

RAPPORT D'ENQUÊTE



Département de l'Oise.



DÉPOSÉ
A LA PRÉFECTURE DE L'OISE

LE 08 OCT. 2018



SACY LE PETIT

Enquêtes publiques conjointes

**a / Déclaration utilité publique pour la constitution
d'une réserve foncière**

b / Mise en compatibilité du PLU

c / Enquête parcellaire



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du jeudi 16 août 2018 au samedi 15 septembre 2018

S O M M A I R E ;

1 Objet de l'enquête.

- 1 / 1 Désignation de l'enquête.
- 1 / 2 Nature et caractéristique de l'enquête
- 1 / 3 Identification du Commissaire enquêteur.
- 1 / 4 Textes de références.

2 Déroulement de l'enquête.

- 2 / 1 Organisation de l'enquête et permanences en mairie.
- 2 / 2 Etude du dossier
- 2 / 3 Publicité et affichage de l'enquête.
- 2 / 4 Visite sur site
- 2 / 5 Récupération du registre d'enquête.

3 Observations et commentaires.

- 3 / 1 Comptabilisation des déclarations sur les registres et par adresse électronique.
- 3 / 2 Observations verbales
- 3 / 3 Courriers reçus
- 3 / 4 Conseil municipal
- 3 / 5 Analyses des observations
- 3 / 6 Réponse du pétitionnaire et commentaires.

4 Conclusions du commissaire enquêteur.

- 4 / 1 Introduction
- 4 / 2 Objectif du projet
- 4 / 3 Impact du projet sur l'environnement

Avis du Commissaire Enquêteur.

**Je donne mon avis dans deux documents à la suite du présent rapport.
Ces derniers doivent être considérés a part, ils sont à la suite du rapport
par commodité de lecture.**

Destinataires : Monsieur le Préfet du département de l'Oise
Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens

1 Objet de l'enquête.

1 / 1 Désignation des enquêtes.

Les enquêtes publiques avaient pour objet la demande formulée par l'établissement Public Foncier Local du département de l'Oise « EPFLO » en vue d'obtenir la délivrance des décisions d'autorisation ou d'approbation nécessaires pour la constitution d'une réserve foncière au lieudit les Rayettes sur la commune de Sacy le Petit.

1 / 2 Nature et caractéristique des enquêtes

L'enquête publique unique de Sacy-le-Petit comportait trois phases.

- 1 / Déclaration d'utilité publique, permettant la justification du projet de constitution d'une réserve foncière.*
- 2 / Enquête parcellaire détaillant l'ensemble des terrains en vue de délimiter exactement les surfaces à acquérir pour permettre la réalisation du projet.*
- 3 / Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune nécessaire pour permettre la faisabilité du projet.*

1 / 3 Identification du Commissaire enquêteur.

Georges VANQUELEF 127 rue Jean Vaillant 60130 Catillon-Fumechon.

1 / 4 Textes de références.

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le code de l'urbanisme L 153-54 à L 153-59, R 153-13, R 153-14 et R 153-20 à R 153-22.

Le code de l'environnement L 122-1 à L 122-3 L 123-1 à 123-19. R 123-1 à R 123-27.

Décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 concernant les pouvoirs de Monsieur le Préfet.

Ordonnance n ° 2016-1060 du 3 août 2016 concernant l'information et la participation du public.

Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 concernant l'information du public sur l'évaluation environnementale de certains plans et projets ou programmes.

Délibération du conseil municipal de Sacy le Petit en date du 22 septembre 2016 approuvant la procédure de DUP et autorisant L'EPFLO à lancer la procédure.

Décision de Monsieur le Président du TA Amiens en date du 3 juillet 2018 désignant un commissaire enquêteur.

2 Déroulement de l'enquête.

2 / 1 Organisation de l'enquête.

Le 03 juillet 2018 sous le n° E18000109/80, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens, me désignait pour conduire l'enquête unique citée en objet.

*Le 11 juillet 2018 une réunion se tenait en préfecture de l'Oise, ou il m'était remis le dossier et en accord avec Madame **Laurence MEKHALFIA** en charge du dossier, les dates et lieux des permanences étaient fixés.*

La préfecture de l'Oise en date du 12 juillet 2018 définissait dans son arrêté d'ouverture d'enquête publique unique, les modalités de celle-ci

*Enquête publique du jeudi 16 août 2018 au samedi 15 septembre 2018.
Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de Sacy-le-Petit, aux jours et heures suivants.*

Le jeudi 16 août 2018 de 14h00 à 16h00

Le samedi 25 août 2018 de 10h00 à 12h00.

