : En mairie, siège de l'enquête où le commissaire enquêteur tiendra ses permanences pendant les horaires d'ouverture
- Sous format électronique : enquetepublique@stpaul60.fr

1.1.4 Recueil et observations

Dossier et registre seront à la disposition du public en mairie de St PAUL aux horaires d'ouverture

Les observations pourront être recueillies

-par écrit, sur le registre en mairie, (ce registre sera ouvert et clôturé par le commissaire-enquêteur)

Dossier N° E22000117/80

Rapport D'enquête modification N°3 PLU Saint-Paul



-Par voie électronique sur le site de la mairie (enqueteublique@stpaul60.fr)

-Par courriers reçus en mairie, qui seront remis au commissaire-enquêteur lors de ses permanences

Dans le cas où des courriers parviendraient après la date de clôture (21 mars 2023) de l'enquête, ceux-ci ne pourraient être pris en compte. Toutefois, la mairie contactera le commissaire-enquêteur pour convenir du recueil et de la suite à donner.

1.1.5 Organisation des permanences

L'arrêté précisera les dates et horaires des permanences qui auront lieu à la mairie de Saint-Paul, en présence du commissaire-enquêteur, aux dates suivantes :

- Le vendredi 17 février 2023 de 09 heures à 12 heures
 - Le samedi 11 mars de 09 heures à 12 heures
 - Le mardi 21 mars de 14 heures à 17 heures
- les services de la commune de SAINT PAUL veilleront que les lieux de permanence soient accessibles aux dates et heures prévues

La réception du public doit pouvoir se faire en toute sécurité et confidentialité :

- Mise à disposition d'un local pouvant être fermé pour la réception du public
- Présence d'élus ou service non nécessaire, à partir du moment où ce local est accessible aux heures de permanence
- Dispositif permettant le respect des gestes barrières (gel hydroalcoolique)

A l'issue de chaque permanence, un relevé des observations sera établi et transmis au porteur du projet.

1.1.6 Clôture de l'enquête

L'enquête sera clôturée en fin de la dernière permanence (le 21 mars 2023 – 17h00)

Le Commissaire enquêteur récupérera le registre d'enquête

1.2 QUESTIONS TECHNIQUES :

A l'issue de l'analyse du dossier, le commissaire-enquêteur transmettra les éventuelles questions qu'il pourrait se poser sur la compréhension du projet.



Le porteur du projet sera invité à y répondre. Ces réponses seraient prises en compte pour motivation de l'avis du commissaire enquêteur

1.3 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :

En fin d'enquête un procès-verbal sera rédigé avec le sommaire suivant :

- Déroulement de l'enquête
- Synthèse de la consultation en amont et mise en exergue des points demandant des précisions
- Compte rendu sommaire du bilan comptable et statistiques de la contribution publique et développement des thèmes abordés appelant des réponses du porteur du projet
- Questions complémentaires éventuelles

1.4 DATES PREVISIONNELLES

Le procès-verbal de synthèse sera remis en main propre au représentant du Cabinet d'urbanisme ARVAL au plus tard 8 jours après clôture par le Commissaire enquêteur, soit le 28 mars 2023

1.4.1 Réponse aux observations :

Le porteur du projet disposera d'un délai de quinze jours pour transmettre ses réponses

1.4.2 Rapport et avis du commissaire enquêteur

Le rapport et avis du commissaire-enquêteur seront remis à la CBA, au plus tard un mois après la clôture de l'enquête soit le 21 avril 2023

2. FOND

2.1 : Présentation du projet

Une présentation succincte du projet de la modification N°3 du PLU de la commune de SAINT PAUL est réalisée par le représentant du cabinet d'urbanisme ARVAL.

Le projet de modification n°3 du PLU porte sur :

- Le rappel pour toutes les zones, des nouvelles dispositions relatives à la prise en compte des sols argileux.
- Un ajustement à l'article 4 des zones constructibles relatif à la gestion des eaux pluviales
- Ajuster à l'article 6 du règlement des zones UA, UD, UG, et UR portant sur l'implantation des constructions principales par rapport à la voie publique



- Ajuster l'article 13 des zones UA, UD, UG, UR concernant les espaces restés libres de construction.
- Ajuster l'article 11 du règlement de la zone UA et de la zone UD, concernant la forme des toitures des constructions principales, et précision sur la notion de façade
- Ajouter un rappel dans les dispositions générales du règlement de l'application du code civil en parallèle des dispositions du PLU
-

2.2 : Bases légales :

La procédure de modification engagée est une procédure de droit commun, elle se déroule selon :

- Le code de l'urbanisme : art L153-36 à L153-44
- Le code de l'environnement : art L123-1 à L123-18

La demande d'avis conforme à l'autorité environnementale (annexe II) fait état des art R 104-33 à R 104-37 du code de l'urbanisme

2.3 : Composition du dossier :

Le dossier a été déposé à la mairie de SAINT PAUL

La notification du projet aux personnes publiques associées sera effectuée dans les semaines précédentes l'enquête publique

Les arrêtés seront pris, dont le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête à transmettre au commissaire enquêteur pour accord avant d'être porté à la signature

2.4 Avis de l'autorité environnementale

L'avis de la MRAe a été reçu le 09/11/2022 et joint au dossier.

