



An	Mois	Jour	C.M.	Délibération
2022	11	21	07	15

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an **deux mil vingt-deux**, le 21 novembre à 20h30, le Conseil municipal légalement convoqué le 10 novembre, s'est réuni à la salle La Manufacture, rue Aristide BRIAND, en séance publique ordinaire et retransmise sur le site internet de la Ville, sous la présidence de Madame Nathalie RAVIER, Maire.

Etaient présents :

Mmes, Mlles, MM. Nathalie RAVIER, Abdelafid MOKHTARI, Lydie LEDARD, Hugues de LEON, Frédérique LEBLANC, Georges CHAMPENOIS, Aldjia DAHMOUN, Line COURVILLE, Sylvain TAMBURRO, Laurence DESCHEPPER, Dany GOURET, Virginie PIERREL, Olivier CROISIC, Françoise ETIENNE, Mustapha CHAREF, Gauthier HURET, Lydie FALIEUX, Philippe ROELANDT, Hélène LAJOIE, Pierre-Jacques ROMEC, Paulette HAUTOT, Estelle LAPIERRE, Mauriac de Ronsard KABOULOU-LIKIBI, Catherine LENGAIGNE, Chantal BRIARD, Waïl ABOULFATH-IDRISSI, Karine MAUGER.

Etaient représentés :

M. Philippe KIESSAMESSO pouvoir à Mme Nathalie RAVIER, Mme Chloé COURTIN pouvoir à Mme Line COURVILLE, M. Mouloud TERKI pouvoir à M. Mustapha CHAREF, M. André ARNAULT pouvoir à Mme Lydie LEDARD.

Absents excusés :

Mme Cindy FERNANDES-ALEIXO, M. Ryad KHALID.

Monsieur Philippe ROELANDT a été désigné secrétaire de séance.

15. APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Madame Nathalie RAVIER

Par délibération du 11 janvier 2021, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble de son territoire.

Il peut s'avérer nécessaire, tout en respectant l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de faire évoluer ponctuellement certains éléments du P.L.U. pour permettre la mise en œuvre de projets qui n'étaient pas suffisamment aboutis lorsque le P.L.U. a été arrêté en novembre 2019, et procéder ainsi aux ajustements nécessaires du document.

Nombre de Conseillers

En exercice : 33

Présents : 27

Votants : 31

Affiché le : 24 NOV. 2022

Retiré le :

C'est pourquoi par délibération en date du 31 mai 2021, les membres du Conseil municipal ont été informés des modifications à apporter au PLU sur les sujets suivants :

1. Modification de zonage :
 - d'une partie de la parcelle AP n° 249 en zone UM pour permettre l'extension de la gendarmerie et la création de logements,
 - de la parcelle jouxtant le terrain d'assiette du PRIR (Programme de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional) correspondant au talus de la voie départementale qui est classée actuellement en zone UR,
2. Création d'un sous-zonage UPc spécifique autour de la gare pour y permettre l'accueil d'activités de services et de commerces de proximité,
3. Rectification d'une erreur matérielle concernant la hauteur de certaines clôtures.

Conformément à l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, le projet, élaboré par le cabinet Urba-Services pour mener à bien l'étude, a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale. Cette instance a décidé le 1er juin 2022 que le projet de modification n°1 n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Par arrêté municipal en date du 27 juillet 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Méru, Monsieur Michel MARSEILLE ayant été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif ; l'enquête publique s'est déroulée entre le 5 septembre et le 4 octobre 2022 inclus. A l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur a rédigé un rapport et émis un avis favorable assorti d'une recommandation.

Un exemplaire du dossier, prêt à être approuvé, est à la disposition des membres du Conseil Municipal à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-21,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 et R. 153-1 et suivants,

Vu la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu la Loi Urbanisme et Habitat (UH) n° 2003-590 du 2 juillet 2003,

Vu la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31 mai 2021 informant les membres du Conseil municipal des modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme,

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts-de-France en date du 1er juin 2022 confirmant que la procédure de modification n°1 du P.L.U. de Méru n'est pas soumise à évaluation environnementale,

Vu l'arrêté municipal n°2022-470 en date du 27 juillet 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Méru,

Vu l'avis favorable en date du 5 octobre 2022 émis par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise, assorti :

- d'une proposition visant au maintien d'un accès à la partie arrière de la parcelle n°249 restant classée en zone UI, proposition à laquelle la Commune n'est pas favorable dans la mesure où cela supposerait que les nouveaux logements créés soient impactés par une circulation de transit liée à des activités économiques ;
- d'une suggestion visant au renforcement de la mixité des fonctions autour de la gare (secteur UPc) par l'ajout de la destination « hébergement hôtelier » dans les occupations autorisées, suggestion qui est retenue par la Commune, étant souligné par ailleurs que le risque d'un

éventuel développement incontrôlé des vocations commerciales dans ce secteur n'existe pas compte tenu des très faibles potentialités foncières (secteur très circonscrit) ;

- d'une interrogation relative au retrait d'une parcelle du périmètre de l'emplacement réservé n°16, retrait qui est uniquement justifié par le fait que la Commune a déjà procédé à son acquisition, sans remise en cause de la destination de ce terrain (mise en valeur de la coulée verte le long de l'Esches) ;
- d'une demande visant au maintien à 2,00 m de la hauteur maximale des clôtures pour les activités économiques, demande qui est satisfaite puisque l'abaissement de 2,00 m à 1,80 m ne concerne que les habitations ;

Vu l'absence d'avis des autres Personnes Publiques Associées à qui le projet de modification du PLU a été notifié en application de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le procès-verbal de l'enquête publique à laquelle il a été procédé du 5 septembre au 4 octobre 2022, et le rapport et conclusions du commissaire-enquêteur ;

Considérant, en réponse à l'observation de M. TURGOT Jérémy,

- que le terrain d'accueil du projet d'extension de la gendarmerie et de construction de logements connexes présente un passé industriel,
- que ce dernier résidu de la friche dite « Norinco » était occupé par cette activité jusqu'aux années 1980,
- que la végétation qui a pris place depuis la désaffectation du site correspond à une végétation spontanée sans valeur écologique reconnue,
- que le lotissement « Uni-Vert » a lui-même été construit sur une partie de terrain présentant des caractéristiques analogues ;
- que les logements qui sont projetés au voisinage du lotissement « Uni-Vert » correspondent à des maisons individuelles, dans le respect de l'esprit pavillonnaire de celui-ci ;
- que la communication aux riverains, en amont du chantier et pendant la réalisation des travaux, reviendra au porteur de projet et que la municipalité y sera particulièrement attentive ;

Considérant, en réponse à l'interrogation de Mme FABRE Sabrina, que ce sont des logements individuels qui sont projetés au voisinage immédiat du lotissement « Uni-Vert » ;

Considérant, en réponse à l'observation du Groupe Forvia Faurecia,

- que la modification du PLU n'est pas incompatible avec une extension éventuelle du parking de Faurecia sur la partie arrière de la parcelle n°248 ;
- que la Collectivité ne souhaite pas qu'un accès aux activités économiques soit favorisé par la rue Aristide Briand au motif qu'il serait source de conflits d'usages et de nuisances potentielles pour les futurs résidents et que la nouvelle opération (extension de la gendarmerie et logements connexes) n'a pas vocation à accueillir une circulation qui serait liée aux activités économiques voisines ;
- que les éventuelles implications sur le bail de location entre Faurecia et la Communauté de Communes des Sablons ne sont pas du ressort du document d'urbanisme ;

Considérant que le projet de modification du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme ;

Entendu l'exposé de Madame le Maire, et étant rappelé que le dossier de modification du PLU prêt à être approuvé a été mis à disposition des membres du Conseil municipal conformément à la mention portée sur la convocation à la présente séance ;

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Méru telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Le dossier de modification du PLU est tenu à la disposition du public à la mairie de Méru aux heures et jours habituels d'ouverture au public. Il comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation,
- un règlement écrit n°5a,
- un règlement graphique n°5e - plan de découpage en zones « ville / partie sud » (échelle 1/2 000e),
- un règlement graphique n°5f - plan de découpage en zones « zone d'activités » (échelle 1/2 000e),
- un règlement graphique n°5g - emplacements réservés.

La présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois, et mention en sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Oise.

Cette délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité mentionnées ci-avant, et dans les conditions prévues par l'article L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Cette délibération sera adressée à la Préfecture du Département de l'Oise.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, APPROUVE la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Méru, telle que présentée.

Fait en séance les jours, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme

La Maire de Méru,

Nathalie RAVIER

Le Directeur Général des Services certifie le caractère
exécutoire du présent acte qui a été publié, notifié et
transmis à l'autorité compétente le ...24...NOV...2022



Jérôme MAILLARD



An	Mois	Jour	C.M.	Délibération
2021	01	11	01	01

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an **deux mil vingt et un**, le 11 janvier à 18h, le Conseil municipal légalement convoqué le 5 janvier, s'est réuni à la salle La Manufacture, rue Aristide BRIAND, en séance publique (présence du public limitée à 10 personnes) sous la présidence de Madame Nathalie RAVIER, Maire.

Etaient présents :

Mmes, Mlles, MM. Nathalie RAVIER, Abdelafid MOKHTARI, Lydie LEDARD, Hugues de LEON, Frédérique LEBLANC, Georges CHAMPENOIS, Aldjia DAHMOUN, Philippe KIESSAMESSO, Line COURVILLE, Sylvain TAMBURRO, Dany GOURET, Virginie PIERREL, Olivier CROISIC, Françoise ETIENNE, Mustapha CHAREF, Cindy FERNANDES-ALEIXO, Gauthier HURET, Lydie FALIEUX, Philippe ROELANDT, Hélène LAJOIE, Chloé COURTIN, Mouloud TERKI, Paulette HAUTOT, Ryad KHALID, Mauriac De Ronsard KABOULOU-LIKIBI, André ARNAULT, Chantal BRIARD, Waïl ABOULFATH-IDRISSI.

Etaient représentés :

Mme Laurence DESCHEPPER pouvoir à Mme Nathalie RAVIER, M. Pierre-Jacques ROMEC pouvoir à M. Hugues de LEON, Mme Estelle LAPIERRE pouvoir à Mme Lydie LEDARD, Mme Karine MAUGER pouvoir à Mme Hélène LAJOIE.

Absente excusée :

Mme Catherine LENGAGNE

Monsieur Olivier CROISIC a été désigné secrétaire de séance.

01. REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION

Rapporteur : Madame Nathalie RAVIER

Par délibération en date du 18 mai 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme en vue de sa mise en conformité avec les lois dites « Grenelle » et « ALUR » et a fixé les modalités de la concertation.

Conformément aux dispositions de l'article 103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation s'est déroulée du 2 novembre 2015 au 24 octobre 2019. Une seule observation a été formulée sur le cahier tenu à la disposition du public.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU ont été débattues au sein du Conseil municipal le 3 juillet 2017 et un débat complémentaire a eu lieu le 2 juillet 2018.

Nombre de Conseillers

En exercice : 33
Présents : 28
Votants : 32

Affiché le : 13 JAN. 2021

Retiré le :

Par décision en date du 2 octobre 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a prescrit une évaluation environnementale stratégique. La mission a été confiée au Bureau d'Etude BIOTOPE qui a rendu son évaluation le 15 octobre 2019.

Par délibération en date du 26 novembre 2019, a été tiré le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 2 novembre 2015 au 24 octobre 2019 et arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme.

Le document finalisé, comprenant notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le rapport de présentation, le règlement graphique, le règlement écrit, et les annexes, a été transmis pour avis aux Personnes Publiques qui ont été associées à la révision et aux Personnes qui ont demandé à être consultées.

La commission municipale d'urbanisme s'est réunie en séance de travail les 19 et 25 juin 2020 afin d'étudier les avis résultants de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et, le cas échéant, de prendre en compte lesdites observations. Le tableau de synthèse a été annexé au dossier soumis à l'enquête publique.

L'enquête publique pendant laquelle les personnes intéressées ont pu prendre connaissance du document et formuler leurs observations sur un registre prévu à cet effet, s'est déroulée du 1er septembre au 1^{er} octobre 2020. Des permanences physiques et téléphoniques ont été tenues par Monsieur MARSEILLE, Commissaire-Enquêteur qui a, à l'issue de l'enquête, rédigé un rapport et émis un avis favorable assorti d'une réserve et de deux recommandations.

La commission municipale d'urbanisme s'est réunie avec les Personnes Publiques Associées en séance de travail le 17 novembre 2020 afin d'étudier d'une part, leurs avis émis au moment de la consultation des PPA et d'autre part, les observations formulées lors de l'enquête publique et, le cas échéant, y apporter des réponses. Le compte-rendu de cette réunion est annexé à la présente note.

Enfin, l'association « Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise » (R.O.S.O.) a saisi la « Commission de conciliation en matière d'élaboration des documents d'Urbanisme ». La séance, animée par les services compétents de la Direction Départementale des Territoires (DDT), s'est déroulée le 14 décembre 2020 à la Préfecture de l'Oise.

Les grandes étapes intervenues à la suite de l'arrêt du projet de PLU (avis des PPA, enquête publique et commission de conciliation) et les modifications apportées le cas échéant audit projet arrêté, sont synthétisées dans les tableaux joints à la présente.

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

VU la loi Urbanisme et Habitat (UH) n°2003-590 du 02 juillet 2003 ;

VU la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 103-2, L 151-1 à L. 151-43 et R. 153-1 à R. 153-12

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-21 ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 18 mai 2015 prescrivant la révision du PLU de la commune de Méru et fixant les modalités de concertation avec la population ;

VU les débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU organisés au sein du Conseil municipal le 3 juillet 2017 et 2 juillet 2018 ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 2 octobre 2018 de soumettre à évaluation environnementale stratégique la procédure d'élaboration du PLU de Méru ;

VU la délibération en date du 26 novembre 2019 tirant le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 2 novembre 2015 au 24 octobre 2019;

VU la délibération du Conseil municipal du 26 novembre 2019 arrêtant le projet de révision du P.L.U. ;

VU les avis reçus dans le cadre des consultations prévues par le Code de l'Urbanisme ;

VU l'arrêté du Maire en date du 10 juillet 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de PLU ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2020, et le rapport et conclusions du Commissaire-Enquêteur ;

VU les modifications proposées par la commission municipale d'urbanisme lors de la séance de travail du 17 novembre 2020, au cours de laquelle ont été étudiés les avis résultant de la Consultation et les observations formulées lors de l'enquête publique ;

VU le procès-verbal de la Commission de Conciliation qui s'est tenue le 14 décembre 2020 ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme ;

Entendu l'exposé de Madame la Maire, après avoir pris connaissance des conclusions du rapport du Commissaire enquêteur suite à l'enquête publique, du compte rendu de la séance de travail du 17 novembre 2020, des éléments apportés en réponse aux suggestions de la commission de conciliation et discuté des modifications qu'il convenait d'apporter au document final, et étant rappelé que le dossier de révision du PLU prêt à être approuvé, a été mis à disposition des membres du Conseil municipal en mairie conformément à la mention portée sur la convocation à la présente séance ;

Le Conseil municipal est invité à :

- décider de valider les propositions de la commission municipale d'urbanisme formulées lors de la séance du 17 novembre 2020, dont le procès-verbal est annexé à la présente délibération,
- approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Méru.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé est tenu à la disposition du public à la Mairie, tous les jours ouvrables aux heures d'ouverture habituels.

Il comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

La présente délibération sera affichée en mairie pendant 1 mois, et mention en sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Oise.

Cette délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité mentionnées ci-avant, et dans les conditions prévues par l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

Une copie de cette délibération sera adressée à la Préfecture du Département de l'Oise.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** de valider les propositions de la commission municipale d'urbanisme formulées lors de la séance du 17 novembre 2020, dont le procès-verbal est annexé à la présente délibération,
- **APPROUVE** la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Méru.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé est tenu à la disposition du public à la Mairie, tous les jours ouvrables aux heures d'ouverture habituels.

Il comprend les pièces suivantes :

- ***un rapport de présentation,***
- ***un projet d'aménagement et de développement durables,***

- *des orientations d'aménagement et de programmation,*
- *un règlement écrit et un règlement graphique,*
- *des annexes techniques.*

La présente délibération sera affichée en mairie pendant 1 mois, et mention en sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Oise.

Cette délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité mentionnées ci-avant, et dans les conditions prévues par l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

Une copie de cette délibération sera adressée à la Préfecture du département de l'Oise.

Fait en séance les jours, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme



La Maire de Méru,

Nathalie RAVIER

Le Directeur Général des Services certifie le caractère
exécutoire du présent acte qui a été publié, notifié et
transmis à l'autorité compétente le **13 JAN 2021**



Jérôme MAILLARD

COMMUNE DE MERU
-
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
-
Compte rendu de la réunion du mardi 17 novembre 2020

ETAIENT PRESENTS

Au titre de représentants de la commission municipale d'urbanisme

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| - M ^{me} RAVIER Nathalie | Maire |
| - M. de LEON Hugues | Adjoint au maire |
| - M ^{me} LAPIERRE Estelle | Conseillère municipale |

Assistés de :

- | | |
|--|---|
| - M ^{me} DESVIGNES Emmanuelle | Directrice Générale Adjointe de la ville de Méru |
| - M ^{me} PEPIN Laure | Direction Aménagement Urbanisme de la ville de Méru |

Au titre de représentant des services de l'Etat

- | | |
|-------------------------|---|
| - M. MORICEAU Guillaume | DDT de l'Oise – Délégation Territoriale Ouest |
|-------------------------|---|

Au titre de représentants des personnes publiques associées

- | | |
|------------------------------|--|
| - M ^{me} OKCU Dilan | Communauté de Communes des Sablons |
| - M. SAMAIN Vincent | Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise |

Au titre de représentante du bureau d'études chargé de la révision du Plan Local d'Urbanisme

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - M ^{me} SERRIERE Malika | Urba-Services |
|-----------------------------------|---------------|

ETAIENT EXCUSES

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| - M. MOKHTARI Abdelafid | Adjoint au Maire |
| - M. CROISIC Olivier | Conseiller municipal |
| - M. HURET Gauthier | Conseiller municipal |
| - Chambre d'Agriculture de l'Oise | |

ooo

Ouverture de la séance à 14h30.

La réunion était consacrée à l'examen des avis reçus à l'issue de la consultation des services et des modalités envisagées par la commune pour les prendre en compte, ainsi qu'à l'analyse des observations émises lors de l'enquête publique.

Les avis et les observations ont été synthétisés dans deux tableaux distincts qui ont été communiqués aux personnes invitées à la réunion en amont de celle-ci, et qui figurent dans le présent compte rendu.