Le mercredi 5 septembre 2018 de 17h00 à 19h00.

Le samedi 15 septembre 2018 de 10h00 à 12h00.

Le 3 août 2018 une réunion de travail se tenait en mairie de Sacy-le-Petit ou assistaient.

Monsieur MORENC François Maire de la commune.

Madame CAPPE DE BAILLON Josiane 3^{ème} adjoint.

Monsieur VANQUELEF Georges Commissaire enquêteur.

2 / 2 Etude du dossier.

Cette enquête unique se distingue en trois parties.

1- L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

2- La procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Sacy-le Petit.

3- L'enquête parcellaire.

Le Dossier Préalable à la déclaration d'utilité publique

Dans ce dernier figure plusieurs délibérations ;

Délibération du conseil municipal de Sacy-le-Petit du 14 09 2016
concernant l'enquête, le conseil municipal décide à l'unanimité le lancement de la procédure de DUP, autorise EPFLO à conduire cette procédure, Autorise Monsieur le directeur de EPFLO à solliciter Monsieur le Préfet de l'Oise pour l'ouverture de cette enquête + l'enquête parcellaire conjointe et approuve le principe de mise en compatibilité du PLU pour le passage de la zone 2AU en 1AUh.

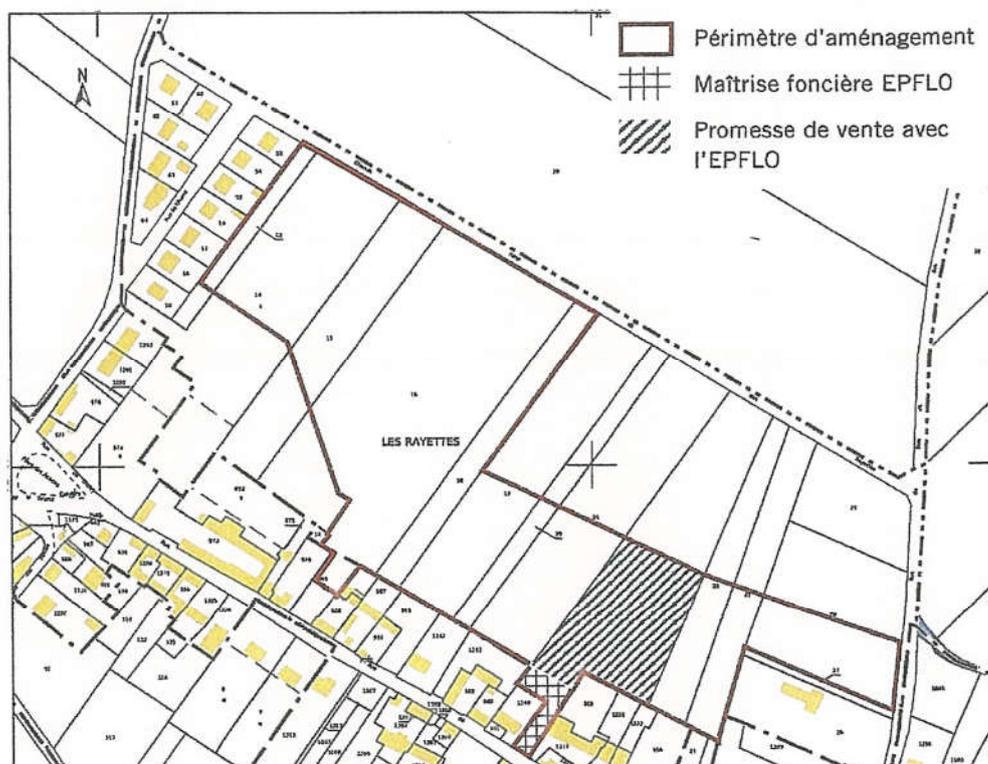
Délibération du conseil d'Administration de l'établissement public foncier local du département de L'Oise.

Ce conseil d'administration approuve l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique et ce en application des dispositions du code de l'urbanisme et principalement les articles L 221-1 et 300-1 pour l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles figurant dans les tableaux suivants.

Le premier indique le n° de parcelle et les surfaces.