Rédacteur : Commissaire-Enquêteur

Diffusion par courriel à la réunion – (cf liste de présence en annexe)



ANNEXE 5

Publication dans la presse



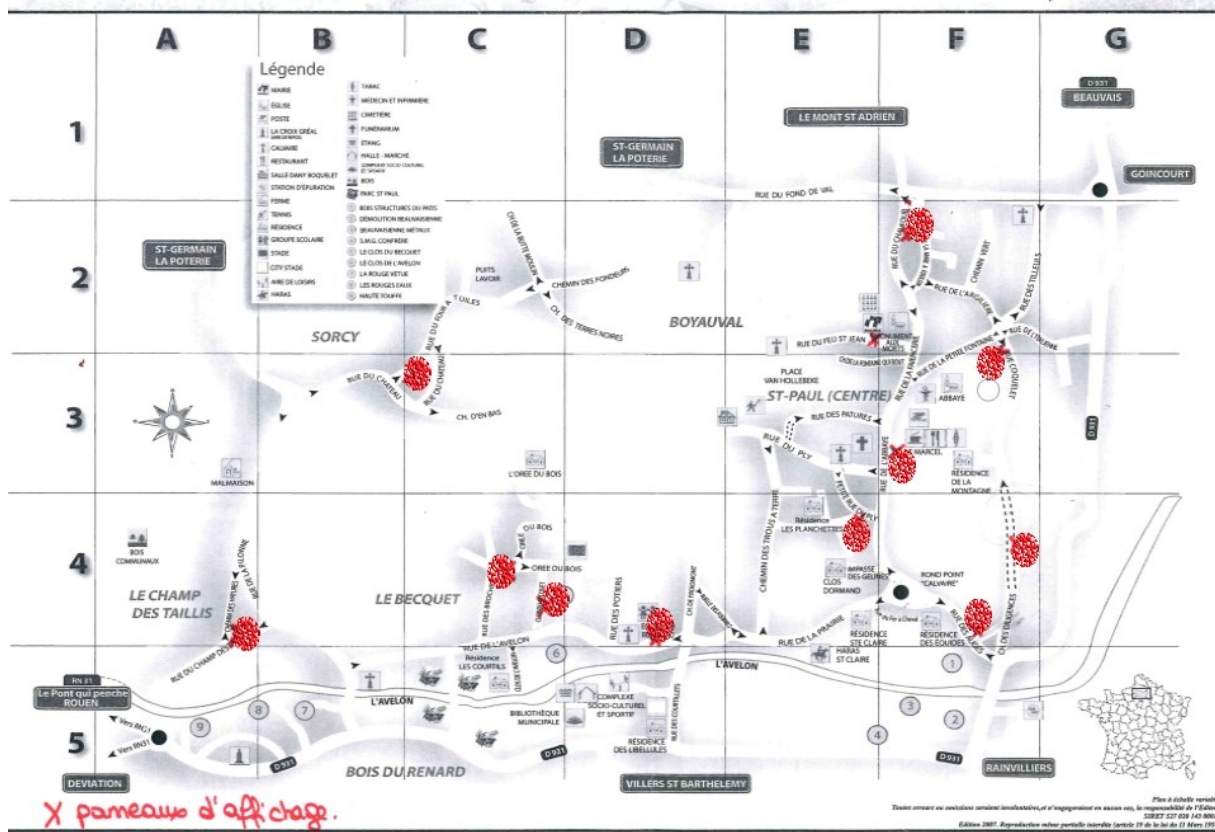
ANNEXE 6

Affichage en mairie et panneaux officiels



ANNEXE - PLAN DE SITUATION

AFFICHAGE SUR LA COMMUNE DE Saint-Paul





Mairie de SAINT-PAUL

E-Mail : mairie@stpaul60.fr



Liste des panneaux d'affichage

- Mairie rue du Feu Saint-Jean
- Mare à Foulon
- Rue Coquelet
- Rue de l'Abbaye
- Résidence Planchettes
- Rue des Auges
- Route des Diligences Clos Médicis
- Rue de l'Avelon devant l'école
- Clos du Becquet
- Rue des Broches
- Champs des Taillis
- Sorcy rue du Four à Tuiles