Préalablement à la réunion, la Chambre d'Agriculture s'est excusée de ne pouvoir participer à celle-ci, et a indiqué les remarques suivantes suite à la diffusion des tableaux :

« La proposition de reclassement en zone N du secteur N_L pourrait nous convenir si les 9 hectares de parcelles agricoles concernés par ce reclassement n'étaient pas maintenus en emplacement réservé (ER n°1). Il est apporté en justification que ces espaces agricoles pourront "être utilisés pour soutenir la diversification des modes de production agricole (maraîchage, jardins partagés, circuits courts, verger communal) dans un objectif d'intérêt général." Nous pouvons comprendre les attentes des élus de la commune sur le développement de circuits courts, mais cela doit être le choix des agriculteurs. Le PLU n'a pas vocation à déterminer l'utilisation culturelle des sols. Ainsi, nous vous demandons de réduire l'emprise de l'ER n°1 en excluant les parcelles agricoles. »

La commune a néanmoins confirmé sa volonté de maintenir l'emplacement réservé tel qu'il était prévu, dans la mesure où il y a une volonté politique forte de prévoir des espaces dévolus à diversifier les modes de production agricole (maraîchage, jardins partagés, circuits courts, verger communal), afin d'offrir à la population du territoire des aliments de qualité produits localement, par exemple pour l'approvisionnement des cantines du territoire, ou encore pour permettre aux habitants de produire eux-mêmes leurs fruits et légumes, lorsqu'ils ne disposent pas de jardins. Il est bien d'intérêt général d'améliorer l'alimentation de la population. L'inscription de cet emplacement réservé n'interdit pas la culture des terres par les exploitants actuels ou futurs. L'emplacement réservé permet de signaler aux propriétaires que la commune est intéressée par l'acquisition de ces terrains et, dans le cas où ils souhaiteraient se séparer de leur terrain, ils peuvent donc faire valoir leur droit de délaissement.

Par ailleurs, de manière générale, les modalités envisagées par la commune pour prendre en compte les avis et les observations de l'enquête ont été en grande partie validées par les intervenants de la réunion. Certains points ont tout de même été rediscutés, entraînant parfois des réajustements : ces points figurent en gras-italique dans les tableaux ci-après.

Ainsi, les éléments ci-dessous synthétisent les arbitrages de la commission d'urbanisme lors de la réunion du 17/11/2020, quant à la prise en compte ou non des remarques dans le projet de PLU.

NB : Des erreurs ont été repérées dans le tableau de superficie des zones du PLU arrêté. Celles-ci seront rectifiées avant approbation du dossier.

**Synthèse des avis reçus à l'issue de la Consultation organisée du 20 décembre 2019 au 20 mars 2020
(en application des articles L.104-6, L.132-13, L.151-12, L.151-13, L.153-16, L.153-17 et R.153-6 du Code de l'Urbanisme)
et modalités envisagées par la commune pour prendre en compte les avis**

N°	ORIGINE ET DATE	SYNTHESE DE L'AVIS	MODALITES ENVISAGEES PAR LA COMMUNE POUR PRENDRE EN COMPTE LES AVIS
1	<p align="center">SNCF</p> <p align="center">31/12/2019</p>	<p>➤ Émet un avis favorable au projet de PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappelle qu'il est nécessaire de consulter la SNCF pour tous les travaux à proximité des emprises ferroviaires. - Attire l'attention sur le classement en zone N d'une partie des emprises de la voie ferrée, et demande à s'assurer que le règlement de cette zone est bien compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires. - Demande de s'assurer de la cohérence entre le périmètre des Espaces Boisés Classés et celui de la servitude T1 qui impose une distance de 6 m à respecter en matière de plantation et donne la possibilité pour la SNCF d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 m à partir du bord extérieur de la voie, des travaux de débroussaillage des bois morts. 	<ul style="list-style-type: none"> - La servitude T1 figure bien au PLU, garantissant le respect de celle-ci. Il pourrait être indiqué au début du règlement écrit, dans les dispositions générales, que des consultations particulières peuvent être exigées dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme (terrains situés à proximité d'une voie ferrée, d'une canalisation de gaz, etc.). - Le règlement de la zone N est bien compatible avec la voie ferrée, puisqu'il autorise les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (point de captage, lignes électriques, domaine ferroviaire, radiotéléphonie, etc.). - Le périmètre des EBC pourrait être réajusté pour laisser une marge de 6 m entre les EBC et la voie ferrée (les EBC n'interdisent pas le débroussaillage dans la bande de 20 m).
2	<p align="center">SANEF</p> <p align="center">28/01/2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Demande à ce que le PLU interdise les constructions et installations dans un bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public (L.111-6 du Code de l'Urbanisme). 	<ul style="list-style-type: none"> - Cela pourra en effet être précisé, en particulier dans la zone 1AUe et dans le secteur naturel dévolu à la plateforme (secteur Nz qui serait reclassé en secteur Nx en réponse aux avis de la Préfecture et de la CDPENAF).

		<ul style="list-style-type: none"> - Estime indispensable d'établir un zonage spécifique pour l'emprise autoroutière, et notamment pour l'aire de repos de Lormaison Ouest, y autorisant les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ou compatibles avec l'affectation du domaine public autoroutier. - Estime utile que le PLU soit compatible avec d'éventuels aménagements futurs de l'autoroute (extension de voirie ou construction d'ouvrages annexes dans un bande de 50 m de part et d'autre de l'emprise autoroutière), et rappelle qu'il est prévu que l'A16 soit élargie. - Rappelle que les terrains se trouvant sous la gestion de Sanef ne doivent pas être couverts par des Espaces Boisés Classés. - Rappelle qu'un secteur affecté par le bruit est délimité autour de l'A16, ce qui impose des mesures d'isolation acoustique aux maîtres d'ouvrage. - Rappelle que la vocation des terrains riverains de l'autoroute ne doit pas générer de modification sur la gestion de l'assainissement propre à l'autoroute. - Rappelle qu'il convient d'éviter les perturbations du réseau radio au niveau de l'autoroute, notamment du fait de constructions de grande hauteur. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise de l'autoroute fait bien l'objet d'un zonage particulier Nz. En réponse aux avis de la Préfecture et de la CDPENAF, ce secteur pourrait être reclassé en zone urbaine (zone UZ), considérant qu'il s'agit d'un espace artificialisé. Ce secteur pourra être ajusté pour y inclure l'aire de Lormaison Ouest (Parcelle AW 70). - De manière générale, le PLU ne prévoit pas de projet susceptible de remettre en cause d'éventuels aménagements futurs aux abords de l'A16. Toutefois, la commune a néanmoins souhaité protéger les boisements existants aux abords de l'autoroute, pour des motifs écologiques et paysagers. - Les terrains actuellement utilisés et aménagés par la SANEF ne sont pas protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés par le PLU. - Les secteurs affectés par le bruit sont bien indiqués dans le PLU (annexe 9). - De manière générale, le PLU ne prévoit pas de projet susceptible d'impacter la gestion de l'assainissement propre à l'autoroute, ni de générer des perturbations du réseau radio.
3	<p>Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers</p> <p>20/02/2020</p>	<p><u>Consultation au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme</u></p> <p>➤ Émet un avis favorable concernant les extensions et les annexes en zone A et N, au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Sans commentaire.</p>

4	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers 20/02/2020	<u>Consultation au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme</u> ➤ Émet un avis défavorable concernant les STECAL suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Nam : juge que la partie haute de 6 ha devra être reclassée en zone N, et la partie basse, entre les deux secteurs 1AUe, devra rester en STECAL pour permettre les aires de stationnement - N_L : juge que le secteur devra être réduit afin de ne pas y inclure les terres agricoles (6,5 ha), être limité aux constructions envisagées, et le reste reclassé en zone N, - Nz (20 ha) : juge qu'il devra être réduit aux seuls délaissés et que l'emprise de l'autoroute devra avoir un zonage spécifique U indexé. ➤ Signale que les STECAL Ngv, Nj et Nm n'appellent aucune observation.	<ul style="list-style-type: none"> - Nam : en effet, la partie haute du secteur Nam pourrait être reclassée en zone N, et la partie basse entre les deux secteurs 1AUe resterait en STECAL Nam pour permettre les aires de stationnement - N_L : ce secteur pourrait être reclassé en zone N, la commune n'ayant pas l'intention d'y accueillir des constructions. - Nz : l'emprise de l'autoroute et l'aire de Lormaison pourraient être reclassées en zone urbaine (UZ). Un secteur distinct (Nx par exemple) pourrait être créé pour ne couvrir que la plate-forme sur laquelle seront autorisées les constructions et installations à usage d'activité de transformation, de valorisation et de recyclage des déchets naturels et de matériaux issus de constructions.
5	GRT Gaz 25/02/2020	<ul style="list-style-type: none"> - Rappelle que le territoire est impacté par des ouvrages de transport de gaz. - Rappelle que le PLU doit intégrer les servitudes d'utilité publique notifiées par la Préfecture. - Demande que le PLU précise de consulter GRT Gaz dès qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz. - Ajouter en annexe des fiches d'information sur les ouvrages et les servitudes. - Demande que le règlement de PLU autorise les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> - La servitude I3 figure bien au PLU, garantissant le respect de celle-ci. - Il pourrait être indiqué au début du règlement écrit, dans les dispositions générales, que des consultations particulières peuvent être exigées dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme (terrains situés à proximité d'une voie ferrée, d'une canalisation de gaz, etc.). - Les fiches d'information communiquées par GRT Gaz pourraient être ajoutées dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » - Toutes les zones du PLU permettent les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
6	Centre National de la Propriété Forestière 27/02/2020	➤ Émet un avis favorable.	Sans commentaire.

7	<p>Préfecture de l'Oise</p> <p>Direction Départementale des Territoires de l'Oise (DDT)</p> <p>Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Energie (SAUE)</p> <p>09/03/2020</p>	<p>➤ Émet un avis favorable avec réserves, lesquelles portent sur l'insuffisance des justifications relatives à l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones d'extension future, tant au niveau de la production de logements qu'en matière de développement économique ainsi que sur la prise en compte des contraintes imposées par la capacité des équipements publics, notamment en matière d'assainissement.</p> <p><u>Contexte règlementaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de compléter l'annexe « servitudes d'utilité publique » avec les éléments transmis relatifs aux monuments historiques, aux périmètres de protection des captages d'eau potable et aux transmissions radioélectriques. - Demande de mentionner dans le rapport les contraintes archéologiques et d'annexer au PLU l'arrêté préfectoral précisant le zonage archéologique - Demande de s'assurer que le PLU est compatible avec le SCOT des Sablons révisé, notamment en précisant dans le rapport et les OAP une densité minimale de logements pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat. 	<p><u>Contexte règlementaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'annexe « servitudes d'utilité publique » sera complétée avec les éléments transmis. - Le rapport pourra mentionner les contraintes archéologiques - La compatibilité entre le PLU et le SCOT révisé très récemment sera détaillée, et nécessite des ajustements du PLU. Il faut notamment retenir : <p><u>Habitat</u> : la zone 1AUh se trouve dans l'enveloppe urbaine de Méru et s'apparente à de la densification (elle n'est donc pas soumise aux densités du SCOT). En outre, une opération est déjà initiée, et la commune n'envisage donc pas de modifier les densités prévues (20 logements).</p> <p>Le SCOT impose une densité minimale de 20 logements/ha sur l'ensemble des zones d'extension périphériques. En l'état actuel, la zone 2AUh du PLU représente donc un potentiel minimum de 343 logements (17,16 ha), ce qui correspond à 48 % de l'objectif de production de logements (720 logements à l'horizon 2030). Ce pourcentage est supérieur à l'objectif retenu par le SCOT (40% des logements produits en extension, 60 % dans l'enveloppe urbaine). Ainsi, la mise en compatibilité du projet avec le SCOT révisé nécessite de réduire la zone 2AUh. Considérant que le hameau de Lardières est bien moins équipé que la ville, il est proposé de supprimer la zone 2AUh qui y avait été inscrite. Ainsi, la zone 2AUh du PLU située sur la ville, d'une superficie de 12,84 ha, pourra accueillir au moins 36 %</p>
---	---	--	--

			<p>de l'objectif global de logements (257 logements à 20 logements/ha).</p> <p>Par ailleurs, le SCOT permet la consommation de 38 ha en extension à vocation d'habitat sur la vallée de l'Esches, et Méru en consommerait alors 12,84 ha, soit 34 % (alors que la commune représente 53 % de la population de la vallée de l'Esches). La compatibilité serait donc assurée.</p> <p><u>Economie</u> : les espaces identifiés en zone d'urbanisation future à vocation économique sont compatibles avec le SCOT, tant du point de vue de la superficie que de la localisation (le SCOT prévoit une enveloppe maximale de 42 ha pour la ZAC Nouvelle France, dont 22,08 ha inscrits en zone 1AUe dans le PLU, et une enveloppe de 27 ha pour le projet « Cobat », dont 5,97 ha en zone 1AUi dans le PLU). Un ajustement des vocations des zones pourra être réalisé au niveau de la ZAC Nouvelle France, pour n'autoriser les commerces de plus de 1000 m² que sur la partie de la zone 1AUe située dans le prolongement de la zone des Marquises, comme le prévoit le SCOT (un secteur 1AUec pourrait être créé). La vocation de la zone 1AUe pourra être élargie pour autoriser l'industrie et l'entrepôt, en cohérence avec le SCOT.</p> <p><i>A ce sujet, le représentant de la DDT indique qu'il conviendrait d'interdire les commerces en zone 1AUe, en cohérence avec la délibération de la commune en date du 02 octobre 2019, s'engageant à ne plus développer de commerce en périphérie. La commune indique que la délibération ne visait pas à remettre en cause l'installation de commerces dans la ZAC Nouvelle France, actée depuis longtemps, mais à ne pas en développer en dehors de cette ZAC. La mise en œuvre de la zone d'activité commerciale vise notamment à permettre l'implantation de commerces de grande surface, qui ne peuvent plus être accueillis dans la zone UE du fait des faibles disponibilités foncières. Ces nouveaux commerces conforteraient l'offre présente sur la zone, et redynamiserait l'ensemble. La CDAC veillerait à ce que les nouvelles enseignes ne concurrencent pas le centre-ville.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le SCOT indique bien la possibilité de</i></p>
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - Recommande d'intégrer l'accessibilité des PMR dans les projets d'aménagement - Recommande d'intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France annexé à l'avis. <p><u>Risques et nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappelle que la zone 2AUh du hameau de Lardières et la zone 2AUL sont concernées par des aléas forts et très forts de coulées de boue et que dans le cadre de leur ouverture à l'urbanisation, les dits secteurs nécessiteront la production d'études hydrauliques complémentaires afin de permettre la levée du risque. - Recommande de préciser dans le rapport l'arrêté de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue du 25 septembre 2000. - Suggère de mentionner dans le rapport la thématique des risques naturels mineurs à l'échelle communale (risques sismiques, feux de forêts, etc.). 	<p>développer des commerces de moins de 1000 m² dans tous les quartiers de Méru, et les commerces de plus de 1000 m² dans la zone B de la ZAC. Ainsi, en interdisant tout commerce dans la ZAC, cela pourrait soulever la question de la compatibilité SCOT-PLU. Dans ces conditions, la commune maintient sa position décrite ci-avant.</p> <p><u>Equipements</u> : le SCOT prévoit une enveloppe maximale de 24 ha sur la vallée de l'Esches. Le PLU de Méru génère la consommation de 11,39 ha (zones 1AUs, 2AUL et extension des cimetières). Les autres emplacements réservés ne sont pas comptabilisés dans la superficie, car ils sont situés dans l'enveloppe agglomérée ou bien ils n'ont pas vocation à être artificialisés (zone naturelle de loisirs, maraîchage, espaces paysagers, coulées vertes...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il ne semble pas impératif d'introduire des règles spécifiques à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduites (PMR), car ce type de normes s'applique systématiquement aux projets d'aménagement et de construction. - Voir analyse de l'avis de l'ABF plus bas. <p><u>Risques et nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Comme expliqué précédemment, la zone 2AUh du hameau de Lardières serait reclassée en zone N. La commune s'engage à n'ouvrir la zone 2AUL qu'après s'être assuré de la maîtrise d'éventuels risques hydrauliques (coulées de boue). - L'arrêté de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue du 25 septembre 2000 pourra être rappelé dans le rapport. - Les risques naturels mineurs (risques sismiques, feux de forêts, etc.) n'ont pas d'impact direct sur le PLU, car leur survenue sur le territoire est très peu probable. Ils pourront néanmoins être abordés dans le rapport.
--	--	---	---

	<p><u>Espaces naturels, agricoles et forestiers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommande de classer l'emprise de l'autoroute en zone urbaine, car l'artificialisation des sols de ce secteur est importante. - Recommande de prévoir un secteur spécifique (naturel ou urbain) pour « les constructions et installations à usage d'activités de transformation, de valorisation et de recyclage des déchets naturels et de matériaux issus de constructions » en lien avec la gestion, l'exploitation et l'entretien autoroutier. - Rappelle que les porteurs de projet doivent mettre en place des mesures de protection physique en bordure de parcelle pouvant faire l'objet d'application de produits phytopharmaceutiques. Précise que de nouvelles mesures relatives à la traduction réglementaire de la protection des riverains face aux risques liés aux zones de traitement des cultures agricoles sont en préparation. <p><u>Ressource en eau et milieux aquatiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande à ce que la station d'épuration, qui n'est plus conforme en performance depuis 2017, soit mise aux normes, pour répondre aux besoins de la population actuelle et permettre l'accueil de nouvelles populations. Considère que le réseau actuel, 50% unitaire est susceptible de surcharger la station et d'occasionner des débordements vers le milieu naturel. Estime que le projet communal reste conditionné par la mise en conformité de la station. 	<p><u>Espaces naturels, agricoles et forestiers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'autoroute sera classée en zone urbaine (UZ). - Un secteur spécifique (Nx), de superficie plus limitée que l'actuel secteur Nz, pourrait être délimité pour « les constructions et installations à usage d'activités de transformation, de valorisation et de recyclage des déchets naturels et de matériaux issus de constructions ». - La commune prend note du rappel relatif à la protection vis-à-vis des produits phytopharmaceutiques. <p><u>Ressource en eau et milieux aquatiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Comme l'indique l'avis de la Communauté de Communes des Sablons, compétente en assainissement, la station d'épuration de Méru est environ à 60% de sa charge nominale et le dimensionnement de l'usine reste donc cohérent avec les perspectives de croissances de 1 % et la localisation des extensions d'urbanisation prévues dans le SCOT. Si des non-conformités ont pu être soulignées ces dernières années au niveau de la station, celles-ci reposent principalement sur des écarts en matière d'exploitation, pouvant parfois engendrer des pollutions significatives au milieu naturel. Pour résorber ces dépassements, des améliorations ont été apportées courant 2019 sur l'unité de traitement avec le renforcement de la métrologie et la mise en place d'une régulation pour fiabiliser les performances de traitement. L'abattement du phosphore, des matières en suspension et des pollutions azotées est désormais suivi en continu, permettant de garantir des performances accrues. L'unité est ainsi en capacité de s'adapter aux variations de
--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> - Rappelle que la CCS est en charge de l'élaboration du zonage d'assainissement pluvial. - Recommande de prévoir des secteurs naturels spécifiques reprenant les périmètres de protection rapproché des points de captage d'eau potable. - Suggère de proposer des solutions techniques quant à la perméabilité des places de stationnement et des clôtures, dans la partie réglementaire. 	<p>charges dans le respect des normes de rejet. En parallèle, des investissements conséquents ont été réalisés dans le cadre du renouvellement des équipements pour ainsi pérenniser les performances de traitement. Ce programme de renouvellement sera maintenu dans une logique d'optimisation. Des actions permettant d'optimiser la protection de la ressource seront poursuivies en 2020 suite à la réalisation d'un audit permettant d'identifier les points de faiblesse des systèmes d'assainissement.</p> <p>En outre, le Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons s'est engagé à réaliser un audit complet de l'usine permettant de cibler les actions prioritaires à mener sur l'installation pour accroître ses garanties de traitement. Une étude sera également menée pour caractériser l'impact des rejets sur le milieu récepteur. Aussi, la mise en place d'une zone intermédiaire de rejet sera envisagée dans l'objectif de réduire les incidences de la station sur l'Esches, notamment en matière d'hydraulique.</p> <p>En outre, il sera précisé que d'après le Rapport Annuel 2018 du SMAS, 23 % du réseau d'eaux usées qui est raccordé à la station de Méru est unitaire (et non 50 %).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le zonage d'assainissement pluvial réalisé par la CCS pourra être annexé au PLU quand il sera finalisé. - Il ne semble pas nécessaire de prévoir des secteurs naturels spécifiques reprenant les périmètres de protection rapprochés des points de captage d'eau potable, considérant que les servitudes d'utilité publique s'appliquent, et que, par ailleurs, le périmètre rapproché du point de captage situé au sud couvre également des espaces urbanisés, ne pouvant donc être classés qu'en zone urbaine. Les terrains classés en zone A pourraient être reclassés en zone N. - Le règlement pourra recommander la perméabilité des places de stationnement, voire des clôtures.
--	--	--	--