Section	Numéro	Superficie estimée environ
ZD	13p	917 m ²
	14p	4 648 m ²
	15p	2 737 m ²
	19p	2 546 m ²
	16p	11916 m ²
B	969p	265 m ²
ZD	18	2340 m ²
	20p	853 m ²
	21p	3 120 m ²
	22p (n/refs : 119 et 120p)	4 333 m ²
	23p	1 446 m ²
	25p	1 444 m ²
	28p	2 622 m ²
B	1387	325 m ²
B	1390	237 m ²
Superficie totale estimée à environ		39 749 m ²

Le suivant, un plan cadastral du périmètre d'aménagement du futur site, il y est représenté la maîtrise foncière actuelle de l'EPFLO et une promesse de vente avec l'EPFLO



Une réunion d'examen conjoint « du 26 juin 2018 » Préfecture de l'Oise.

En application des articles L 153-52 et R 153-13 du code de l'urbanisme, le compte rendu de cette réunion indique ;

« Ce projet figure bien au PADD du PLU de Sacy le petit, ce dernier est compatible avec le Scot, L'OAP y est également prévue, de même les risques de ruissellement sont signalés et pris en compte ».

Plusieurs avis des personnes publiques associées figurent dans ce compte rendu.

La MRAe « mission régionale d'autorité environnementale, ne donne pas d'avis formel, indique que la commune de Sacy-le-Petit n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique.

La CCI Oise, ne formule pas de remarque concernant la transformation de la zone 2 AU en 1 AUh, recommande quelques précisions sur le règlement.

La DDT donne un avis favorable sur le projet de réserve foncière et de mise en compatibilité du PLU.

La chambre d'agriculture de l'Oise, donne un avis favorable.

GRTgaz, ne donne pas d'avis.

La communauté de communes des Pays d'Oise et Halatte, donne un avis favorable.

La notice explicative.

Cette notice apporte tous les éléments pouvant permettre aux habitants d'avoir une connaissance totale sur l'enquête publique.

Elle se compose de 4 parties apportant force de détails pour ces enquêtes ;

D'un préambule expliquant le contexte en application de l'article R 112-5 du code de l'expropriation, l'objectif de la constitution de la réserve foncière pour une bonne politique locale de l'habitat.

La 1^{ère} partie concerne le contexte et l'environnement de la commune.

La situation géographique de Sacy-le-Petit la place à quelques kilomètres de grandes villes comme Compiègne, Creil, Pont sainte Maxence et Paris par le biais des gares SNCF proches.

Il est à noter que Sacy-le-Petit appartient à la communauté de communes du Pays d'Oise et d'Halatte.

Le bassin économique autour de Sacy-le-Petit connaît une activité croissante, ce qui fait pour cette petite commune une forte demande en logement.

Mais comme indiqué au dossier les dents creuses et autres espaces constructibles sont très restreints en intramuros à Sacy-le-Petit.

Concernant l'impact du projet sur l'environnement, la commune n'est concernée par aucune mesure de protection.

A la suite du programme d'urbanisation de la zone 1 AUh les équipements de la commune et intercommunaux verront leur fonctionnement optimisé sans pour autant avoir recours à de nouveaux investissements lourds.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Cette première partie apporte des éléments concrets aux lecteurs de la commune, les explications fournies sont claires et sans ambiguïté.

La 2^{ème} partie, concerne le projet de réserve foncière au regard des règles d'urbanisme.

Il y est fait mention des règles à l'échelle intercommunale et communale.

Approuvé en 2011 le Scot de la communauté de communes des Pays d'Oise et d'Halatte, fixait la politique d'urbanisation.

Pour ce fait l'effort de développement de l'habitat doit se faire dans le cadre d'opérations aménagement d'ensemble, ce qui est le cas du projet de Sacy-le-Petit.

Lors de l'approbation du PLU de Sacy-le-Petit le 12 mars 2014, plusieurs orientations étaient définies, en tenant compte des règles du Scot.

Lors de l'établissement de ce PLU, deux secteurs étaient retenus, mais pour suivre au plus près la loi dite « Grenelle2 » la commune n'a finalement retenu qu'un seul secteur, celui objet de la présente enquête unique.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Je partage pleinement cette prise de position notamment pour la mise en adéquation avec les objectifs de la loi dite « Grenelle2 » et pour la préservation de l'espace agricole et naturel un seul secteur a été défini pour l'habitat en lieu et place des deux a l'origine.