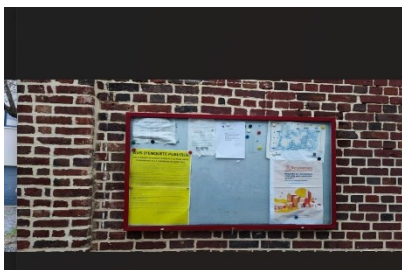
Rue de l'abbaye



champ des taillis



clos du becquet



Panneau de la mairie



Mare à Foulon



Orée du bois



Résidence Planchettes



Route des diligences



Rue Avelon



Rue coquelet



panneau sorcy



ANNEXE 7

Relevé des observations du public

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 17 Février 2023 à 09 heures 00

Observations de M⁽¹⁾

M^r LEVIEL Bernard, demeurant 189 Rue de
Clermont à Beaumont.
Sélection l'existence d'une modification du PLU de
Saint-Paul, je ne présente afin de constater les
limites d'une parcelle (Lh77) sur le territoire
de Saint Paul, territoire limitrophe avec la
parcelle de M^r LEMAIRE demeurant à ALLONE.

Lucif Bernard

le 17 février 2023 - 12H00
Fin de l'expertise

M^r Jean-Philippe OLIVIER
Commissaire-Enquêteur

[Signature]

le 11 Mars 2023 à 09 heures

[Signature]

MR CROIZÉ DANIEL demeurant à la Chapelle Aux Bo
Demande d'ail par modification des zones
Champ des Taillies. Parcelle AM 25 / A 043 / A 044 / 46
le 11 Mars 2023

Fin de l'expertise du 11 Mars 2023

12 H 05
[Signature]

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

le 21 Mars 2013 à 14h00

Alerte sur les zones inondables
→ Rue de L'Avellon -
→ Rue de Potiers - N° 22 -
Inondée en permanence
suite au pont détruit par
N° Palmas - (zone J.-C. Huprelle).
Produits chimiques enfouis !!
Inondation dans le secteur
que fait-on pour l'infiltration
des eaux de pluie et les ruissellements
les inondations de St Paul
François Davesne
Conseiller délégué à St Paul.
en charge de l'environnement
Membre de la Commission Urbaine.

Après refecton du pont sur le
chemin accès au bois du Noirmont
l'écoulement des eaux par grosse pluie
se trouve bloqué et provoque une inondation
sur tout l'ensemble de la prairie et provoque
l'inondation de ma propriété compris

l'habitation - 22 Rue des Potiers - Le Becquet
Zone cadastrée ZE 32

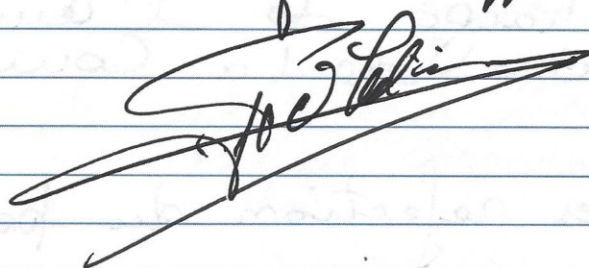
Monsieur Huprelle J. Claude
Quand est-il de la refecton du pont à
l'existant

M. AUGEN Frédéric au 29 rue du chauffage à Saint Paul
Je signale des dépôts sur la maçonnerie de mon habitation
suite à la rétraction du sol argileux depuis la canicule de
l'été 2022. Mon voisin a également subi des dépôts.
Je suis parti à la messe de Saint Paul pour signaler le
problème et demander s'il y avait un état de catastrophe naturelle.
Je n'ai pas de réponse. L'aspect de l'assurance est fait mais là aussi
je n'ai pas de réponse en particulier de l'assurance pour l'été 2023.

le 21 Mars 2023

M. de Permayance le 21 Mars 2023

à
Commissaire Enquêteur
M. Jean-Philippe OLIVIER





ANNEXE 8

Avis de l'Autorité Environnementale En date du 09 Novembre 2022



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par
la communauté d'agglomération du Beauvaisis sur la
modification n°3 du plan local d'urbanisme de Saint-
Paul (60)**

n°GARANCE 2022-6586



**Avis conforme
rendu en
application
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 9 novembre 2022, en présence de Christophe Bacholle, Patricia Corrèze-Lénée, Valérie Morel et Pierre Noualhaguet,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la communauté d'agglomération du Beauvaisis le 16 septembre 2022 relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 21 septembre 2022 ;