	<p><u>Gestion et organisation de l'espace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de situer la répartition des nouveaux logements et de justifier les zones d'extension future à vocation d'habitat, dont les superficies pourraient évoluer en fonction de la typologie et de la densité de logements. Estime que la création de logements collectifs permettrait de réduire la consommation d'espace. Juge que l'absence de densité sur les zones d'extension fragilise le PLU quant à la compatibilité avec le SCOT révisé. - Demande de réaliser un bilan de la zone d'activités commerciale existante pour évaluer la vacance et privilégier sa réhabilitation, avant de prévoir son extension (22 ha). Estime qu'un classement en zone 2AUe permettrait de séquencer et de mieux maîtriser ce développement. - Demande de limiter, voire d'interdire les commerces en zone 1AUe, en cohérence avec la délibération de la commune en date du 02 octobre 2019, s'engageant à ne plus développer de commerce en périphérie (dans le cadre du projet de redynamisation des centres-villes). - Demande d'intégrer dans les OAP de la zone 1AUh le nombre de logements prévu et une densité minimale. - Suggère de prévoir des OAP sur les zones 2AUh en intégrant le nombre de logements prévu et une densité 	<p><u>Gestion et organisation de l'espace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voir les éléments relatifs à la répartition des nouveaux logements en annexe du présent tableau. - La zone d'activité commerciale existante présente actuellement une vacance plutôt faible, excepté dans la galerie commerciale d'Auchan. Celle-ci fait l'objet d'une restauration qui devrait améliorer son attractivité. L'extension de la zone d'activité commerciale vise notamment à permettre l'implantation de commerces de grande surface, qui ne peuvent plus être accueillis dans la zone UE du fait des faibles disponibilités foncières. Ces nouveaux commerces conforteraient l'offre présente sur la zone, et redynamiserait l'ensemble. - Comme indiqué plus haut, les commerces de plus de 1000 m² seront interdits sur les parties les plus à l'Est de la zone 1AUe, en cohérence avec le SCOT. Par ailleurs, la délibération du 02 octobre 2019 ne remettait pas en cause le développement de la zone des Marquises, acté depuis longtemps, mais ralenti par un contentieux privé. Les commerces susceptibles d'y être implantés conforteraient l'offre de la zone, sans pour autant concurrencer le centre-ville (jardinerie par exemple). <p>Voir précisions apportées lors de la réunion p.7-8.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de logements attendus (20) pourra être précisé. Une opération est déjà initiée, et la commune n'envisage donc pas de modifier les densités prévues. A noter que la zone 1AUh se trouve dans l'enveloppe urbaine de Méru et s'apparente à de la densification (elle n'est donc pas soumise aux densités du SCOT). - Il pourra être précisé dans le rapport qu'une densité minimale de 20 logements/ha est attendue dans la zone

		<p>minimale, pour justifier ces zones.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suggère d'intégrer des objectifs de mixité et de diversification en matière de production de logements dans la zone 1AUh. <p><u>Mobilités durables, énergie-climat, numérique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Suggère de compléter le diagnostic des réseaux par la desserte en gaz et la couverture en téléphonie mobile. - Suggère d'aborder la thématique de production énergétique dans sa globalité (éolien, solaire, géothermie, etc.). <p>➤ Ajoute des points qui méritent d'être complétés pour améliorer la compréhension ou la lecture du document :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remplacer le terme « eau potable » par « eau destinée à la consommation humaine » <p><u>Rapport de présentation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer différentes cartographies pour situer spatialement les éléments particuliers (ICPE, sites pollués et potentiellement pollués) - Utiliser les données INSEE 2016, au lieu de 2012. - Préciser que depuis 2014, Méru est affiliée au Syndicat Mixte d'Eau Potable des Sablons (SMEPS), qui a délégué l'exploitation du réseau à Veolia. - Préciser le fonctionnement des équipements scolaires (nombre de classes et d'élèves, cantines scolaires, périscolaire). - Compléter le diagnostic de la consommation d'espaces par des éléments chiffrés sur la dernière décennie. - Faire état des servitudes d'alignement. 	<p>2AUh (soit 257 logements minimum, en tenant compte de la suppression de la zone 2AUh de Lardières).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Considérant que le PLH approuvé ne prévoit aucune obligation de production de logements sociaux à Méru, compte tenu du fort taux déjà présent sur la commune, il ne paraît pas indispensable d'imposer des objectifs de mixité dans la zone 1AUh. <p><u>Mobilités durables, énergie-climat, numérique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le diagnostic des réseaux pourra être complété par la desserte en gaz et la couverture en téléphonie mobile. - La thématique de production énergétique pourra être abordée dans sa globalité (éolien, solaire, géothermie, etc.). - Le terme « eau destinée à la consommation humaine » pourra être employé, tout en rappelant que c'est ce que l'on appelle couramment « eau potable » <p><u>Rapport de présentation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des cartographies permettant de situer spatialement les éléments particuliers (ICPE, sites pollués et potentiellement pollués) pourront être intégrées dans le rapport - Les données INSEE 2016 pourront être utilisées au lieu de celles de 2012. - Il sera précisé que depuis 2014, Méru est affiliée au Syndicat Mixte d'Eau Potable des Sablons (SMEPS), qui a délégué l'exploitation du réseau à Veolia. - Le fonctionnement des équipements scolaires pourra être précisé. - Le diagnostic comprend bien des éléments chiffrés quant à la consommation d'espaces (p. 136-139). Une cartographie supplémentaire sera réalisée pour estimer la consommation d'espaces sur la période 2009-2019. - Les servitudes d'alignement pourront être évoquées dans le rapport.
--	--	---	---

	<p><u>Règlement graphique</u> : Supprimer le secteur Na de la légende, qui n'apparaît ni dans le rapport, ni dans le règlement écrit.</p> <p><u>Règlement écrit</u> : Préciser dans le règlement de la zone UD que celui-ci est soumis à des OAP.</p> <p><u>Annexes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter l'annexe « réseaux divers » par le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) - Remplacer le terme « I7 » par « EL7 » au sujet des servitudes d'alignement. - Revoir le plan des servitudes d'alignement communales, qui est inutilisable. - Intégrer une annexe « Informations Jugées Utiles » avec l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique. <p><u>Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise annexé à l'avis de la Préfecture</u></p> <p>➤ Emet un avis défavorable, notamment du fait de la nécessité de compléter les OAP pour mieux prendre en compte l'allée de la Marquise, et de l'absence de protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter l'annexe du bâti vernaculaire intitulée « exemples d'architecture » par l'ensemble des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. - Compléter les OAP de la zone 1AUe située dans le périmètre MH de l'allée de la Marquise (bandes boisées et paysagères à créer au contact des zones agricoles et naturelles, reconstitution d'un alignement d'arbres pour l'allée de la Marquise); s'assurer que les vues sur l'immense parc et la perspective sur l'allée et ses arbres ne 	<p><u>Règlement graphique</u> : Le secteur Na sera supprimé de la légende : il s'agit d'une erreur matérielle, car ce secteur n'apparaît ni dans le rapport, ni dans le règlement écrit.</p> <p><u>Règlement écrit</u> : Considérant que la première tranche du lotissement a été réalisée en respectant les principes établis par les OAP (zone UD), le périmètre des OAP pourrait être réduit pour ne plus concerner la zone UD.</p> <p><u>Annexes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il ne semble pas nécessaire de compléter l'annexe « réseaux divers » par le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), dans la mesure où celui-ci peut évoluer dans le temps. - Le terme « I7 » sera remplacé par « EL7 » au sujet des servitudes d'alignement. - Le plan des servitudes d'alignement communales sera remplacé, pour assurer sa lisibilité. - Une annexe « Informations Jugées Utiles » pourra être ajoutée avec l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique. <p><u>Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise annexé à l'avis de la Préfecture</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune n'a pas souhaité protéger de constructions au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. - Le périmètre des OAP de la zone 1AUe pourrait être étendu pour y inclure l'allée de la Marquise avec la reconstitution d'alignements d'arbres et le maintien de la perspective. L'aménagement de bandes paysagères au contact des zones agricoles et naturelles pourrait être envisagé. Des dispositions figurent déjà dans le règlement quant à la
--	--	---

		<p>seront pas altérées, exiger une certaine qualité architecturale pour les bâtiments d'activité (éviter les bardages métalliques et les teintes agressives).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier l'isolation thermique par l'intérieur pour le bâti ancien - Conserver l'ancien bâti industriel en brique - Interdire les menuiseries en PVC, aluminium ou fibre de verre (sauf pour vérandas, jardins d'hivers, constructions de type « atelier ») - En ce qui concerne l'interdiction des volets roulants sur le bâti traditionnel, préciser que les volets seront de type traditionnel battants ou persiennés et interdire les volets en PVC. - Interdire les vérandas visibles d'un monument historique, en façade principale ou du côté de l'espace public incompatibles avec le respect du bâti traditionnel. - Interdire les couvertures (et façades) en profilés divers, tôles, plaques et bacs d'acier. Privilégier le fibrociment de teinte sombre pour les bâtiments d'activités, voire des matériaux naturels (zinc, tuiles ardoises) pour les projets en centre-bourg ou proches de celui-ci. - Imposer que les panneaux solaires correspondent au matériau de couverture existant par leur couleur, leur aspect et leur géométrie. En cas d'impossibilité, imposer leur implantation au sol ou en toiture des annexes en fond de jardin, en les disposant sur le 1/3 inférieur de la toiture. - Interdire les panneaux solaires visibles des rues, espaces publics, routes, chemins ainsi que sur les constructions traditionnelles. - Interdire les clôtures en PVC et préciser que les barreaudages de bois seront privilégiés. - Imposer des plantations paysagères de qualité (1 arbre minimum pour 100 m² de terrain), notamment dans les zones AU - Rectifier le plan des servitudes, l'allée de la Marquise étant mal positionnée. 	<p>qualité architecturale (interdiction des couleurs agressives sur une grande surface, par exemple). La commune ne souhaite pas interdire les bardages métalliques.</p> <p>Des bandes végétales seront ajoutées dans les OAP, le long de la RD609 et du boulevard de l'Esches.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune envisage d'imposer des plantations (1 arbre de haute tige minimum pour 150 m² de terrain libre de construction), notamment dans les zones UD, UH, UM ou encore 1AUh. - De manière générale, les élus ne souhaitent pas intégrer les autres recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France dans le règlement, car ils les trouvent trop restrictives. L'ABF pourra néanmoins demander à les faire appliquer lors des dépôts de permis. <p>- Le positionnement de l'allée de la Marquise sera rectifié sur le plan des servitudes, étant précisé que cela résultait d'une erreur de positionnement sur le site internet de la Préfecture</p>
--	--	---	---

8	<p>Conseil Départemental de l'Oise</p> <p>11/03/2020</p>	<p>➤ Fait des observations :</p> <p><u>Aménagement numérique</u> : fait remarquer que le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Telecom/Orange. En conséquence, pour les nouvelles constructions, si le réseau THD n'existe pas en souterrain, les infrastructures devront être raccordées au dernier appui aérien existant de la rue concernée.</p> <p><u>Routes départementales</u> : précise les résultats des comptages les plus récents (RD121 : 2 345 véhicules par jour dont 3,1 % de poids lourds en décembre 2018 ; RD125 : 2 445 véhicules par jour dont 12,4,4 % de poids lourds en mai 2013 ; RD129 : 2 047 véhicules par jour dont 1,5 % de poids lourds en juin 2014 ; RD205 : 6 782 véhicules par jour dont 5,8 % de poids lourds en juin 2017 ; RD609 : 8 255 véhicules par jour dont 4,5 % de poids lourds en mars 2018 ; RD923 : 7 081 véhicules par jour dont 2,6 % de poids lourds en mars 2018 ; RD927 : 9 764 véhicules par jour dont 6 % de poids lourds en décembre 2018).</p> <p>Dans l'OAP1 de la zone 1AUh, demande de ne retenir qu'une sortie sur la RD pour éviter les points de conflit, et estime que celle au nord est meilleure en termes de visibilité.</p> <p>Concernant l'OAP5 de la zone 1AUi, rappelle que le Département avait signalé dans un avis sur le projet qu'il pourrait s'avérer utile de réaliser un tourne-à-gauche pour les usagers venant de Méru.</p> <p><u>Transports</u> : rappelle que la Région est maintenant en charge de l'organisation des transports interurbains et des transports scolaires. Le Département se charge du transport scolaire des élèves et étudiants handicapés.</p> <p><u>Espaces Naturels Sensibles (ENS)</u> : considère que le PLU tient</p>	<p>de l'Oise, erreur qui a maintenant été corrigée.</p> <p>➤ Fait des observations :</p> <p><u>Aménagement numérique</u> : la commune en prend note.</p> <p><u>Routes départementales</u> : les comptages seront mis à jour dans le rapport.</p> <p>Dans l'OAP1 de la zone 1AUh, la commune souhaite privilégier la réalisation de deux accès, pour une meilleure connexion du futur quartier, d'autant que ces accès se situeront à l'intérieur de l'agglomération.</p> <p><i>A ce sujet, une incohérence a été repérée dans le PLU : les OAP prévoient 2 accès (l'un au nord sur la parcelle 70, et l'autre via l'emplacement réservé n°9) alors que sur le zonage figure un accès supplémentaire via l'emplacement réservé n°8. Celui-ci sera supprimé, car il s'agit d'une erreur et qu'il est incohérent avec les OAP.</i></p> <p>L'OAP5 de la zone 1AUi ne s'oppose pas à l'aménagement d'un éventuel tourne-à-gauche, si cela s'avérait nécessaire. En revanche, il pourrait être utile de réduire légèrement le périmètre des Espaces Boisés Classés situés au nord de la RD121 à cette fin.</p> <p><u>Transports</u> : le rapport sera mis à jour vis-à-vis de l'organisation des transports.</p>
---	---	---	---

		<p>compte de l'ENS présent sur le territoire.</p> <p><u>Assainissement</u> : demande de préciser la charge de pollution actuelle et future de la station, en tenant compte du développement des différentes communes raccordées sur cette unité.</p> <p><u>Eau potable</u> : précise que l'eau potable est gérée par le SMEPS depuis 2014 et que 2 des 3 captages d'eau de Méru sont identifiés prioritaires, ce qui a donné lieu à une étude d'aire d'alimentation de captages en 2019 qui donnera suite à des actions.</p> <p><u>Rivière</u> : préconise une bande inconstructible le long des cours d'eau, y compris en zone A.</p> <p><u>Ruissellement</u> : rappelle qu'un schéma directeur des eaux pluviales est en cours et relève qu'aucun emplacement réservé n'a été défini pour envisager une gestion différenciée des eaux pluviales, même si un site comme l'ER n°1 peut remplir plusieurs fonctions.</p> <p><u>Patrimoine</u> : rappelle que le département est propriétaire de deux collèges (Pierre Mendès France et du Thelle), d'une Maison Départementale de la Solidarité et son antenne et d'un Centre Routier Départemental ; sans que cela n'appelle de remarque sur les bâtiments ou les projets en cours.</p>	<p><u>Espaces Naturels Sensibles (ENS)</u> : sans commentaire.</p> <p><u>Assainissement</u> : voir plus haut.</p> <p><u>Eau potable</u> : ces précisions seront reprises dans le rapport.</p> <p><u>Rivière</u> : en réponse à l'avis de la Préfecture, il est proposé de reclasser en zone N les terrains classés en zone A situés à proximité du ru (dans le périmètre de protection d'un point de captage). Ainsi, l'instauration d'une bande inconstructible en zone A ne sera plus nécessaire.</p> <p><u>Ruissellement</u> : le schéma directeur des eaux pluviales n'étant pas finalisé, il semble prématuré d'inscrire de tels emplacements réservés.</p> <p><u>Patrimoine</u> : sans commentaire.</p>
9	<p>Chambre d'Agriculture de l'Oise</p> <p>17/03/2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Émet un avis réservé notamment du fait de la faible justification de la consommation d'espace. ➤ Demande de justifier la consommation d'espace en chiffrant les logements potentiels pour l'ensemble des secteurs identifiés (réceptivité du tissu urbain et zones d'extension) et en indiquant les densités envisagées. ➤ Remarque que les zones U et AU induisent une consommation de 45 ha de terres agricoles inscrites à la PAC, et que le secteur N_L consomme 9 ha de parcelles agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Voir réponse à l'avis de la Préfecture concernant la consommation. ➤ Voir réponse à l'avis de la Préfecture concernant la localisation des futurs logements. ➤ Comme évoqué dans les réponses aux avis précédents, la commune n'envisage pas de constructions futures dans la zone N_L, qui serait donc reclassée en zone N (ce qui ne va pas à l'encontre de la culture des terres). La commune souhaite

		<p>Considère que la superficie totale de ce secteur (43,7 ha) est injustifiée, demande de le réduire et surtout d'en exclure toutes les parcelles agricoles.</p> <p>➤ Demande des ajustements règlementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UB11 : demande de ne pas rendre obligatoire le caractère enterré des citernes de gaz liquéfié ou de fioul lorsque des dispositions législatives ou règlementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques et de préciser que dans ce cas, ces citernes devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie vive. - UB12 et UH12 : demande de préciser qu'il n'est pas exigé de places de stationnement pour les activités agricoles. - UH9 : demande de porter à 60 % l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activité. - A2 : demande d'autoriser en zone A les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées. - A11 : Demande de réduire la pente de toiture à 12° minimum pour les bâtiments agricoles. 	<p>néanmoins maintenir un emplacement réservé sur l'ensemble des terrains, pour permettre l'aménagement d'un espace de loisirs (sentier dans la forêt, parcours de santé, etc.). Les espaces agricoles pourraient être utilisés pour soutenir la diversification des modes de production agricole (maraîchage, jardins partagés, circuits courts, verger communal, etc.), dans un objectif d'intérêt général.</p> <ul style="list-style-type: none"> - UB11 : la commune est d'accord pour ne pas rendre obligatoire le caractère enterré des citernes lorsque des dispositions législatives ou règlementaires l'interdisent ou en cas de contraintes techniques et dans ces cas, indiquer que ces citernes devront être non visibles de l'espace public ou masquées par une haie vive. - UB12 et UH12 : il pourra être précisé plus clairement qu'il n'est pas exigé de places de stationnement pour les activités agricoles. - UH9 : la commune ne souhaite pas porter à 60 % l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activité, considérant que la zone UH est principalement pavillonnaire. - A2 : la commune est d'accord pour autoriser en zone A les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées. - A11 : La pente de toiture pourra être abaissée à 12° minimum pour les bâtiments agricoles, y compris en zone UH.
10	<p>Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise</p> <p>17/03/2020</p>	<p>➤ Émet un avis défavorable notamment en raison de la zone 1AUe de 22 ha à vocation notamment commerciale, en contradiction avec le contexte local (locaux commerciaux vacants, y compris en périphérie), l'objectif de soutenir le tissu commercial du centre-ville et les enjeux départementaux et nationaux (adaptation à l'évolution des comportements d'achat, maîtrise de la surproduction de surfaces commerciales de détail, lutte contre la consommation d'espaces). Juge</p>	<p>Le représentant de la CCI a particulièrement insisté sur la demande d'interdire le développement des commerces en périphérie, rappelant que l'Oise est déjà bien assez dotée de surfaces commerciales, que les nouveaux commerces peuvent mettre en péril ceux qui existent déjà, et qu'il conviendrait donc de réserver les nouvelles zones de développement économique à d'autres secteurs d'activité (industrie notamment).</p>