La 3^{ème} partie détail la mise en place de la réserve foncière et du périmètre du Parcellaire.

Le périmètre du parcellaire faisant suite au DUP représente 15 parcelles pour une surface d'environ 39 749m².

Cette surface était déjà anticipée par une orientation d'aménagement et de programmation au PLU de 2014 sous appellation 2 AU.

Un plan de zonage du village au 1/2000^{ème} indique avec précision l'emplacement du projet.

La 4^{ème} partie procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Sacy-le Petit.

Lors de l'approbation du PLU le 12 mars 2014, le conseil municipal de Sacy-le-Petit avait anticipé le développement de la commune en identifiant une zone sous appellation 2AU dans le secteur des Rayettes.

Cette zone 2AU correspondait aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale « Scot » et de la CCPOH, pour répondre aux besoins en logements de 2025 à 2030.

De même lors de l'établissement du PLU la zone 2 AU faisait l'objet d'une mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP ».

Le fascicule traitant de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Sacy-le-Petit apporte toutes les réponses sur le principe de basculement entre 2AU et 1AUh.

Le règlement écrit, joint au dossier, l'un pour 2AU et l'autre en passerelle pour 1 AUh indique clairement la mutation de règles entre ces deux zones.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

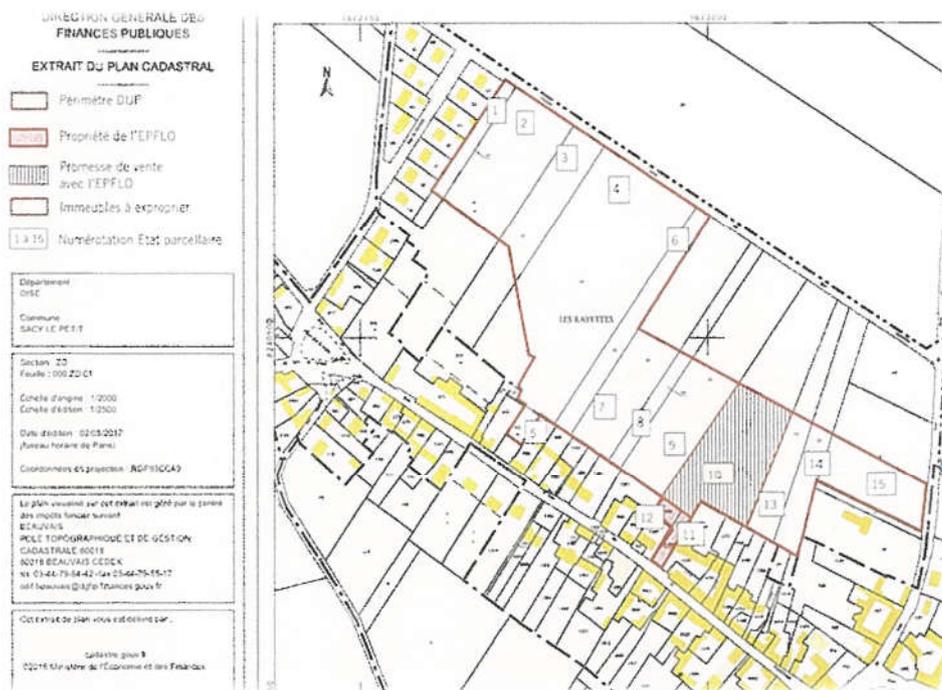
La lecture des deux fascicules traitant de la procédure de mise en compatibilité du PLU ne souffre d'aucun doute, les explications sont claires, la passerelle réglementaire entre 2 AU et 1AUh précise le futur règlement devant s'appliquer à la nouvelle zone.

L'enquête parcellaire.

Le dossier constituant cette partie se compose d'un avis du domaine sur la valeur vénale des parcelles datant du 16/08/2016.

L'ensemble de l'acquisition de l'emprise foncière pour la constitution de la zone 1 AUh représente ce jour la somme de 69 708 €.

La photo suivante extraite du dossier représente l'ensemble des terres incluses dans le dossier parcellaire.



N° d'ordre 1, 2, 3, 4, 5, 7, propriétaires VANLANCKER Fabrice et SYOËN Micheline veuve VANLANCKER.

N° d'Ordre 6 propriétaires LIEQUEVIN Liliane veuve BENOIST et BENOIST Lydie

N° d'Ordre 8 propriétaires DELALEAU Daniel veuve FREVILLE et FREVILLE Nathalie épouse DEBRABANDERE.