Considérant que la modification n°3 du PLU concerne uniquement le règlement écrit et a pour objet :

- de rappeler en préambule de toutes les zones délimitées au plan les nouvelles dispositions relatives à la prise en compte des sols argileux et d'ajuster la rédaction de l'article 4 des zones constructibles sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ;
- d'ajuster des dispositions réglementaires dans les zones urbaines UA, UD, UG et UR visant à mieux encadrer les possibilités de construction (implantation des constructions par rapport aux voies publiques, traitement des emprises restées non construites à l'échelle d'un terrain urbanisé dans le but de maintenir des emprises restant non imperméabilisées à l'échelle d'un terrain aménagé, aspect extérieur des constructions uniquement en zones UA et UD) ;



- d'ajouter un rappel dans les dispositions générales du règlement portant sur l'application du code civil en parallèle des dispositions du PLU ;

Rend l'avis qui suit :

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

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Beauvaisis rendra une décision en ce sens.

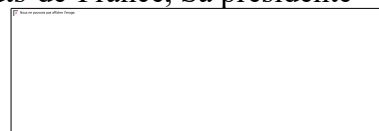
Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille le 9 novembre 2022,

Pour la Mission régionale
d'autorité environnementale
Hauts-de-France, Sa présidente



Patricia CORRÈZE-LÉNÉE



ANNEXE 9

Avis des Personnes Publiques Associées



BEAUVAIS, le 22 mars 2023



Madame Caroline CAYEUX
Présidente

COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU
BEAUVAISIS

48 Rue Desgroux
BP 90508
60005 BEAUVAIS CEDEX

N/Réf. : PhB/VS/CM - N °23-19 03 44 79 80 15
Objet : Avis sur le projet de modification n°3 du PLU de Saint Paul
Copie : Monsieur le Maire de Saint Paul (copie
électronique) Madame la Préfète de
l'Oise (copie électronique)

Madame la Présidente,

La CCI de l'Oise soutient le développement économique des territoires depuis 1889. Elle appuie les projets d'activités, d'infrastructures ou de planification et propose son expertise en tant que Personne Publique Associée. À ce titre, le projet de modification qui nous a été transmis a fait l'objet d'une analyse.

Observations de la CCI de l'Oise

En matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, la modification n°3 du PLU de Saint-Paul vise notamment à établir des règles distinctes et retravaillées entre les constructions destinées au logement, aux services ou aux bureaux (« bande constructible » de 25 m...) et les autres constructions (« prescriptions graphiques particulières » définissant l'emprise constructible sur le plan de zonage).

Concrètement, la modification prévoit en zones UA, UD, UG et UR de:

- ▣ Réduire de 40 à 25 mètres la « bande constructible » où sont admises les constructions nouvelles destinées au logement mais également aux activités de services ou de bureaux, celles-ci pouvant « facilement être transformées en habitation » (notice de présentation de la modification).



- Préciser, pour les projets autres que les constructions destinées au logement et aux activités de services ou de bureaux (désormais non concernés par la « bande constructible »), ceux autorisés y compris hors de l'emprise constructible définie par les « prescriptions graphiques particulières »¹.

¹ Les projets admis y compris hors de l'emprise constructible sont notamment les bâtiments à usage de commerce ou d'activités autorisées, les extensions de bâtiments existants, les occupations du sol liées au tourisme (sauf en zone UD). . .

0000 oise.cci.fr

CCI Oise

18 rue d'Allonne | CS 60250 | 60002 BEAUVAIS CEDEX | T. 03 44 79 80 81

Siège : CCI Hauts-de-France | 299 boulevard de Leeds CS 90028 | 59031 LILLE CEDEX | T. 03 20 63 79 79

SIREN : 130 022 718 | NAF : 9411 Z

- ☐ Compléter la règle établissant une « bande constructible » de 25 m avec une dérogation autorisant, hors de cette bande, l'extension limitée à 40 m² d'emprise au sol d'une construction existante destinée au logement, à une activité de services ou à une activité de bureaux.

La modification réduirait les possibilités d'édifier des constructions destinées aux activités de services ou de bureaux, le dossier invoquant le risque accru de voir celles-ci devenir des habitations. Toutefois, les changements de destination des bâtiments existants doivent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable (cf articles R 421-17 et R 421-14 du code de l'urbanisme).


Afin de ne pas entraver des projets d'activités, la CCI propose de prévoir une bande constructible de 25 m uniquement pour les constructions destinées au logement, et d'encadrer en complément les changements de destination des constructions situées hors de cette bande de la destination « commerce et activités de service » et/ou « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » vers la destination « habitation ».