		<p>nécessaire de redéfinir la vocation de la zone 1AUe afin d'y favoriser l'accueil d'activités productives). Estime également nécessaire de revoir le règlement pour ne pas défavoriser la mixité fonctionnelle, voire l'évolution des activités existantes.</p> <p><u>Diagnostic des activités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le diagnostic est satisfaisant (notamment sur le commerce), mais aborde moins les caractéristiques et problématiques du tissu industriel et artisanal (besoins, projets), alors que les activités industrielles sont la principale source d'emplois salariés. - Le diagnostic pourrait prendre en compte les potentialités économiques du territoire (Schéma Départemental de Carrières, caractéristiques des zones d'activités en termes d'équipements, de desserte, d'amélioration, formations professionnelles,...) <p><u>Stratégie commerciale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préconise de limiter spatialement l'interdiction de changement de destination des commerces et services au niveau des artères commerciales et du centre urbain (secteur de diversité commerciale) ; pour éviter que cette mesure ne favorise la vacance des commerces dans les secteurs peu attractifs. - Juge que la vocation commerciale de la zone 1AUe va à l'encontre de la volonté de revitaliser le centre-ville et de pérenniser les centres commerciaux existants dans le quartier de la Nacre (secteur UCc) ; - Juge que le développement des surfaces à vocation de commerce de détail est inadéquat, en particulier dans l'Oise (accentuation des difficultés économiques des commerces et développement des friches) - Signale que le PLU ne relève pas de carence au niveau commercial, mais des difficultés dans la zone commerciale existante et que l'enjeu est donc de redynamiser la zone 	<p>Les précisions apportées p.7-8 aux remarques de la DDT sont également valables pour répondre à la CCI.</p> <p><u>Diagnostic des activités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le diagnostic économique pourra être davantage développé, notamment en s'appuyant sur le diagnostic figurant dans le SCOT révisé. - Considérant qu'il n'y a pas de projet d'exploitation de carrière sur le territoire, et que le SCOT ne permet pas de projets supplémentaires, il ne semblait pas opportun de citer le Schéma Départemental des Carrières. <p><u>Stratégie commerciale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune ne souhaite pas créer un périmètre plus restreint que la zone UA pour interdire le changement de destination des commerces et services, considérant que cela pourrait réduire l'offre commerciale. <p>Il pourrait être précisé dans le rapport que la commune est soumise à une forte pression foncière qui pousse les propriétaires à transformer des activités en logements, réduisant l'offre commerciale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voir réponse à l'avis de la Préfecture. - Voir réponse à l'avis de la Préfecture. - L'installation d'enseignes « locomotives » pourrait permettre de redynamiser la zone commerciale dans son ensemble (jardinerie par exemple).
--	--	--	--

	<p>existante (via un renouvellement ou une diversification des activités) plutôt que de l'étendre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estime que la faible consommation de foncier à vocation commerciale sur la Communauté de Communes des Sablons depuis 2001 est une tendance à poursuivre. <p><u>Vocation de la zone 1AUe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de redéfinir la vocation de la zone 1AUe en y interdisant le commerce et en y autorisant l'industrie et les entrepôts (génère des emplois, et réduit le déficit du commerce extérieur français). - Signale que le territoire des Sablons manque de disponibilités foncières étendues (macro-parcelles) pour l'accueil d'implantations d'envergure. - Rappelle que la création de nouveaux commerces peut générer la destruction d'emplois chez les concurrents, les indépendants, etc. <p><u>Mise en valeur des zones d'activités existantes et du secteur 1AUi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutien l'objectif de diversifier les zones d'activités, en rappelant que certaines activités peuvent présenter des incompatibilités (trafic de clients de commerces perturbant le fonctionnement d'une zone industrielle) - Signale l'absence du projet industriel (zone 1AUi) dans la cartographie du PADD - Mettre en cohérence l'objectif chiffré de consommation d'espaces à vocation d'activités du PADD (14 ha), avec le zonage (22,08 ha en zone 1AUe et 5,97 ha en zone 1AUi) <p><u>Règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande d'autoriser les clôtures jusqu'à 2 m de haut pour faciliter la sécurisation des sites. - Demande de ne pas imposer le raccordement au réseau d'assainissement, notamment pour certaines constructions (garages, hangars) - Estime que l'obligation d'enterrer les citernes peut être 	<ul style="list-style-type: none"> - La consommation à vocation commerciale sur la ZAC Nouvelle France est bien validée par le SCOT révisé. <p><u>Vocation de la zone 1AUe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Comme expliqué précédemment, un secteur spécifique 1AUec pourrait être défini sur la partie située dans le prolongement des Marquises, pour n'autoriser les commerces de plus de 1000 m² que dans ce secteur. La vocation de la zone 1AUe dans son ensemble pourrait être élargie, pour accueillir des industries et des entrepôts. - La zone 1AUe pourrait permettre l'implantation de projets d'envergure. - La création de nouveaux commerces pourrait redynamiser la zone des Marquises. <p><u>Mise en valeur des zones d'activités existantes et du secteur 1AUi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sans commentaire. - La cartographie du PADD sera rectifiée pour y faire figurer le projet industriel (zone 1AUi). - L'objectif chiffré de consommation d'espaces à vocation d'activités du PADD sera mis en cohérence avec le zonage (22,08 ha en zone 1AUe et 5,97 ha en zone 1AUi) <p><u>Règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures pourraient être autorisées jusqu'à 2 m de haut pour faciliter la sécurisation des sites. - Le raccordement au réseau d'assainissement, ne sera imposé qu'aux constructions rejetant des eaux usées - A défaut de pouvoir être enterrées, les citernes pourraient
--	--	---

	<p>problématique (citernes provisoires, remontées de nappe)</p> <ul style="list-style-type: none"> - UB : demande de ne pas imposer la création de places de stationnement pour des bâtiments antérieurs à l'approbation du PLU (règle imposant le double de places de stationnement pour les extensions dont le bâtiment initial présente un défaut de places). - UI : Autoriser les dépôts liés aux activités présentes. - UE, UH : autoriser les dépôts liés aux activités présentes (commerce de gros de bois et de matériaux de construction) - UE, UM, UR et UI : reconsidérer les prescriptions en termes de stationnement pour les commerces, qui sont plus souples que dans le secteur UCc - Dans toutes les zones, demande de porter la hauteur maximale des bâtiments d'activités à au moins 15 m et l'emprise au sol à au moins 60 ou 70 %. - Dans les zones d'activités, demande d'encadrer les commerces de détail (circulation impactant pour les autres activités,...). 	<p>être dissimulées par une haie</p> <ul style="list-style-type: none"> - UB : la disposition imposant la création de places de stationnement pour des bâtiments antérieurs à l'approbation du PLU pourrait être supprimée. - UI : les dépôts liés aux activités présentes pourraient être autorisés à condition de ne pas être visibles des voies publiques. - UE, UH : les dépôts liés aux activités présentes pourraient être autorisés à condition de ne pas être visibles des voies publiques ou à condition de correspondre à une exposition des produits commercialisés (matériaux de construction exposés en extérieur). - Les prescriptions en termes de stationnement pour les commerces pourraient être revues, par exemple avec les ratios suivants : UB, UM, UR : 1 place/25m² de surf de plancher UCc, UE, UI, 1AUe : 1 place/50 m² de surf de plancher (car ces zones étant principalement dévolues aux activités, il peut y avoir mutualisation des places) - La commune n'envisage pas d'augmenter la hauteur maximale des bâtiments d'activités et l'emprise au sol dans les zones urbaines, afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans le tissu urbain. La hauteur maximale des constructions en zone 1AUe pourrait être revue à la hausse pour répondre aux besoins des activités futures, sans toutefois excéder 14 m. <p>En zone UI, la hauteur restera limitée à 10 m, et en zone 1AUe (et 1AUec) celle-ci sera portée à 12 m. Dans ces deux zones, il sera précisé qu'en vertu de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme, un dépassement de 25 % de la hauteur maximale est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. (soit 12,50 m maximum en UI, et 15 m maximum en 1AUe).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les commerces de plus de 1000 m² pourraient être limités dans la zone UI et dans les espaces les plus à l'Est de la zone 1AUe. Des dispositions pour permettre le maintien et
--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> - UA, UB : ne pas limiter les installations (classées ou non) autorisées aux installations correspondant aux besoins des habitants de la zone (critère hors du cadre de l'urbanisme et défavorisant les activités productives, alors qu'il n'y a pas forcément de lien avec les nuisances éventuelles). - UA : nuancer l'interdiction des industries, artisanats et entrepôts car elles peuvent s'intégrer au tissu urbain (activités de réparation, BTP, assemblage) ; le PLU signale du bâti de PME-PMI inséré dans le tissu urbain et les petits entrepôts peuvent répondre aux besoins des activités commerciales ou de service. - UB : demande de clarifier l'interdiction imprécise d'activités qui entraîneraient des dangers ou nuisances, sachant que des encadrements existent déjà (Code de la Santé publique, etc.) - UD : demande d'autoriser les activités au-delà des constructions à usage de services (hôtels, restaurant, artisanat,...) pour favoriser la mixité fonctionnelle, d'autant que certaines activités sont situées en zone UD (garage automobile, fabrication d'équipements électroniques et électriques, transports publics de marchandises...) - UE : demande d'autoriser les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt, a fortiori dans une zone où le PADD souhaite une diversification des activités - UI : encadrer les constructions à usage commercial, les hôtels et les restaurants (uniquement celles qui sont liées aux activités autorisées, conditions de surface...) - UI : ne pas limiter à une « extension mesurée » l'extension des industries pour les activités existantes ne générant pas de distances d'isolement - UI : ne pas limiter la hauteur à 10 m (étant rappelé que la hauteur est limitée à 15 m en zone 1AUi). 	<ul style="list-style-type: none"> le développement des commerces existants pourraient néanmoins être prises. - UA, UB : La rédaction utilisée dans le PLU pourrait être clarifiée : la loi 76. 663 du 19 juillet 1976 est obsolète, il vaut mieux parler d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le règlement pourrait n'autoriser les ICPE qu'à condition de répondre aux besoins des habitants de la zone. - UA : la commune ne souhaite pas autoriser largement les industries, l'artisanat et les entrepôts car elles peuvent générer des nuisances. Toutefois, le règlement pourra être assoupli pour permettre le maintien et de développement des activités déjà existantes. - UB : La commune souhaite maintenir l'interdiction des activités nuisantes, pour préserver le cadre de vie des habitants. - UD : la commune ne souhaite pas autoriser toutes les activités car elles peuvent générer des nuisances. Toutefois, le règlement pourra être assoupli pour permettre le maintien et de développement des activités déjà existantes. - UE : dans la mesure où la zone 1AUe autorisera les industries et les entrepôts, il ne semble pas forcément pertinent de les autoriser aussi dans la zone UE (zone de la Marquise), qui présente un profil vraiment commercial. - UI : Les commerces de plus de 1000 m² pourraient être limités dans la zone UI. Des dispositions pour permettre le maintien et le développement des commerces existants pourraient néanmoins être prises. - UI : Cette rédaction peu claire pourrait être supprimée. - UI : La commune n'envisage pas d'augmenter la hauteur maximale des bâtiments, afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans le tissu urbain. <p><i>Dans une optique de développement durable, il sera</i></p>
--	--	--	---

		<p>- UM : permettre l'artisanat et les services pour favoriser la mixité</p> <p>- UR : permettre l'artisanat, la restauration voire l'hôtellerie</p> <p>- 1AUe : réorienter la vocation de la zone, notamment en autorisant industries et entrepôts (et en définissant les règles de stationnement pour les entrepôts)</p> <p>- 1AUi : nuance l'obligation d'un aménagement paysager des aires de stationnement afin de ne pas entraver l'installation d'ombrières photovoltaïques</p> <p>- 1AUi : autoriser les clôtures constituées de grillage monté sur des potelets</p> <p><u>Zonage</u></p> <p>- Reclasse en zone UH la parcelle n°109 au sud de Lardières, qui accueille des dépôts et des stationnements liés à une activité BTP et autoriser les dépôts liés à l'activité</p> <p>- Supprimer l'ER n°14 du couvre un commerce de gros (quincaillerie, fournitures industrielles, fers, outillages).</p> <p>- Exclure le cimetière de la zone UE pour faciliter l'identification des espaces économiques</p> <p><u>Remarques complémentaires</u></p> <p>- L'énoncé « Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un <u>dispositif de traitement individuel</u> sur le terrain d'assiette si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau,</p>	<p><i>néanmoins précisé qu'en vertu de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme, un dépassement de 25 % de la hauteur maximale est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (soit 12,50 m maximum en UI).</i></p> <p>- UM : les services pourraient être autorisés.</p> <p>- UR : la commune n'envisage pas de permettre l'artisanat, la restauration voire l'hôtellerie dans cet espace de renouvellement.</p> <p>- 1AUe : la commune envisage de permettre les industries et les entrepôts dans la zone 1AUe</p> <p>- 1AUi : la commune ne souhaite pas nuancer l'obligation d'un aménagement paysager des aires de stationnement.</p> <p>- 1AUi : le règlement n'interdit pas les clôtures constituées de grillage monté sur des potelets</p> <p><u>Zonage</u></p> <p>- La commune n'envisage pas de classer cette parcelle en zone UH, car l'implantation de constructions à l'entrée du hameau pourrait affecter le paysage.</p> <p>- La commune ne souhaite pas supprimer l'ER n°14 qui vise à mettre en œuvre un projet d'intérêt général : percement d'une voirie entre la rue Pasteur et la rue de la République, implantation de services municipaux et aménagement d'une aire de stationnement.</p> <p>- Le cimetière pourrait être reclassé en zone UD, étant toutefois précisé que son classement en zone UE ne présente pas de contrainte particulière.</p> <p><u>Remarques complémentaires</u></p> <p>- La règle pourrait être rectifiée ainsi « Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement individuel sur le terrain d'assiette. Le rejet éventuel de ces eaux directement dans le milieu naturel doit faire l'objet de</p>
--	--	---	---

		<p>fossé) <u>lorsque la mise en place d'un dispositif individuel est rendue impossible</u> pour des raisons techniques. » est contradictoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La charte des vitrines n'est pas annexée, contrairement à ce qu'indique le règlement des zones UA et UB. - Certains bâtiments classés en zone UI figurent dans la « ceinture verte à maintenir autour de la ville » sur le PADD. - Le PADD comprend un objectif de « protéger et renforcer la ceinture verte et compenser à hauteur de 200% tout prélèvement » objectif ni expliqué, ni justifié. 	<p>l'autorisation des services compétents. En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. »</p> <ul style="list-style-type: none"> - La charte des vitrines sera annexée au règlement. - La cartographie du PADD pourrait être ajustée pour que les bâtiments classés en zone UI ne figurent pas dans la « ceinture verte à maintenir autour de la ville ». - Il pourra être précisé que l'objectif est bien de protéger et renforcer la ceinture verte. En cas de projet susceptible de porter atteinte à cette ceinture verte, la superficie prélevée devra être compensée à hauteur de 200 %.
11	<p>Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Hauts-de-France</p> <p>18/03/2020</p>	<p>➤ Émet des recommandations :</p> <p><u>Résumé non technique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer ce résumé afin qu'il permette de comprendre les éléments essentiels du PLU et de son impact, ainsi que la justification des choix effectués, avec les documents iconographiques nécessaires. <p><u>Articulation du projet avec les autres plans et programmes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Apporter des précisions à l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT et le SDAGE concernant la maîtrise foncière, la protection du patrimoine et la gestion des eaux. <p><u>Scénarios et justification des choix retenus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter la justification du projet retenu par l'analyse de plusieurs scénarios, notamment de consommation d'espace moindre et d'évitement des enjeux environnementaux, - Démontrer que le scénario retenu est celui qui présente le meilleur compromis entre projet de développement du territoire et prise en compte de ces enjeux. 	<p><u>Résumé non technique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le résumé pourra être étoffé. <p><u>Articulation du projet avec les autres plans et programmes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT et le SDAGE pourra être davantage développée. <p><u>Scénarios et justification des choix retenus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voir les éléments relatifs à la répartition des nouveaux logements en annexe du présent tableau.