N° d'Ordre 9 propriétaires FREVILLE Agnès veuve FLAMENT, MACAIRE Raymonde veuve GRACIA-LASAOSA, MACAIRE Blanche veuve PREHAUD, MACAIRE Yvonne épouse LEVAVASSEUR, DHUICQ André, DHUICQ Marguerite épouse DEVANNEAUX, DHUICQ Frédéric, CRINIER Ludovic, CRINIER Arnaud époux MIRANO Catherine, CRINIER Raphaël.

N° d'Ordre 10 propriétaire THUEUX Maryse épouse CRINON.

N° d'Ordre 11, 12 propriétaire EPFLO

N° d'Ordre 13 propriétaires LANGELUS Régis époux BATON Murielle, FOUQUET Maurice époux VANLANCKER Josette, VANLANCKER Josette épouse FOUQUET.

N° d'Ordre 14 propriétaires LANGELUS Régis époux BATON Murielle, FOUQUET Maurice époux VANLANCKER Josette, VANLANCKER Josette épouse FOUQUET.

N° d'Ordre 15 propriétaires RICHEZ Anne Marie veuve MALPART, MALPART Sébastien, MALPART Clémence.

2 / 3 Publicité et affichage de l'enquête.

Cette enquête comporte une publicité qui lui est propre, en effet en plus de l'affichage dans la commune, il doit y avoir deux parutions dans deux journaux locaux et un avis en recommandé doit être adressé à chaque propriétaire faisant l'objet du dossier parcellaire.

*La majorité des propriétaires est allée chercher l'avis en recommandé avisant de l'enquête DUP et Parcellaire soit le 28, 30, 31 juillet ou le 1 août 2018 « **contrôle fait par mes soins** »*

*Monsieur **CRINIER Raphaël** est allé chercher son recommandé le 16 août 2018 « première présentation le 30 juillet 2018 »*

*Madame **MALPART Clémence***

Un certificat de recherches infructueuses a été dressé par Monsieur le Maire avec affichage en mairie.

*L'affichage réglementaire dans les lieux usuels de la commune a bien été réalisé les 15 jours précédant l'enquête « **contrôle par mes soins** »*

Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans l'Oise www.oise.gouv.fr rubrique publications.

Le dossier était également consultable et les observations pouvaient être adressées à l'adresse suivante « enquêteDUPsacy-le-petit@outlouk.fr ».

La parution dans les journaux est la suivante.

Le Parisien en date du 30 juillet 2018 et du 20 août 2018

Le courrier Picard en date du 30 juillet 2018 et du 20 août 2018.

Avant l'enquête, les services de la commune de Sacy-le-Petit ont passés dans les boîtes aux lettres un avis « flash-Infos » avisant des modalités de l'enquête.

Un autre avis provenant d'un particulier appelait les habitants à venir en Mairie pour s'exprimer.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Cette enquête publique avait une bonne presse, de ce fait l'ensemble des habitants de Sacy-le-Petit était bien informé de cette dernière.

2 / 4 Visites sur sites

Lors de la visite du site j'ai constaté les faits suivants, sur la photo suivante, nous apercevons les maisons rue de l'Avenir au fond à droite et sur la gauche la ferme de Monsieur VANLANCKER



Cette photo représente l'opposé le long du chemin des Rayettes.



Le long du chemin des Rayettes existe une zone qui serait rendue en culture.



En regardant au plus près, une partie de cette zone est en friche, elle sert de dépotoir sauvage blocs de béton et autre matériaux..



Commentaire du Commissaire enquêteur.

Je m'interroge sur le fait de rendre en culture cette zone qui ne le sera probablement jamais « friche et dépôt sauvage »

2 / 5 récupération des registres d'enquête.

Le 16 septembre 2018 l'enquête étant close j'ai récupéré les deux registres.

3 Observations et commentaires.

3 / 1 comptabilisations des déclarations sur les registres

Le registre concernant le dossier d'utilité Publique comporte 16 déclarations.

Le registre concernant le parcellaire comporte 04 déclarations.

3 / 2 Observations verbales.

Pour ce type d'enquête j'ai invité dans la mesure du possible, toutes personnes à faire soit une déclaration sur registre ou par courrier.

De ce fait aucune déclaration verbale n'est à joindre au rapport.