La modification est également vouée à redéfinir les règles en matière de gestion des eaux pluviales issues des constructions nouvelles, en précisant qu'à défaut de pouvoir respecter le principe d'infiltration à la parcelle² ces eaux doivent être renvoyées vers un réseau public d'eaux pluviales apte à les recevoir si ce réseau existe.

Cet ajustement concerne les zones urbaines et à urbaniser. Toutefois, le règlement modifié établit des règles différentes pour la gestion des eaux pluviales entre la zone UI « d'activités industrielles » et les autres zones. Il conviendrait d'harmoniser la gestion prévue des eaux pluviales en reprenant en zone UI les règles fixées dans les autres zones comme la zone UG « mixte » et le secteur IAUi voué « à l'accueil d'activités de commerces et de services d'hôtellerie ».

² Le PLU admet des dérogations en cas de nappe phréatique affleurante, de matériaux de toiture pouvant générer une pollution. . .



La modification prévoit d'imposer le maintien d'une part minimale de la surface du terrain en emprise non imperméabilisée « de pleine terre », hors stationnement. Cette proportion minimale serait de 50 % en zone IJA, de 35% ou 55% en zone UD (selon la superficie du terrain) et atteindrait  en zones UR et UG.

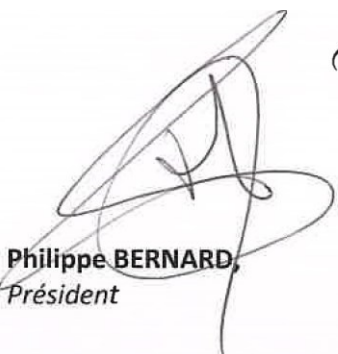
Cette règle s'appliquerait à tout « terrain qui reçoit une construction dont la destination principale est l'habitation ». Cela pourrait toutefois entraver la création ultérieure de constructions destinées aux activités (ex : bâtiment d'un artisan sur le terrain de son domicile), notamment en zone UG à vocation mixte.

La CCI propose donc de remplacer l'obligation d'emprise de pleine terre minimale pour un terrain par une obligation de « coefficient de biotope par surface » minimal pour un projet. Cette possibilité offerte par la loi (cf article L 151-22 du code de l'urbanisme) permet à une commune de mettre en valeur les surfaces « éco-aménageables » (mur végétalisé, parking perméable...) selon des modalités de calcul définies dans le PLU³.

Conclusion

La CCI de l'Oise formule certaines propositions d'ordre technique sur le projet de modification n°3 du PLU de Saint-Paul. Ces propositions pourront par ailleurs alimenter la réflexion sur l'élaboration du PLU intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma considération distinguée.


Philippe BERNARD,
Président

Bien à Vous,

³ Un exemple de modalités de calcul de C.B.S figure en page 11 de la « grille pour l'évaluation de la biodiversité dans les projets urbains » (Plante&Cité/DHUP (2017)).



ANNEXE 10

Attestation du porteur du projet Du contact avec les PPA

✓ **Favoris**

X Farmer

Précédent Suivant

Suivant

Archive

Re: RE : Modification PLU N°3 ST PAUL

Boîte de ré... 2800

Éléments sup... 78

Éléments envo... 5


location

Ajouter un favori

Dossiers

Boîte de ré... 2800

 Courrier indé... 120

 Brouillons 1115

Éléments envo... 5

> Éléments sup... 78

Archive

① Vous y avez répondu le Mer 08/02/2023 10:44

M

JAKUBOWICZ Magali <m.jakubowicz@beauvaisis.fr>

À : Vous

M. Olivier,

Mer 08/02/2023 10:40

Je comprends votre surprise, mais la dématérialisation oblige désormais à ce modèle sans signature apparente. L'aval de la Préfecture fait foi, et tous nos arrêtés ont cet aspect. L'original signé par Caroline Caveux n'est pas scanné, et est conservé uniquement par notre service juridique.

Pour les PPA, celles contactées ont été les suivantes :

La Préfecture de l'Oise

La DDT Rue Racine

La DDT Boulevard Amyot d'Inville

Le conseil régional des Hauts-de-France

Le conseil départemental de l'Oise

La CCI de l'Oise

La chambre d'agriculture de l'Oise

La chambre des Métiers

Le Maire de Saint-Paul

L'architecte des bâtiments de France



Annexe 11

Clichés photographiques



Clichés photographiques (2) remis par M HUPRELLE J.Claude

Observation écrite sur registre

CLICHE N° 1



Observ



CLICHE N° 2





Clichés photographiques (4) remis par M AUGEN Frédéric

Observation écrite sur registre