	<p><u>Critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi du PLU</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter les indicateurs sur les thématiques de l'eau et du patrimoine bâti ainsi que d'un état de référence, d'une valeur initiale et d'un objectif de résultat. <p><u>Consommation d'espace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Approfondir l'étude du potentiel de densification du bâti existant et justifier les surfaces des zones d'urbanisation future destinées à l'habitat, notamment en prenant en compte le nombre de constructions de logements possibles dans les dents creuses et par réhabilitation de bâtiments existants - Fixer des densités de logements à l'hectare permettant de réduire l'emprise foncière. - Démontrer que les besoins en fonciers estimés pour le développement de l'économie et des équipements correspondent aux besoins réels du territoire. 	<p><u>Critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi du PLU</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des indicateurs sur la thématique de l'eau pourront être ajoutés (consommation en eau, qualité de l'eau potable, rendement du réseau, capacité de traitement de la station, etc.). - Des indicateurs sur la thématique du patrimoine bâti pourront être ajoutés (aides financières liées aux opérations façades, OPAH-RU). - Les indicateurs seront complétés, si les informations sont disponibles, d'une valeur initiale. L'indication d'un « niveau d'alerte » s'apparente à un objectif de résultat. <p><u>Consommation d'espace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voir les éléments relatifs à la répartition des nouveaux logements en annexe du présent tableau. - Il pourra être précisé dans le rapport qu'une densité minimale de 20 logements/ha est attendue dans la zone 2AUh (soit 257 logements minimum, en tenant compte de la suppression de la zone 2AUh de Lardières). - Les espaces identifiés en zone d'urbanisation future à vocation économique sont compatibles avec le SCOT, tant du point de vue de la superficie que de la localisation. Les données INSEE indiquent que le taux de chômage, à Méru, est de 19,1 % (contre 15,2 %) en 2007. Par ailleurs, entre 2007 et 2017, le territoire communal a enregistré une perte d'emplois de 3% (5732 en 2017 contre 5929 en 2007) et, en parallèle, une hausse des actifs de 5% (5474 en 2017 contre 5220 en 2007). Ainsi, alors que Méru, en tant que commune pôle de la Communauté de Communes, est censée représenter un pôle d'emplois majeur, la tendance est inverse. En effet, si le nombre d'emplois sur la commune avait progressé selon la même proportion que le nombre d'actifs (+5%), il y aurait, en 2017, 493 emplois de plus que ce qu'indique l'INSEE. Le très faible développement des zones d'activités au cours des dernières années a certainement joué un rôle dans le
--	--	---

		<p><u>Paysage et patrimoine</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyser les impacts de l'urbanisation générée par le futur plan local d'urbanisme sur le paysage et les monuments historiques protégés ; - Compléter l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1AUe sud pour assurer la préservation des perspectives de l'allée de la Marquise. <p><u>Milieux naturels et biodiversité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Produire les rapports d'études faune-flore réalisées qui devront comprendre les données de la base communale des espèces ainsi que l'analyse des impacts de 	<p>constat actuel. C'est la raison pour laquelle la commune a marqué une forte volonté de développer les activités économiques au sud de la ville (zone de développement actée depuis longtemps, mais ralentie par un contentieux privé).</p> <p>Concernant la construction du gymnase intercommunautaire, les structures existantes sont très sollicitées par les associations communales et/ou intercommunales et il n'en existe pas sur cette partie territoire. Il pourra également accueillir les élèves de l'école et du collège implantés à proximité. Même s'il s'agit d'établissements privés, ils ont un intérêt général indéniable et accueillent des élèves de tout le territoire de la Communauté de Communes des Sablons. Le diocèse a fait part à la commune de son souhait de pouvoir, après le rapprochement de l'école élémentaire du collège, construire un lycée pour permettre aux élèves de poursuivre leur scolarité jusqu'au bac.</p> <p>Concernant l'extension des équipements de loisirs, les associations communales et/ou intercommunales très actives sur le territoire ont besoin d'équipements pour se développer et se diversifier et compléter l'offre, il est souhaité notamment un boulodrome, un city stade.</p> <p><u>Paysage et patrimoine</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les impacts de l'urbanisation sur le paysage et les monuments historiques protégés seront davantage explicités (peu d'impact, grâce à des règles de gabarit cohérentes avec les sensibilités constatées, et le maintien des servitudes d'utilité publique garantissant la protection des abords des monuments historiques) ; - Le périmètre des OAP de la zone 1AUe pourrait être étendu pour y inclure l'allée de la Marquise avec la reconstitution d'alignements d'arbres et le maintien de la perspective. <p><u>Milieux naturels et biodiversité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les données communales concernant les espèces seront mentionnées, selon les données de l'INPN. Les méthodologies d'inventaires seront davantage précisées.
--	--	--	--

		<p>l'urbanisation sur les chiroptères et l'étude de délimitation des zones humides.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eviter l'urbanisation en secteurs à enjeux modérés pour les milieux naturels et compléter les mesures de protection des milieux naturels après complément de l'étude écologique. - Actualiser l'étude des incidences sur les sites Natura 2000 en fonction des compléments de l'étude faune-flore, plus particulièrement sur les chiroptères. <p><u>Eau et milieux aquatiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - démontrer l'absence de zones humides sur les secteurs de projet, par la présentation d'une étude de caractérisation de zone humide, et le cas échéant, de présenter des mesures d'évitement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant la non-réalisation des expertises chiroptères, il est rappelé que les expertises naturalistes engagées doivent être proportionnelles aux enjeux des documents d'urbanisme ; or aucun arbre ou gîte potentiel justifiant des expertises plus poussées n'a été identifié sur les zones prospectées et la plupart des zones à urbaniser sont concernées par des milieux ouverts considérés exclusivement comme des habitats de chasse pour les chiroptères. En outre, les boisements et milieux ouverts intéressants sont protégés via un classement en zone N ou en EBC dans le zonage, donc protégés. Concernant l'absence de délimitation de zones humides, le SDAGE Seine-Normandie a identifié des zones à dominante humide sur les secteurs susceptibles d'être humides dans l'Oise, et celles-ci ne concernent pas le territoire de Méru. Par conséquent, il n'y a pas eu de délimitation plus précise, étant par ailleurs précisé qu'une marge de recul de 4 m est instaurée autour des cours d'eau. - La commune souhaite maintenir le caractère constructible de ces zones. Des dispositions ont été prises dans les OAP pour réduire les incidences. Dans la zone 1AUh, la marge inconstructible de part et d'autre du Ru pourrait être augmentée à 5 m. Dans les zones 1AUe et 2AUh, les OAP pourraient instaurer l'obligation de vérifier la présence de certaines espèces. Dans la zone 2AUh, la haie pourrait être identifiée comme élément à maintenir ou à reconstituer. - Considérant que l'étude réalisée est bien proportionnelle aux enjeux du document d'urbanisme, il n'y a pas lieu de la compléter. <p><u>Eau et milieux aquatiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Comme dit précédemment, le SDAGE Seine-Normandie a identifié des zones à dominante humide sur les secteurs susceptibles d'être humides dans l'Oise, et celles-ci ne concernent pas le territoire de Méru. Par conséquent, il n'y a pas eu de délimitation plus précise, étant par ailleurs précisé qu'une marge de recul de 4 m est instaurée autour des cours d'eau.
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> - quantifier précisément les capacités d'alimentation en eau potable du territoire et vérifier si l'accueil de nouvelles populations est possible ; - vérifier que la station d'épuration du territoire est conforme et en capacité de traiter de eaux supplémentaires du fait de l'accueil de nouvelles activités et populations ainsi que des risques de surcharges liées aux eaux de pluies collectées sur les surfaces nouvellement imperméabilisées ; - évaluer les impacts sur la gestion des eaux pluviales de l'artificialisation des sols induites par le futur PLU - conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs de projet à la capacité des réseaux. <p><u>Risques naturels, technologiques et nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - présenter des mesures de réduction des risques retrait-gonflement des argiles dans les secteurs de projet 1AUh et 2AUh. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les captages d'eau qui alimentent l'Unité de Gestion Méru-Vallée d'Esches (Méru, Esches, Bornel sauf Anserville, Belle-Eglise) peuvent produire plus de 7 millions de m³ d'eau par an, alors que la consommation de 2018 était de 1,4 millions de m³. Les capacités sont suffisantes. - Concernant la station d'épuration, voir réponse à l'avis de la Préfecture. - Une gestion à la parcelle est imposée dans les zones AU, ce qui limitera les apports. - Les réseaux sont déployés en périphérie des zones 1AU, et leur capacité est suffisante. <p><u>Risques naturels, technologiques et nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement pourra rappeler la présence possible dans le sol d'argiles (risques de retrait-gonflement) et invitera les pétitionnaires à étudier et employer les techniques de construction propres à faire face à ces risques. Des mesures constructives appropriées pourront être rappelées à la fin du règlement écrit.
12	<p>Communauté de Communes des Sablons</p> <p>06/04/2020</p>	<p><u>SCOT et PLH</u></p> <p>Rappelle que la révision du SCOT des Sablons a été approuvée le 05 mars 2020, et que le SCOT classe Méru comme véritable pôle structurant et que la commune aura donc vocation à accueillir une part importante du développement du territoire, particulièrement en matière de développement économique et commercial.</p> <p>Rappelle que la Communauté de Communes a élaboré un Programme Local de l'Habitat qui prévoit la production de logements sociaux en dehors de Méru et qui reprend les objectifs du SCOT en matière de construction de logements et de diversification des typologies.</p> <p>Rappelle qu'il appartiendra à Méru de définir des objectifs compatibles avec les orientations générales du SCOT (production de logements et limitation de la consommation foncière).</p>	<p><u>SCOT et PLH</u></p> <p>Voir réponses précédentes relatives à la compatibilité du PLU avec le SCOT.</p> <p>Le PLU de Méru est compatible avec le PLH, étant rappelé que le PLH n'impose pas la réalisation d'habitat social à Méru.</p>

	<p><u>Assainissement des eaux usées</u> Indique que la station d'épuration de Méru est environ à 60% de sa charge nominale et que le dimensionnement de l'usine reste donc cohérent avec les perspectives de croissances de 1 % et la localisation des extensions d'urbanisation prévues dans le SCOT. Signale que si des non-conformités ont pu être soulignées ces dernières années au niveau de la station, celles-ci reposent principalement sur des écarts en matière d'exploitation, pouvant parfois engendrer des pollutions significatives au milieu naturel. Pour résorber ces dépassements, des améliorations ont été apportées courant 2019 sur l'unité de traitement avec le renforcement de la métrologie et la mise en place d'une régulation pour fiabiliser les performances de traitement. L'abattement du phosphore, des matières en suspension et des pollutions azotées est désormais suivi en continu, permettant de garantir des performances accrues. L'unité est ainsi en capacité de s'adapter aux variations de charges dans le respect des normes de rejet. En parallèle, des investissements conséquents ont été réalisés dans le cadre du renouvellement des équipements pour ainsi pérenniser les performances de traitement. Ce programme de renouvellement sera maintenu dans une logique d'optimisation. Des actions permettant d'optimiser la protection de la ressource seront poursuivies en 2020 suite à la réalisation d'un audit permettant d'identifier les points de faiblesse des systèmes d'assainissement. En outre, le Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons s'est engagé à réaliser un audit complet de l'usine permettant de cibler les actions prioritaires à mener sur l'installation pour accroître ses garanties de traitement. Une étude sera également menée pour caractériser l'impact des rejets sur le milieu récepteur. Aussi, la mise en place d'une zone intermédiaire de rejet sera envisagée dans l'objectif de réduire les incidences de la station sur l'Esches, notamment en matière d'hydraulique.</p> <p><u>Gestion des eaux pluviales</u> Rappelle que le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales à l'échelle du territoire des Sablons est en cours</p>	<p><u>Assainissement des eaux usées</u> La commune prend note des informations de la CCS, qui pourront être reprises dans le rapport.</p> <p><u>Gestion des eaux pluviales</u> La commune prend note des informations de la CCS, qui pourront être reprises dans le rapport.</p>
--	--	--

		d'élaboration. Celui-ci va diagnostiquer le système de collecte des eaux pluviales sur la commune de Méru pour optimiser son fonctionnement. Une politique de réhabilitation et de réduction des eaux claires pourra ainsi être établie afin de réduire la charge hydraulique sur la station d'épuration de Méru, tout en améliorant la collecte des eaux usées. Il pourra être demandé d'annexer le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales au PLU.	
--	--	---	--

Avis réputés favorables par défaut de réponse :

- Conseil Régional des Hauts-de-France
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Oise
- Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise
- Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons
- Syndicat d'énergie de l'Oise
- Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Esches
- Syndicat Mixte Intercommunal de l'Oise des classes d'environnement
- Syndicat Mixte d'eau potable des Sablons,
- Commune de Corbeil-Cerf
- Commune de Laboissière-en-Thelle
- Commune d'Andeville
- Commune d'Esches
- Commune d'Amblainville
- Commune de Villeneuve-lès-Sablons
- Commune de Lormaison
- Office National des Forêts
- SA HLM de l'Oise
- SA HLM du Beauvaisis
- OPAC de l'Oise
- Picardie Habitat
- OSICA

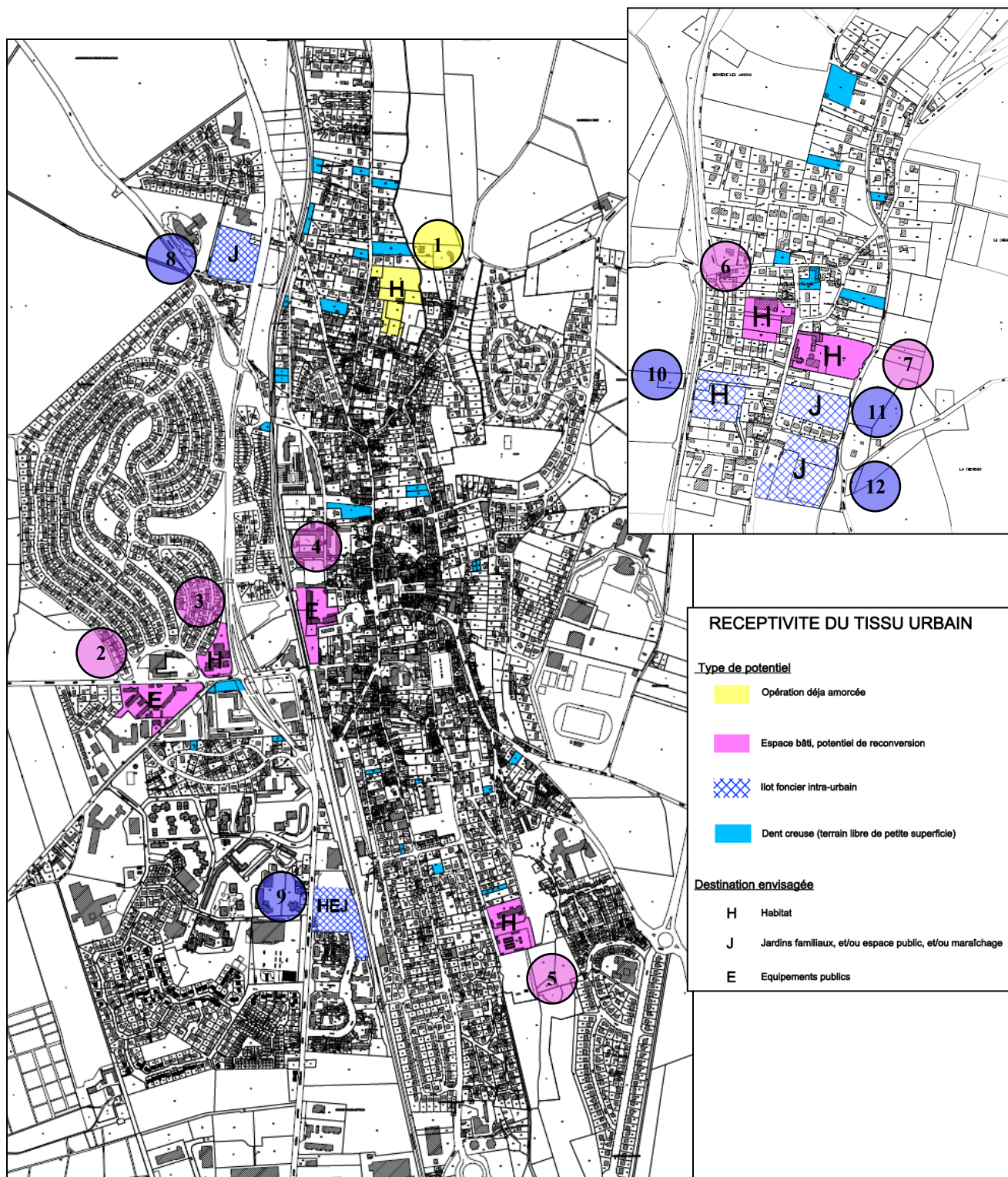
ELEMENTS RELATIFS A LA REPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

La commune souhaite programmer un développement démographique de l'ordre de + 1 % par an, comme l'indique le PADD, soit un besoin d'environ 720 logements.

Le SCOT révisé impose qu'au moins 60 % des nouveaux logements soient réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (soit au moins 432 logements) et qu'au plus 40 % des nouveaux logements soient réalisés en périphérie (soit au plus 288 logements). Or, en l'état actuel, la zone 2AUh du PLU représente un potentiel minimum de 343 logements à raison de 20 logements/ha (densité minimale imposée par le SCOT). Ainsi, la mise en compatibilité du projet avec le SCOT révisé nécessite de réduire la zone 2AUh. Considérant que le hameau de Lardières est bien moins équipé que la ville, il est proposé de supprimer la zone 2AUh qui y avait été inscrite. Ainsi, la zone 2AUh du PLU située sur la ville, d'une superficie de 12,84 ha, pourra accueillir au moins 36 % de l'objectif global de logements (257 logements à 20 logements/ha).

Pour mieux appréhender le nombre de logements qui pourraient être réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (enveloppe urbaine définie par le SCOT révisé), une cartographie plus détaillée que celle apparaissant dans le PLU arrêté a été réalisée (voir page suivante). Elle permet de mettre en avant quatre types de potentiels, ainsi que les destinations envisagées pour les potentiels les plus significatifs :

- les opérations déjà amorcées : il n'y en a qu'une (n°1), il s'agit d'un lotissement dont la première tranche a déjà été réalisée, mais pas la deuxième. Compte tenu du fait que les esquisses de l'opération sont déjà prévues depuis longtemps, la commune ne souhaite pas bouleverser les conditions d'aménagement de la zone (20 logements prévus sur 1,46 ha) ;
- les espaces bâtis, potentiels de reconversion : il y en a quatre sur la ville, et deux dans le hameau.
 - le site de l'ancien hôpital (n°2) que la municipalité envisage de reconverter, après démolition des bâtiments, pour transférer l'école Pasteur aujourd'hui située Boulevard Pablo Picasso. Ce site aura donc une vocation d'équipements publics.
 - le site de l'école Pasteur (n°3), qui se libèrerait une fois le transfert effectué. La commune pourrait y envisager l'accueil de logements. Compte tenu de sa localisation (face à des bâtiments collectifs) et sa configuration (terrain profond), l'accueil de logements collectifs pourrait être privilégié.
 - le site de l'extrémité de la rue Voltaire (n°4), une ferme avec sa grange dîmière que la municipalité souhaite réhabiliter en bâtiment public (maison des associations).
 - le site des services techniques municipaux (n°5), qui pourrait muter à terme vers de l'habitat (les services techniques pourraient être déplacés dans la zone d'activité). Compte tenu de la localisation du site dans un secteur à dominante pavillonnaire, cette forme urbaine pourrait être privilégiée.
 - deux fermes situées dans le hameau de Lardières (n°6 et 7) : à l'heure actuelle, la commune n'a pas connaissance de projet de reconversion de ces sites, mais ils constituent un potentiel. Les propriétaires pourraient à terme les reconverter, probablement vers du logement. Compte tenu de leur localisation dans un hameau pavillonnaire, cette forme urbaine pourrait être privilégiée.



Réceptivité du tissu urbain

- Les îlots fonciers intra-urbains, terrains libres situés dans l'enveloppe urbaine, de superficie importante :
 - l'îlot situé en entrée Nord d'agglomération le long de la RD 927 (n°8) est occupé par des jardins familiaux et la commune souhaite maintenir cette vocation.
 - l'îlot foncier issu de la friche Norinco (n°9), où la municipalité envisage l'accueil d'un espace public (un manque a été identifié sur ce secteur), d'équipements publics (le Département envisage d'y construire une Maison Départementale de la Solidarité), et de l'habitat. Les équipements et espaces publics pourraient occuper environ 50 % du terrain, et l'habitat les 50 % restant.
 - l'îlot foncier au sud-ouest de Lardières (n°10) dont la commune n'a pas la maîtrise foncière. Il est probable que ce site soit à terme urbanisé pour accueillir du logement.
 - l'îlot foncier à l'est de Lardières (n°11) est occupé par des jardins familiaux et la commune souhaite maintenir cette vocation
 - l'îlot foncier au sud-est de Lardières (n°12) que la commune souhaite acquérir pour faire du maraîchage pour alimenter les cantines scolaires.

- Les « dents creuses », terrains libres présentant de petites superficies : elles sont peu nombreuses (une trentaine, pour une superficie d'environ 3 ha), et la commune n'en a généralement pas la maîtrise foncière.

A ce potentiel identifiable sur le plan s'ajoute un potentiel de renouvellement urbain beaucoup plus difficilement quantifiable : celui des projets (d'initiative privée) de division, de densification ou de changement de destination de parcelles bâties disséminées dans l'espace aggloméré, et que ni le bureau d'études, ni la commune ne peuvent anticiper car les terrains concernés semblent aujourd'hui occupés et utilisés.

Le diagnostic du PLU arrêté indique que sur une période de dix ans (2006-2016), l'analyse des autorisations d'urbanisme conclut que 283 logements ont été autorisés dans des dents creuses, dans des bâtiments existants ou sur des terrains issus de division de terrains déjà bâtis (division n'excédant pas 5 lots). Il s'agit donc d'un potentiel non négligeable, qui peut néanmoins diminuer au cours du temps, car on peut supposer que le potentiel, au fur et à mesure des opérations réalisées, tend à diminuer.

La commune constate que ces opérations, qu'elle ne maîtrise pas, aboutissent fréquemment à des projets aux densités élevées, voire très élevées. Dernier exemple en date, une opération rue Voltaire de 76 logements (soit 149 logements/ha). La municipalité ne s'oppose pas à ce type de projets, mais souhaite tout de même veiller à un certain équilibre à l'échelle de la commune, en prévoyant, sur les secteurs dont elle peut davantage maîtriser la forme urbaine, des densités plus faibles. C'est la raison pour laquelle la densité de 20 logements/ha est souvent retenue pour les futurs projets.

Ainsi, la répartition des futurs logements est envisagée ainsi :

	Type de projet	Localisation	Logements envisagés	Superficie (ha)	Densité	Répartition entre densification et extension	
Intérieur de l'enveloppe agglomérée	Opération déjà initiée	1AUh (n°1)	20	1,46	13,7	463	64%
	Espaces bâtis, potentiel de reconversion	Ecole Pasteur (n°3)	25	0,7	35,7		
		Services techniques (n°5)	24	1,2	20,0		
		Ferme Lardières (n°6)	14	0,7	20,0		
		Ferme Lardières (n°7)	22	1,1	20,0		
	Ilots fonciers intra-urbains	Friche Norinco (n°9)*	16	0,8*	20,0		
		Ilot Lardières (n°10)	18	0,9	20,0		
Dents creuses et divisions**	Toute la commune**	324**	-	-			
Extensions	Zone 2AUh	Ouest de la Ville	257	12,84	20,0	257	36%
TOTAL			720			720	100%

* Seule la moitié de la superficie de la friche Norinco a été prise en compte, car l'autre moitié accueillera probablement des équipements publics et des espaces publics

** Le nombre de logements issus du comblement des dents creuses et des divisions est une estimation qui semble plausible au vu du constat effectué sur 10 ans (à noter qu'une fois « enlevés » tous les îlots présentant des superficies importantes dont le potentiel a été détaillé ci-dessus, la superficie des dents creuses peut être évalué à environ 3 ha).

Synthèse des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique tenue en mairie du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2020
(en application de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme)

N°	ORIGINE	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	COMMENTAIRES DE MADAME LE MAIRE EN REPOSE AU PV DE SYNTHESE	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
1	M. CORNU Raymond	Propriétaire du bois du Poteau, demande le reclassement de la zone 2AUh mitoyenne de ce bois en zone naturelle afin de renforcer le côté écologique de sa zone forestière.	<p>La zone 2AUh retenue pour assurer le développement de la commune est la mieux située compte tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de son insertion dans le paysage : masquée par le bois du Poteau, cet espace s'intégrera harmonieusement à l'agglomération, - de la proximité des commerces (centre commercial « les Villages » avec boulangerie, pharmacie, banque, etc.). <p>En outre, comme indiqué dans l'évaluation environnementale du PLU (p.317 du rapport de présentation), l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur classé en zone 2AUh est contraint à une modification ou à une révision du PLU, durant laquelle les mesures proposées pour éviter ou réduire les incidences pourront être intégrées, avec par exemple le maintien d'une zone tampon entre la zone urbaine et le massif forestier.</p>	<p>L'observation vise à faire porter sur les parcelles voisines des restrictions pour valoriser son propre patrimoine. Comme l'indique la commune, s'agissant d'une zone 2AU, l'urbanisation de ces parcelles ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU qui nécessitera de se ré-interroger sur l'évolution du secteur et se traduira vraisemblablement par une OAP qui intégrera les mesures de protection adaptées.</p> <p>Je propose le maintien des dispositions du PLU soumis à enquête.</p>
2	Anonyme	Demande s'il est possible, dans la zone UD d'autoriser les toitures quatre pans sur une maison de plain-pied. Estime que pour les toitures terrasses, le fait de devoir les végétaliser, augmente considérablement les coûts de construction entre le renforcement de la structure et les plantations ; et qu'il serait bien d'alléger cette imposition.	<p>Pour des raisons liées au patrimoine bâti local, il n'est pas envisagé d'autoriser les toitures à 4 pans pour les constructions de plain-pied. Les toitures à 4 pans pourront être autorisées en UD selon les mêmes critères que dans les autres zones, soit uniquement pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux.</p> <p>Concernant les toitures terrasses, cette</p>	<p>Les toitures 4 pans sur constructions de plain-pied ne correspondent pas au patrimoine actuel de la commune. Ne pas les autoriser conforte le parti bâti actuel.</p> <p>Concernant les toitures terrasses, il est indéniable que, ne les autoriser qu'à la condition qu'elles soient végétalisées, rend leur réalisation onéreuse compte tenu des contraintes techniques en découlant. Les</p>

			architecture qui déroge aux caractéristiques traditionnelles, n'est autorisée qu'à condition que cela concoure au développement durable, c'est-à-dire à la condition que le toit soit végétalisé.	toitures terrasses, dérogeant aux caractéristiques traditionnelles, ne semblent autorisées qu'avec regret en les assortissant de fortes conditions les rendant peu réalistes. Pourquoi ne pas simplement les interdire en prenant en compte le bâti existant où ce type de réalisation n'existe quasiment pas.
La commune confirme sa position, pour permettre les toits terrasses s'ils sont végétalisés, dans une optique de développement durable.				
3	Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise (ROSO)	<p>Qualité du document Demande l'actualisation du document :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en conformité du document avec le SCoT voté le 6 mars 2020 et le SRADDET voté le 30 juin 2020 - la prise en compte du PCAET, document quasiment finalisé - l'intégration des plans de protection des points de captage établi par le SMEPS en décembre 2019 <p>Politique commerciale de la commune Constate, comme pour le SCoT, une grave défaillance dans le diagnostic de l'activité commerciale (non prise en compte des difficultés du territoire, du contexte économique, de la présence de zones commerciales attractives dans un environnement proche, ...) Demande de s'interroger sur le devenir du centre commercial "les villages" Préconise de remplir les cellules vides de la zone des Marquises avant la création de nouveaux locaux Constate une contradiction majeure : "le conseil municipal par délibération du 2/10/2019 s'est engagé à l'unanimité à ne</p>	<p>Qualité du document Le PLU sera ajusté pour être mis en compatibilité avec le SCOT révisé le 06 mars 2020, comme cela a d'ailleurs été indiqué dans les modalités envisagées pour répondre aux avis (notamment celui de l'Etat). Cela conduira à supprimer la zone 2AUh prévue à Lardières, et à ajuster les vocations de la zone 1AUe. La commune étant couverte par un SCOT, la législation n'impose pas de compatibilité entre le PLU et le SRADDET (article L.131-4 du Code de l'Urbanisme). Le PLU doit être compatible avec le SCOT en vigueur. Par ailleurs, le SCOT devra être mis en compatibilité avec « les règles générales du fascicule SRADDET pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables » et prendre en compte « les objectifs du SRADDET » lors de sa prochaine révision (article L.131-3 du Code de l'Urbanisme). Ce n'est qu'après cette future révision (dont la date n'est pas connue), que le PLU devra être mis en compatibilité avec cette révision du SCOT dans un délai d'un an, ou de trois ans si cela nécessite une révision du PLU.</p>	<p>Qualité du document Je note que le PLU sera mis en compatibilité avec le SCoT révisé en mars 2020 comme indiqué dans le dossier. Concernant la prise en compte du SRADDET et du PCAET, la législation prévoit une mise à jour "en cascade" des documents. Cela va reporter de plusieurs années la prise en compte et nécessiter une procédure de modification et/ou de révision du PLU.</p> <p>Politique commerciale de la commune La commune répond aux interrogations du ROSO et précise qu'il est prévu d'élargir la vocation de la zone d'activité 1AUe pour permettre les industries et les entrepôts.</p> <p>Protection des espaces agricoles et naturels Il me semble légitime de s'interroger sur le devenir de ce secteur constitué par un ancien corps de ferme situé à proximité d'une zone pavillonnaire. Généralement, dans les PLU, on autorise les réhabilitations et les transformations des anciens corps de ferme dans les volumes existants. Ici, il est</p>

		<p>pas développer d'autres commerces de proximité et le PLU qui prévoit 22ha de commerces en périphérie.</p> <p>Demande la conformité avec la règle numéro 22 du SRADDET qui vise à protéger les centres villes et les centres bourg et le commerce de proximité.</p> <p>Protection des espaces agricoles et naturel</p> <p>Demande l'application de la règle 14 du SRADDET qui prévoit une division du rythme d'artificialisation par trois à l'horizon 2030 par quatre à l'horizon 2040.</p> <p>Considère qu'en demandant la consommation de 57 ha (page 342) le PLU ne s'inscrit pas dans la perspective zéro artificialisation nette.</p> <p>Demande la protection des espaces classés N et la suppression de la zone AUd.</p> <p>Estime que si des STECAL ont été présentés en CDPENAF le 20 février 2020, il n'a pas été fait mention de la création d'une zone AUd (voir plan Méru Sud page 64) qui se substitue à un bâti agricole sur une zone N</p> <p>Estime que la nouvelle zone AUd interroge sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sa légalité au regard des articles L 151-11 à 13 du code de l'urbanisme qui pose le caractère exceptionnel des autorisations de construire en zone N, le principe d'une réglementation stricte et d'acceptation par la commission départementale des sites - sa cohérence avec les autres parties du règlement d'urbanisme qui pose le principe "les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs, ils n'englobent 	<p>Le PLU pourra prendre en compte le PCAET quand celui-ci sera officiellement adopté.</p> <p>Les servitudes d'utilité publique liées à la protection des points de captage sont bien indiquées dans le dossier de révision du PLU. Les arrêtés préfectoraux relatifs aux Déclarations d'Utilité Publique des captages seront ajoutés dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique, comme indiqué en réponse à l'avis de l'Etat. En outre, les terrains classés en zone A qui se situent dans le périmètre rapproché d'un point de captage pourraient être reclassés en zone N.</p> <p>Politique commerciale de la commune</p> <p>Le diagnostic relatif à l'activité commerciale fera l'objet d'une mise à jour.</p> <p>A ce stade, il est inapproprié de considérer que le centre commercial « Les villages » « va très mal ». Le local commercial libre pourrait être réoccupé prochainement.</p> <p>La zone d'activité commerciale des Marquises présente actuellement une vacance plutôt faible, excepté dans la galerie commerciale d'Auchan. Celle-ci a récemment fait l'objet d'une restauration pour améliorer son attractivité. Il est donc probable que les locaux soient à nouveau occupés prochainement.</p> <p>Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT révisé, la commune prévoit d'élargir la vocation de la zone d'activité 1AUe pour y permettre l'accueil d'industries et d'entrepôts. L'accueil de commerces restera possible, notamment pour permettre l'implantation de commerces de grande surface, qui ne peuvent plus être accueillis</p>	<p>prévu et demandé une véritable évolution de vocation qui nécessite une réflexion approfondie.</p> <p>Je préconise pour ce secteur dont le périmètre devrait être plus réduit, un classement UD indicé différemment pour permettre la valorisation du bâti existant, éventuellement en permettant les extensions de faibles importances pour permettre les équipements nécessaires (salle de bains, WC, extension de faibles emprises) dans le respect des volumes existants.</p>
--	--	--	---	---

		<p>que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux. En conséquence, seuls, à l'intérieur de ces périmètres seront constructibles les dents creuses restantes déjà desservies par les réseaux."</p> <p>- l'ouverture à l'urbanisation sans que le projet ne soit précisé et sans contraintes réglementaires. Estime étonnant d'assimiler une ancienne ferme à de l'habitat pavillonnaire récent.</p> <p>Signale que la zone N a déjà été impactée par le projet "Cobat" qui a emporté la mise en conformité du SCoT des Sablons et du PLU de Méru.</p> <p>En conclusion</p> <p>Invite la ville de Méru à stopper ce projet qu'il juge cohérent ni avec les dispositions qu'elle doit respecter (SCoT, SRADDET, PCAET), ni avec le contexte économique et social.</p> <p>Signale que des dispositifs émergent pour accompagner les territoires dans leur mutation comme "cœur de ville" ou les "projets alimentaires territoriaux".</p> <p>Estime que l'engagement de la ville de Méru dans l'un de ces dispositifs faciliterait probablement la construction d'un projet de territoire partagé entre tous les acteurs dans la perspective d'une transition écologique et solidaire. Le projet urbain serait alors propre plus précis.</p>	<p>dans la zone UE du fait des faibles disponibilités foncières. Les commerces susceptibles d'y être implantés conforteraient l'offre de la zone, sans pour autant concurrencer le centre-ville (la Commission Départementale d'Aménagement Commercial a d'ailleurs pour rôle de contrôler la non-concurrence vis-à-vis du centre-ville). Par ailleurs, la délibération du 02 octobre 2019 ne remettait pas en cause la zone des Marquises, actée depuis longtemps, mais dont la commercialisation a été ralentie par un contentieux privé.</p> <p>Protection des espaces agricoles et naturels</p> <p>Concernant la prise en compte du SRADDET, voir réponse précédente.</p> <p>Il est précisé qu'il s'agit de la zone UDa, et non « AUd ». Dans la mesure où cet espace est classé en zone urbaine, il n'a pas à faire l'objet d'une consultation particulière auprès de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en tant que STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), et ce même si le terrain était autrefois classé en zone N. En outre, la zone UDa, en tant que secteur constructible, a fait l'objet de l'évaluation environnementale.</p> <p>Pour rappel, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme). C'est le cas</p>	
--	--	--	---	--

ici, puisque la zone correspond à un corps de ferme, ses bâtiments annexes, et les espaces verts qui les accompagnent. Les limites de la zone s'appuient sur un espace cohérent au vu de la photographie aérienne. L'objet de ce secteur est d'offrir des conditions permettant de réhabiliter le bâti existant, ce qui est une priorité. Il est rappelé que les règles instaurées tiennent compte de la superficie importante de la zone, en fixant une emprise au sol des constructions réduite à 15 %.

Concernant le rattachement à un secteur « pavillonnaire » (UDa), cela s'explique par la proximité d'une zone pavillonnaire à l'Est, et la volonté, en cas de nouvelles constructions, d'harmoniser les caractéristiques du bâti entre les deux zones.



Le projet COBAT ayant été entériné par la procédure de mise en compatibilité du PLU approuvée en 2019, il n'y a pas lieu de revenir dessus dans le cadre de la présente enquête, d'autant que les travaux ont

			démarré.	
			La commune confirme sa position, y compris pour le secteur UDa dont les contours correspondent à un corps de ferme, ses bâtiments annexes, et les espaces verts qui les accompagnent et dont le classement en zone urbaine a été traité dans l'évaluation environnementale.	
4	M. LE DENMAT Jean-Marc	<p>Transmet copie du recours gracieux émis à l'encontre des 2 arrêtés de transfert de permis de construire relatifs au projet Cobat ainsi qu'une note explicative de son incidence sur la révision du PLU.</p> <p>Considère que les agissements de la société Cobat Constructions révèlent, d'une part, qu'elle veut se soustraire à l'obligation légale de faire réaliser le projet architectural par un architecte et, d'autre part, de se soustraire à toutes les obligations et engagements qu'elle avait pris en transférant le permis de construire à une autre société.</p> <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la création de la zone 1AUi soit au minimum, suspendue à la décision de Madame le maire de Méru par rapport au recours gracieux et le cas échéant à la décision du tribunal administratif et également suspendue au respect par la société Cobat Constructions de ses engagements contractuels financiers ou, le cas échéant, à la décision du tribunal judiciaire si rapportant - que le règlement de zone précise, puisque cette zone est issue d'une OAP : <ul style="list-style-type: none"> - que les autorisations de construire délivrées à la société Cobat Constructions ne sont pas transférables 	<p>Le projet COBAT ayant été entériné par la procédure de mise en compatibilité du PLU approuvée en 2019, il n'y a pas lieu de revenir dessus dans le cadre de la présente enquête, d'autant que les travaux ont démarré.</p> <p>Seul un jugement définitif dans le cadre d'une procédure judiciaire pourrait conduire à revoir les dispositions du PLU sur le secteur.</p>	<p>La création de cette zone résulte d'une procédure de mise en compatibilité suite à enquête publique, de ce fait, elle s'impose. Le transfert du permis de construire ne peut remettre en cause le classement de ces terrains, le permis de construire nouveau devant reprendre les conditions initiales du premier permis résultant de l'instruction et des consultations menées à l'époque.</p> <p>Il semblerait que des engagements pris à l'origine du projet envers certains intervenants seraient susceptibles d'être non tenus. Il s'agit de droits privés qu'il convient de traiter auprès des instances compétentes, étant précisé que ce projet, reconnu comme exemplaire pour sa conception et ses engagements, mérite une attention particulière pour sa réalisation, afin que les promesses du projet soient traduites en acte lors de sa réalisation.</p>

		<p>du fait de la spécificité du projet lié à l'entreprise</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'en cas de non réalisation du projet tel que défini par les permis de construire, la zone 1AUi perde son caractère urbain et redevienne une zone N afin de sécuriser et de voir aboutir les engagements pris par la société Cobat. 		
5	Archi DS	<p>Règlement de la zone UDa Demande de porter l'emprise au sol de 15 à 20% Demande de porter la hauteur des constructions à 9m à l'acrotère au lieu de 9m au faitage et 12 m au faitage soit R+1+Combles Demande d'ajouter à l'article 11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - "cependant des formes plus contemporaines (baies double hauteur, fenêtre en bandeaux, baies avec plusieurs vantaux, fenêtre en triangle sur pignon etc.) pourront être acceptées, justifiées par un parti pris architectural contemporain". - "des ouvertures en toiture (type verrière) ou de formes différentes pourront être acceptées, justifiées par un parti pris architectural contemporain". <p>Complément pour la zone boisée Souhaite que dans la zone indiquée en zone boisée au sein de la zone UDa il soit permis de supprimer des arbres si nécessaire, à la condition de le remplacer.</p> <p>Création d'une sous zone NL Souhaite la création d'une sous zone NL au sein de la zone N afin de permettre la création d'éléments de loisirs comme un tennis et sa pool house tout en restant dans</p>	<p>Règlement de la zone UDa Comme indiqué précédemment, les règles instaurées tiennent compte de la superficie importante de la zone, en fixant une emprise au sol des constructions maximale à 15 %. Il n'est pas envisagé de l'augmenter. Concernant la hauteur maximale, elle restera fixée à 9 m maximum dans toute la zone UD (y compris le secteur UDa), pour assurer une bonne intégration des constructions au contexte pavillonnaire environnant. En revanche, la mention relative aux niveaux (R+1 ou R+CA) pourrait être supprimée, comme cela a été indiqué dans les observations déposées par la commune. Concernant l'aspect extérieur, il est proposé d'ajouter la possibilité de ne pas appliquer les règles de l'article 11, en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.</p> <p>Complément pour la zone boisée Il semble délicat d'assouplir la protection de la zone boisée, qui découle de l'évaluation environnementale réalisée.</p> <p>Création d'une sous zone NL</p>	<p>Règlement de la zone UDa Voir réponse à l'observation du ROSO. Concernant l'aspect extérieur, je m'interroge sur la notion "d'environnement naturel ou architectural particulièrement étudiée". Qui jugera ces notions ? Je préconise le recours à l'avis du CAUE et/ou de l'architecte conseil de la ville.</p> <p>Complément pour la zone boisée La suppression d'arbres ne doit résulter que de la gestion du boisement et ne peut correspondre à un défrichage pour rendre disponible des espaces pour un éventuel aménagement contre lequel je me suis exprimé plus avant.</p> <p>Création d'une sous zone NL Avis défavorable à cette demande qui semble conforter la création d'un secteur particulier et autonome sur l'ancien site de la ferme de la Gaillardière.</p>

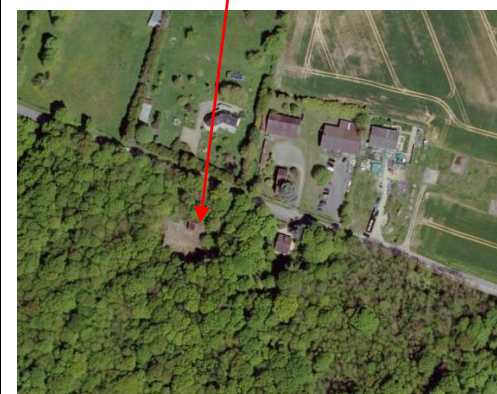
		des constructions limitées et intégrées dans le paysage.	Il n'est pas possible, à ce stade de la procédure de créer de nouveaux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) car ils doivent être étudiés en CDPENAF avant l'enquête publique. En outre, il est rappelé que le secteur UDa présente déjà une superficie importante	
			La commune confirme sa position. Il pourra être précisé dans le rapport de présentation que l'avis du CAUE pourra être sollicité pour juger si l'intégration d'un projet dans l'environnement naturel ou architectural a été particulièrement étudiée.	
6	HUGLO-LEPAGE Avocats pour M. GEYSENS Marc	L'observation concerne le classement de son terrain, sis, 7 rue Henri Barbusse "Le Bois Lapin" et plus particulièrement la portion de terrain entourant la construction existante en Espace Boisé classé (EBC). Demande la suppression des EBC sur la construction et son pourtour, comme cela a été fait pour la maison voisine (parcelle ZB 16) qui peut donc faire l'objet d'extensions, au motif d'une rupture d'égalité. Précise que la parcelle ZB 88 accueille de très longue date une habitation. Indique que cette construction, conformément à sa destination, dispose de l'ensemble des installations et équipements et réseaux nécessaires (eau, électricité, assainissement) ainsi que cela ressort d'ailleurs expressément des actes notariés joints à la requête précisant "qu'il existe sur la parcelle ZB numéro 88 une maison en briques, couverte en tuile à rénover, comprenant une pièce avec cheminée, lavabo et chauffe-eau et water-closets avec lavabo et vestiaire, eau, électricité". Précise qu'autour de cette construction existante le terrain n'est pas boisé mais seulement en nature de terre.	Il ne s'agit pas d'une maison, mais d'un relai de chasse, ce qui explique la différence de traitement avec la maison voisine. Les arbres ont été abattus autour de la construction par M. GEYSENS au fil des ans (Cf. photographies ci-dessous de 2001, puis de 2014), et la volonté municipale est que cet espace soit replanté comme auparavant et que le relai de chasse ne puisse être étendu, afin de préserver le caractère forestier de cet espace.	Je note que cette demande de modification de zonage a déjà fait l'objet de demande, de réponse de la commune et même d'une décision du tribunal administratif qui a rejeté ce recours. Comme l'indique clairement les photos du site à différents époques, l'évolution du boisement résulte de la main de l'homme à priori sans demande d'autorisation préalable. Les actes de ventes cités ne parlent pas d'une maison mais "d'une maisonnette en briques, couverte en tuiles à rénover, comprenant : une pièce avec cheminée, lavabo et chauffe-eau et water closes avec lavabo et vestiaire". Il semble difficile de comparer cette bâtisse qui s'apparente fortement à un relais de chasse, avec la propriété voisine qui existait déjà en 2001 sur une parcelle non boisée. Avis défavorable à la demande de reclassement.

Rappelle que M. Geysens a sollicité auprès du maire de Méru par courrier RAR en date du 2 mai 2019, l'abrogation au moins partielle du PLU, sinon sa révision afin de supprimer le classement en EBC institué autour de la construction existante comme ce fut le cas sur le terrain voisin. Mme le maire a rejeté la demande par décision du 12 juin 2019. Cette décision a été déférée à la censure du tribunal administratif d'Amiens qui par un jugement rendu le 30 juin 2020 a décidé du rejet de la requête.

Indique que le tribunal administratif a rappelé que les auteurs du PLU ne sont pas liés pour déterminer l'affectation future des différents secteurs et définir les règles qui s'y appliquent, par les modalités existantes de l'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme. L'appréciation ne pouvant être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts. Le juge s'est fondé à cet effet sur la faible superficie de la construction existante au regard de celle du terrain.

Juge que pour autant, les auteurs du PLU ayant entrepris la révision complète du document doivent nécessairement porter, quant à eux, une appréciation pleine et entière de la situation de fait attachée aux différentes zones et secteurs de la commune, afin de définir les règles qui auront vocation à s'appliquer.

Estime que la maison existante sur le terrain de M. Geysens a été omise lors du classement du secteur en EBC par le PLU.



		Remarque que le nouveau projet de zonage semble désormais faire apparaître cette construction, dont il n'a pourtant pas davantage été tenu dans le classement opéré toujours grevé de l'espace boisé classé.		
7	M. JANNIN Foucault	<p>Dans la zone 1AUe, demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'adapter le caractère de la zone et l'article 2 pour accueillir des activités industrielles artisanales commerciales et des entrepôts logistiques. - de porter la hauteur maximale autorisée à 15 m au faîtage pour le bâtiment logistique et industriel - de diminuer le ratio de stationnement des véhicules pour la logistique et les activités industrielles, une place de parking pour 200 m². 	<p>Comme indiqué en réponse à l'avis de la Préfecture, la vocation de la zone 1AUe pourra être élargie pour autoriser l'industrie et l'entrepôt, en cohérence avec le SCOT. Les activités commerciales sont déjà autorisées par le règlement de la zone 1AUe, et le demeureraient, en particulier dans la zone B de la ZAC qui est située dans le prolongement de la zone de la Marquise, et dans laquelle le SCOT permet les commerces, y compris de plus de 1000 m².</p> <p>Comme indiqué en réponse à l'avis de la CCI, la hauteur maximale des constructions en zone 1AUe pourrait être revue à la hausse pour répondre aux besoins des activités futures. Il est envisagé de porter la hauteur maximale à 12 m, et d'ajouter la possibilité d'augmenter cette hauteur maximale de 25 % (15 m) pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en vertu de l'article L.151-28 (3°) du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Article L151-28 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 : [...]</p>	Avis conforme à la position exprimée par la commune.

			<p>3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ; [...] »</p> <p>Dans la zone 1AUe, les règles de stationnement pourront être revues pour n'imposer qu'1 place de stationnement pour 200m², en ce qui concerne les industries et entrepôts.</p>	
8	<p>M^e JOBELOT pour le compte de la SARL MERESSAN Développement et la SCI Meressan</p>	<p>Rappelle l'historique de la ZAC Nouvelle France :</p> <ul style="list-style-type: none"> - convention d'aménagement du 4 juillet 1998 en vue de la réalisation de la ZAC de 105 ha (83 ha sur MERU et 22 sur ESCHEs). - création de la ZAC par délibération du conseil syndical en date du 23 juin 1994 (acte de création prorogé par délibération du 29 avril 1996) pour un programme de : <ul style="list-style-type: none"> - 225.680 m² de SHON d'activités ; - 22.000 m² de SHON de logements libres et sociaux. - dossier de réalisation initial approuvé le 29 avril 1997 prévoyant de mettre à la charge de l'aménageur : <ul style="list-style-type: none"> - Une participation financière au titre des travaux d'infrastructure suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Dans le périmètre de la ZAC : 	<p>La commune de Méru exerce la compétence relative à l'élaboration du PLU. Ainsi, la définition des plans de découpage en zones est de son ressort, et le reclassement en zone Agricole ou Naturelle de certains secteurs de la ZAC est bien de sa responsabilité.</p> <p>Il faut toutefois préciser qu'un PLU est toujours élaboré en association avec de nombreuses instances (Personnes Publiques Associées notamment), et que le projet communal doit se conformer aux textes de loi (ALUR, Grenelle, etc.) et tenir compte des documents supra-communaux (notion de comptabilité ou de prise en compte selon les cas).</p> <p>En ce qui concerne le reclassement en zone agricole des secteurs « D, E et F » de la ZAC, ceux-ci se trouvent sur une zone</p>	<p>En conclusion d'un long développement rappelant l'évolution de ce dossier, le demandeur indique "le PLU apparaît entaché d'erreur manifestement d'appréciation et ... mes mandantes ne peuvent se résoudre à une altération des perspectives de développement de la ZAC alors qu'elle y œuvre depuis longtemps, y a investi de lourdes dépenses".</p> <p>Je note les éléments suivants : La ZAC a été décidée en juin 1994 Une convention d'aménagement a été régularisée avec la syndicat Intercommunal d'aménagement et de développement MERU-ESCHES en juillet 1998 en vue de la réalisation de la ZAC de la Nouvelle France portant sur un périmètre de 105ha dont 83 sur Méru. Le dossier de réalisation de la ZAC</p>

		<p>giratoire ; rond-point vallée giratoire ; rond-point coteau (RD 923)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hors du périmètre de la ZAC : ponts sous SNCF et sous A16 et renforcement du réseau EDF - Une participation financière au titre des travaux de création d'un équipement scolaire. - La réalisation par l'aménageur : <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement de 168.172 m² d'espaces verts à céder à la collectivité publique ; - des travaux de VRD (voirie secondaire, bassins de retenue des eaux pluviales, réseaux eau potable, assainissement, télécommunication, EDF, éclairage public...) à céder à la collectivité publique. - dossier de réalisation modifié en mai 2002, les modifications ne bouleversant pas l'économie générale du plan. - le transfert, par arrêté préfectoral du 8 décembre 2000, des compétences du SIAD à la Communauté de Commune des SABLONS. - un avenant n°1 à la convention du 2 septembre 2002 portant principalement sur l'échéancier prévisionnel de réalisation de l'opération, les parties convenant que celui serait « actualisable annuellement approximativement aux dates anniversaires de signature [de] l'avenant », chaque nouvel échéancier devant être soumis par l'aménageur à la Communauté de Communes pour approbation. <p>Rappelle que les travaux concernant le réseau primaire d'infrastructure routière de la ZAC ont été réalisés avec la participation</p>	<p>particulièrement exposée dans le grand paysage (relief prononcé), et physiquement séparés du reste de l'agglomération par une barrière végétale (l'allée de la Marquise). Il apparaît donc que cet espace est moins propice à un développement urbain à court terme, et que d'autres secteurs sont mieux positionnés en termes d'intégration urbaine du projet.</p> <p>En outre, dans un souci de réduction de la consommation de l'espace et d'échelonnement de l'urbanisation dans le temps (afin de maîtriser le développement de la commune), il a semblé pertinent de réduire la superficie des zones prévues pour le développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>économique</u> : le secteur « D » d'environ 10 ha a été reclassé en zone agricole, mais les secteurs A, B et C ont été maintenus, ce qui représente 22 ha. Ainsi, il est effectivement apparu approprié, aux yeux de la municipalité, d'échelonner l'urbanisation pour que la totalité de 32 ha ne soient pas urbanisés en même temps. - <u>résidentiel</u> : les secteurs « E et F » d'environ 14 ha ont été reclassés en zone agricole, car d'un point de vue urbanistique, ils se trouvent à l'extérieur des limites physiques de l'agglomération (barrière végétale de l'allée de la Marquise) et leur urbanisation s'intégrerait moins bien dans le paysage que l'urbanisation de la zone 2AUh retenue (qui est masquée par le bois du Poteau), qui permettra de répondre aux objectifs démographiques retenus. D'après la carte de l'aptitude physique des terrains, disponible sur le site de la Préfecture de 	<p>approuvé en avril 1997 prévoyait la prise en charge de certains aménagements</p> <p>La commune a, par courrier de mars 2016, fait part de sa volonté de classer les secteurs D, E et F en zone agricole</p> <p>La société Meressan a répondu en juillet 2018 en rappelant que le SCoT ne peut strictement imposer le parti d'aménagement de la commune</p> <p>Le SCoT a été approuvé en mars 2020. la société Meressan a formulé des observations lors de l'enquête publique, observations notées sans réelle réponse de la part du commissaire enquêteur par la société. La société a sollicité du tribunal administratif d'Amiens l'annulation de la délibération approuvant ce SCoT, recours toujours pendant</p> <p>Dans son mémoire la société cite un extrait du rapport de présentation (p 341) pour démontrer que la commune n'a pas procédé à la recherche de divers choix de développement, notamment géographique, traduisant un défaut de motivation du PLU.</p> <p>Je regrette que la société ne cite pas l'ensemble de la page 341. Elle ne retient que la dernière phrase commençant par "dans ce contexte, ...". Or c'est tout le contexte qui est explicité auparavant rappelant l'exposé des motifs et la justification des moyens, ainsi que les raisons du choix opéré au regard des solutions de substitution (Greneliser le PLU et non le remettre en cause, encadrer le rythme démographique conduisant à reconsidérer les zones d'extension future qui étaient en grand nombre, maîtriser l'évolution de la population ramenant les besoins en foncier à 57 ha, ...)</p>
--	--	---	---	---

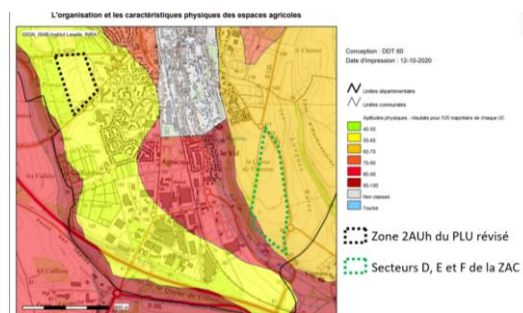
financière de l'Aménageur et les travaux préliminaires de fouille archéologiques et de sondages géotechniques, intégralement financés par la société MERESSAN DEVELOPPEMENT.

Signale que la société Meressan développement et la SCI Meressan ont sollicité l'annulation de la délibération approuvant la révision du SCOT des Sablons devant le tribunal administratif d'Amiens. le recours est toujours pendant.

S'oppose au reclassement des zones D, E et F et la ZAC en zone agricole. Estime que ce choix n'est pas justifié, et que lors de la révision du PLU, il n'a pas été étudié d'autres alternatives. Estime que si la Commune s'est estimée liée par les dispositions du SCOT, elle commet une erreur de droit car les juridictions du fond rappellent régulièrement que les normes, mêmes chiffrées, ne sont que des indicateurs, des recommandations qui ne doivent pas être assimilées à des prescriptions de nature à interférer, par leur précision, avec celles qui relèvent des documents d'urbanisme locaux. Estime que la commune aurait pu maintenir le caractère constructible de ces terrains tout en assurant la compatibilité du PLU avec le SCOT, car il ne s'agit pas d'un rapport de « conformité ».

Ajoute que le SCOT n'impose pas de geler les terrains situés dans la ZAC Nouvelle France puisque l'objectif posé par le SCOT n'est certainement pas de remettre en cause la constructibilité à terme des

l'Oise, les secteurs D, E et F de la ZAC Nouvelle France ont de meilleures aptitudes physiques que la zone 2AUh qui a été retenue pour le développement résidentiel de la commune. En outre, la faible qualité agronomique d'un terrain ne peut être une raison suffisante pour conduire à l'urbanisation d'un terrain, étant précisé que le gouvernement souhaite à terme aboutir à Zéro Artificialisation Nette sur le territoire français. Les terrains sont aujourd'hui cultivés sans qu'aucune nuisance n'ait été évoquée par les habitants du lotissement « Les Marquises ».



Ces arguments pourront être davantage développés dans le rapport de présentation du PLU.

La vision portée par la commune est partagée par le SCOT, qui précise dans le rapport de présentation « les zones D, E et F classées en priorité 3 et 4 sont définies comme des zones dont l'aménagement sera réalisé sur une période postérieure à une période de 10 ans, après la consommation des zones A, B et C ». Seules les zones A, B et C sont donc

La société considère que l'immense majorité des terrains ayant servis à cette logique comptable sont situées sur ses terrains.



Carte des zones AU reclassées en A ou N

La carte montre que la réflexion communale a porté sur l'ensemble du territoire, que si en importance, la société est particulièrement impactée cela résulte du classement du PLU précédent où toutes les parcelles avaient été classées urbanisables sans notion d'échéancier.


Je considère que

- cette ZAC ancienne, créée en 1995, avait les moyens de se réaliser dans le contexte de l'époque et des décennies qui ont suivies, en témoigne d'ailleurs le recours à une procédure particulière pour la réalisation du projet COBAT qui ne trouvait

		<p>secteurs de la ZAC mais simplement d'en influencer le rythme.</p> <p>Considère que le classement en zona A procède d'une erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Soutient que la qualité agronomique des terrains est discutable et que l'exploitation risque d'être source de nuisance pour toutes les habitations situées aux alentours notamment ceux de la zone UD correspondant aux zones G et H de la ZAC. Estime que la « justification » présente dans le rapport de présentation ne répond qu'à une logique comptable permettant d'augmenter, de manière totalement artificielle, les espaces agricoles de la Commune.</p> <p>Conteste l'ouverture à l'urbanisation de 27 ha de terres agricoles pour le projet COBAT, au détriment de la ZAC qui a pourtant déjà fait l'objet d'investissements très importants.</p> <p>Rappelle que pour l'ensemble des frais de cette ZAC, les requérantes ont déjà engagé 9 629 460 €.</p> <p>Ces coûts sont justifiés par le fait que cette ZAC a toujours été, et est toujours malgré le parti retenu par les rédacteurs du SCOT, considéré comme essentielle pour le développement de la Communauté de communes.</p> <p>Indique que les frais engagés justifient la volonté de la société MERESSAN d'en poursuivre le développement et il est bien évident que ces nombreux financements sont liés à la nécessité de voir urbaniser</p>	<p>prévues pour être ouvertes à l'urbanisation dans les 10 ans à venir, et donc incluses dans l'enveloppe de 42 ha (enveloppe brute) affectée au développement économique de la ZAC Nouvelle France dans les 10 ans à venir. En ce sens, le PLU est bien compatible avec le SCOT. Quant au degré d'appréciation de la notion de « compatibilité SCOT/PLU », il est bien évident que si chaque commune s'octroyait la possibilité de dépasser de son côté les seuils fixés par le SCOT, l'addition de ces franchissements finirait par présenter un caractère majeur, vidant ainsi de sa substance l'objectif chiffré précisément assigné et transgressant alors le principe de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>L'éventuelle ouverture à l'urbanisation des secteurs D, E et F pourra être envisagée à nouveau lors d'une prochaine révision du PLU, après le délai de 10 ans fixé par le SCOT.</p> <p>Concernant la remise en cause du projet COBAT, ce projet est abouti et en cours de réalisation alors que MERESSAN n'a pas encore fourni l'esquisse de projets sur les secteurs D, E et F.</p> <p>Enfin, malgré les sommes investies évoquées, l'aménageur ne semble pas exempt de critiques. Selon les informations figurant notamment dans le sous-dossier « Options économiques et financières » joint au dossier de réalisation, celle-ci devait se dérouler en 4 phases. La dernière est ainsi rédigée « délivrance des permis de construire et travaux de construction concomitamment à la mise en service de la station d'épuration. A partir de cette</p>	<p>pas de terrain disponible dans le secteur pour son développement</p> <ul style="list-style-type: none"> • la législation visant à mieux encadrer les extensions des villes et à protéger les espaces agricoles et naturels doivent s'appliquer dans le cadre de la présente procédure • la commune se doit de prendre en compte les orientations du SCOT, ce qui est le cas ici. La commune a mené une réflexion globale et raisonnée pour définir son parti d'aménagement conduisant au déclassement, dans le cadre du présent PLU, de zones AU, parti d'aménagement confirmé et démontré dans son mémoire en réponse aux avis des PPA en conséquence je considère le classement des parcelles de la société est cohérent avec le parti d'aménagement retenu par la commune qui précise d'ailleurs que ce classement pourra être revu lors de la révision du PLU.
--	--	--	---	---

		<p>l'ensemble des zones de la ZAC y compris les zones D, E et F. Or et à la lecture du projet retenu, ces investissements conséquents auraient été réalisés à fond perdu.</p> <p>Rappelle les atouts intrinsèques de la ZAC Nouvelle France, en qualité de zone stratégique et majeure de la communauté de Communes des Sablons (desserte directe par la sortie de l'A16 reliant Paris en moins d'une heure, moins d'un kilomètre de la gare de Méru), et le besoin réel en matière de commerces, d'activités économiques et de logements sur le secteur (taux de chômage, de près de 20% de la Commune de Méru).</p> <p>Signale que la société MERESSAN DEVELOPPEMENT a signé des conventions d'exclusivité de développement avec la société Axtom pour la zone B ainsi qu'avec la société KSI pour les zones A et C.</p> <p>Les promesses de vente de la zone B avec Axtom et les zones A et C avec KSI seront signées courant octobre.</p>	<p>échéance, la construction des logements devrait s'étaler sur 5 à 10 ans en maisons individuelles, sur 6 à 8 ans en collectifs et sur 15 ans en activités ». Il faut donc prendre en considération ce délai qui correspond pour l'aménageur aux recettes attendues par rapport aux investissements effectués. La station a été mise en service en 1999, et plus de 20 ans se sont écoulés alors que seule une partie du programme de logements individuels a été réalisée. L'absence de continuation significative de l'opération d'aménagement pendant une période aussi longue tend à démontrer une insuffisance dans sa commercialisation.</p>	
9	Ville de Méru	<p>Souhaite apporter des ajustements mineurs au PLU :</p> <p>UA : souhaite imposer la création de places de stationnement en cas de nouvelles constructions à usage d'habitation (notamment démolition-reconstruction) avec le ratio 1 place pour 60 m² de surface de plancher et minimum 1 place par logement.</p> <p>Toutes les zones : souhaite permettre de déroger aux dispositions de l'article 11 en</p>	Sans commentaire.	<p>Les remarques formulées sont des adaptations mineures du règlement qui doivent permettre une meilleure exécution du PLU dans les actes de construire à venir.</p> <p>Je m'interroge sur la disposition prévue à l'article 11 qui proposent de déroger à la règle pour les projets dont "l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural" aura été particulièrement</p>

		<p>cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.</p> <p>UC : autoriser le doublage du grillage des clôtures sur rue par des lamelle de bois naturel, PVC ou métal de couleur grise ou vert foncé comme en zone UD</p> <p>UD : n'interdire les constructions à usage de bureaux que si elles ne sont pas autorisées à l'article 2.</p> <p>UD : ajouter des exemples d'activités de service (profession médicale ou paramédicale,...)</p> <p>UD, UH : supprimer la notion d'habitation « individuelle » dans les règles de stationnement, afin que la règle s'applique également aux collectifs</p> <p>UH : préciser que les règles d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines.</p> <p>UD : ajouter l'interdiction de recouvrir les pierres d'appareil, pierres de taille et briques en terre cuite (comme en UA UB et UH)</p> <p>UD : supprimer la mention relative aux nombres d'étages dans l'article relatif à la hauteur (garder uniquement la limitation de 9 m au faîtage)</p> <p>UA, UB, UC, UH : pour une meilleure compréhension, remplacer « cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux » par « Lorsque les constructions sont élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ; R+1 + combles ; R+2 ; R+2+combles) il est possible d'envisager des toitures à 4 pans »</p> <p>UH : Autoriser le zinc en matériaux de couverture, comme en UA, UB et UD.</p>		<p>étudiée. Qui jugera de cette intégration ? Le CAUE et/ou l'architecte conseil constituerait un avis indépendant.</p> <p>De même le recours à l'avis de la commission urbanisme pourrait être confirmé comme ci-dessus.</p> <p><i>La commune confirme sa position. Il pourra être précisé dans le rapport de présentation que l'avis du CAUE pourra être sollicité pour juger si l'intégration d'un projet dans l'environnement naturel ou architectural a été particulièrement étudiée.</i></p>
--	--	--	--	---

	<p>UA, UB, UC, UD, UH : préciser que pour les extensions de faible importance (20 % d'emprise au sol, limitée à 20 m²), il pourra être autorisé des caractéristiques et/ou des matériaux de couverture différents en cas d'impossibilité technique ou pour préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment existant après avis de la commission Urbanisme.</p> <p>UA, UB, UC, UD, UH : ajouter que la réfection des toitures des annexes existantes devra se faire avec des matériaux d'aspect similaire (forme et couleur) à la construction principale.</p> <p>UH : préciser que la règle selon laquelle « les tuiles mécaniques avec des côtes verticales apparentes sont autorisées pour couvrir des annexes, granges ou bâtiments agricoles ; elles seront de teinte rosée ou orangée » ne s'applique aux annexes que si elles sont « séparées »</p> <p>UH : préciser que la règle selon laquelle « les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale » en s'applique qu'aux annexes accolées.</p> <p>UI : autoriser en clôtures sur rue les lices de bois naturel ou peint en vert ou gris et les murets de 50 cm de hauteur surmontés de lisses de bois naturel ou peint en vert ou gris.</p> <p>UB, UC, UD : pour les clôtures sur rue, préciser que la structure pourra être composé d'une partie pleine unie et d'éléments décoratifs limités à 1/3 de la hauteur.</p> <p>UA, UB, UD, UH : concernant les portes, remplacer le terme « oculi » par « oculus » et ajouter que pour les constructions</p>		
--	---	---	--

		<p>neuves et le bâti récent (après 1960) pourront être autorisées des portes d'aspect contemporain</p> <p>OAP de la zone 1AUe : rectifier le positionnement de la haie arbustive (incohérence avec la page 304-357)</p> <p>UC : dans le caractère de la zone, remplacer le terme « hôpital » par « EHPAD »</p> <p>UD : déplacer les paragraphe « Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire » après le paragraphe relatif à la bande constructible de 25 m.</p> <p>Rapport de présentation : p.20-21 mettre à jour les tableaux relatifs aux commerces</p> <p>Règlement : p229-231 : compléter le lexique</p>		
10	M. CONSTANT Thibaut	<p>Rappelle la demande de maintenir constructible la zone D de la ZAC et souhaite que les critères de développement soient identiques à ceux de la zone B.</p> <p>Indique que, la mairie ne souhaitant plus le développement de logements en zones E et F, la SCI pourrait reconsidérer le développement de ces zones en activités avec des critères identiques à ceux de la zone B.</p>	<p>Comme expliqué précédemment, l'urbanisation du secteur D de la ZAC n'est pas prévue à court terme. Ce secteur est classé en zone agricole, a minima pendant la période où les secteurs A, B et C seront en cours d'urbanisation, ceci afin d'échelonner le développement de la commune. L'éventuelle ouverture à l'urbanisation du secteur D pourra être réexaminée lors de la prochaine révision du PLU.</p>	<p>Avis conforme à la réponse de la commune (cf avis exprimé plus avant)</p>
11	M. BLOT Grégory	<p>Exploite des terres au lieu-dit "Bois lapin", terres de mauvais rendements (terrains concernés : ZC 2 partiel, ZC 28, AW 53, 56 et 68 partiel, et ZB 68)</p>	<p>La carte de l'aptitude physique des terrains disponible sur le site de la Préfecture de l'Oise, tend à confirmer les faibles aptitudes physiques des terrains évoqués. Pour</p>	<p>Avis défavorable à la demande présentée qui semble viser à terme à la création d'un élevage bio. Il apparait que la demande, contraire et/ou complémentaire aux permis</p>

		<p>Dans ce cadre,</p> <ul style="list-style-type: none"> - avec pour objectif de diversification d'activité - pouvoir dégager un revenu de ce terrain - avec un PLU autorisant déjà des éoliennes privées - dont l'objectif est de favoriser le recours aux énergies renouvelables - afin de favoriser le réseau énergétique <p>souhaiterait que sur ces terrains, le PLU puisse autoriser explicitement les installations de production d'énergie renouvelable (solaire ou photovoltaïque).</p>	<p>autant, une faible qualité agronomique d'un terrain ne peut être une raison suffisante pour conduire à l'artificialisation d'un terrain, par exemple pour l'accueil d'une centrale solaire. Autoriser les installations de production d'énergie solaire en zone N autoriserait l'artificialisation des terrains, ce qui serait contraire aux objectifs de protection des espaces agricoles et naturels.</p> <p>En outre, deux permis d'aménager ont été déposés sur ces terrains pour des exhaussements dans le but d'en améliorer la valeur agronomique, il n'est donc pas utile d'autoriser d'autres occupations du sol sauf à annuler lesdits permis au motif qu'ils auraient été obtenus de façon frauduleuse.</p>	<p>d'aménager déposés, conduira à la construction de bâtis non autorisés en zone N. Je note également que la demande concerne quelques parcelles particulières, propriétés du demandeur et non une vocation générale de la zone.</p>
--	--	---	---	--

NB : Les terrains concernés par les observations sont localisés sur les plans figurant à la fin du présent document.

Avis et conclusions du commissaire-enquêteur (M. Michel MARSEILLE) :

Le commissaire enquêteur,

Après étude du dossier d'enquête, visites sur le terrain, réception du public, entretiens avec les responsables du projet, analyse du dossier, des avis des personnes publiques associées, des observations présentées pendant l'enquête publique et des réponses de la Commune de Méru, émet

UN AVIS FAVORABLE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME TEL QUE SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE ASSORTI DE LA RESERVE ET DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

Réserve : Traduire dans le document final tous les engagements pris lors de la réunion du groupe de travail du 25 juin 2020. Cela se traduit notamment par :

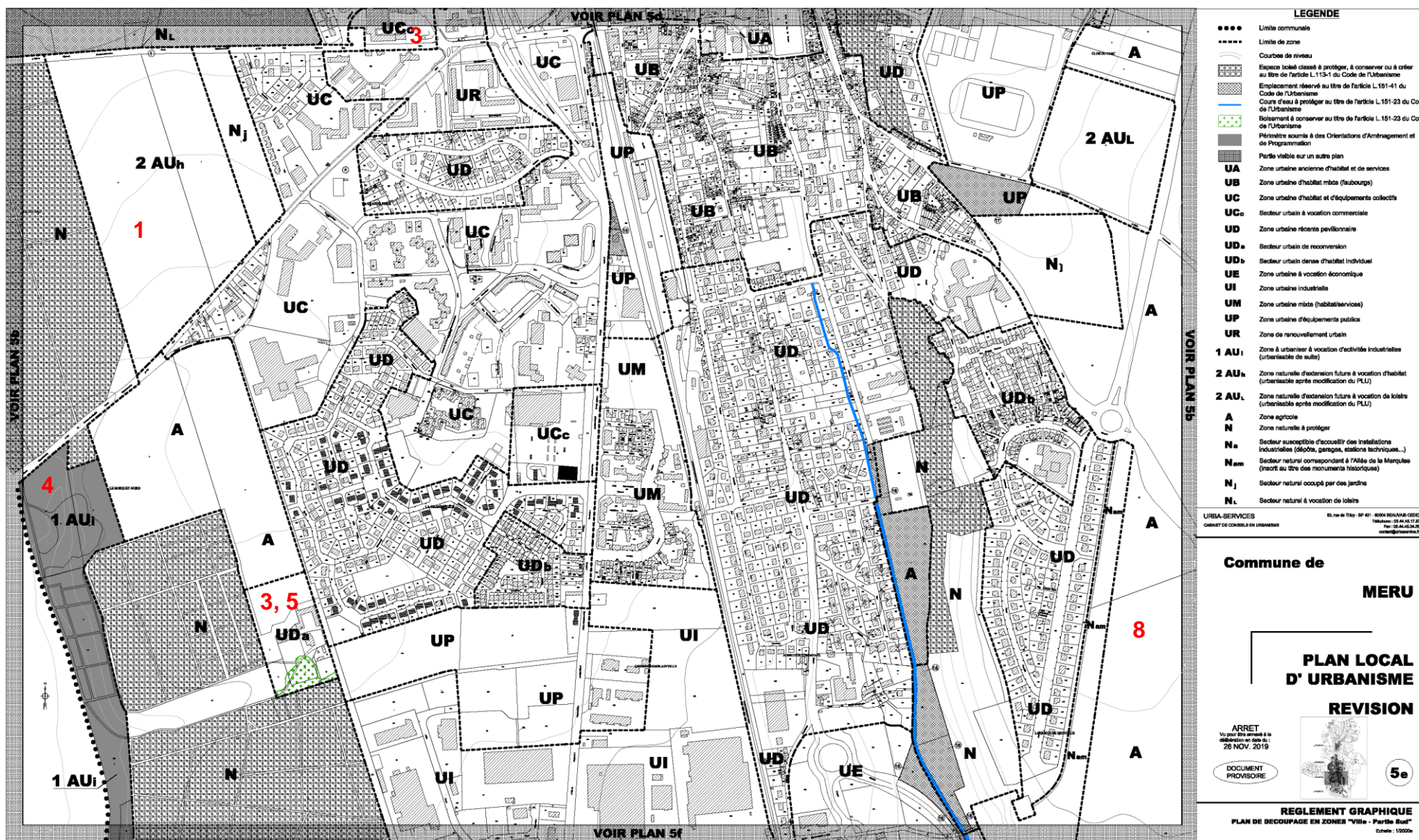
- **suppression de la zone d'extension de Lardières**
- **prise en compte des données fournies par les services permettant d'actualiser le rapport de présentation, le règlement et les plans de zonage**
- **prise en compte de la réponse de la commune aux avis émis par les services**

Recommandations :

- **N°1 : Réexaminer les dispositions applicables au site de la Ferme de la Gaillardière**
- **N°2 : Définir la personne recours qui jugera la qualité des projets (recours au CAUE ou à un architecte conseil)**

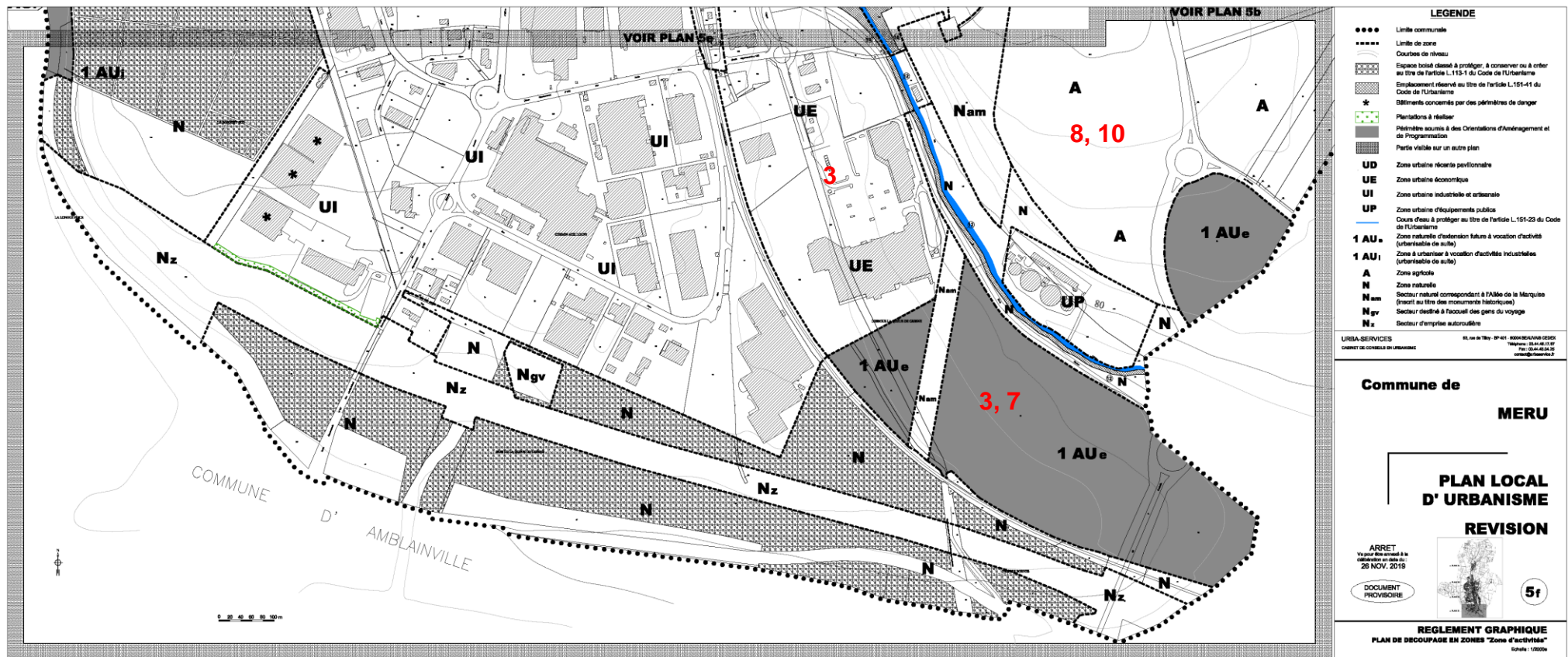
En réponse à l'avis du Commissaire-enquêteur, le dossier de PLU sera modifié pour lever les réserves.

Quant aux recommandations, la commune souhaite maintenir les dispositions prévues dans le secteur UDa (ferme la Gaillardière) dont les contours correspondent à un corps de ferme, ses bâtiments annexes, et les espaces verts qui les accompagnent et dont le classement en zone urbaine a été traité dans l'évaluation environnementale. Enfin, il sera précisé dans le rapport de présentation que l'avis du CAUE pourra être sollicité pour juger si l'intégration d'un projet dans l'environnement naturel ou architectural a été particulièrement étudiée.



Plan de Découpage en zones n°5e du PLU arrêté

NB : La numérotation renvoie aux observations figurant dans le tableau



Plan de Découpage en zones n°5f du PLU arrêté

NB : La numérotation renvoie aux observations figurant dans le tableau