3 / 3 Courriers reçus

J'ai reçu 10 courriers, soit sur le DUP ou le parcellaire. Les deux sujets étant bien souvent dans la même lettre.

De ces 10 courriers l'un provient du Tribunal Administratif d'Amiens suite envoi de Monsieur VANLANCKER pour cette enquête.

Deux autres sont parvenus par le biais internet.

1 / La Chambre d'Agriculture de l'Oise.

2 / Monsieur CRINIER Raphaël

Les sept restant sont soit déposés lors des permanences ou par envoie PTT

3 / 4 Conseils municipaux.

Je n'ai reçu aucun courrier du conseil municipal de Sacy-le-Petit.

3 / 5 Analyses des observations.

Au vu d'affirmations dans les courriers, les registres, n'ayant pas les éléments pour me permettre de faire l'analyse de ces dernières et de donner mon avis, j'ai établis un questionnaire par Procès-verbal de fin d'enquête remis à EPFLO en joignant un double de toutes les déclarations.

Ce questionnaire figure en pièce-jointe du présent rapport.

3 / 6 Réponse du pétitionnaire et commentaires.

Le 01 10 2018 je recevais la réponse de Monsieur PELLETIER « EPFLO ».

Cette réponse comporte deux parties ;

Des pages 1 à 13 réponses aux déclarations faites sur les deux registres, par le biais internet et des courriers.

Des pages 14 à 49 annexes en précision sur les réponses.

L'ensemble du courrier réponse en provenance d'EPFLO 'figure en pièce-jointe du présent rapport.

Le résumé d'EPFLO. ci-dessous concerne;

1 / La contestation du principe de la procédure d'expropriation

2 / le reproche de l'expropriation au détriment de l'approche amiable.

3 / Procédure jugée abusive et choquante pour la moralité.

« L'opération dite «Les Rayettes» de par sa nature, tout autant que par l'importance et la complexité qu'elle revêt pour la commune de Sacy-le-Petit, nous semble être totalement légitime pour faire l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique. En outre, si l'intention de développer cette zone ne fait aucun doute et sera détaillée-ci-après, le plan général d'aménagement n'étant pas encore arrêté, le choix d'opter pour une DUP de type réserve foncière s'imposait de lui-même ».

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Je prends acte de la réponse faite par EPFLO, concernant la contestation sur le DUP et le parcellaire, ces deux enquêtes sont parfaitement en règle avec les textes de lois les régissant.

Concernant la procédure jugée abusive voir choquante, je ne partage pas cela, les services de la Préfecture de l'Oise, la mairie et EPFLO ont respectés le code de l'urbanisme pour ce genre de procédure.

A aucun moment je n'ai décelé un motif pouvant être de nature à remettre en cause les deux enquêtes publiques.

Le résumé d'EPFLO ci-dessous concerne;
 1 / *Le déroulé de l'enquête entre le 15 août et le 15 septembre inappropriée et information insuffisante.*

« Aussi, il nous apparaît que les critiques à l'égard de l'EPFLO relatives à un défaut d'information de la population et à des dates d'enquêtes inappropriées apparaissent comme injustifiées et mal ciblées
 En outre, la population a largement pu faire part de ses observations et comme il l'a été souligné par le commissaire enquêteur en charge de l'enquête, ses permanences ont permis «30 observations déposées par 30 personnes »

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Je prends acte de la réponse faite par EPFLO , je précise aucune erreur ne peut être contesté sur le fait des dates retenues, en effet même si nous prenions à la lettre les remarques formulées concernant le 15 août au 15 septembre et la jurisprudence constante sur ces dates, la société ne peut se mettre à l'arrêt pour raisons de vacances.

Concernant le fait d'une éventuelle prolongation de l'enquête, réclamée par une personne, je n'ai pas estimé juste de la faire, aucune personne n'est venue me voir pour m'indiquer avoir eu des difficultés pour faire ou déposer une déclaration.

Sur le fait de l'information des habitants et des personnes concernées directement par le parcellaire, j'ai contrôlé et constaté la bonne exécution de cette tâche par les services de la Préfecture, la Mairie, EPFLO et la presse.

Le résumé d'EPFLO ci-dessous concerne;
 1 / *le dimensionnement du projet.*
 2 / *un rappel sur la notion de DUP et la réserve foncière.*
 3 / *Périmètre et implantation de la zone du projet.*

En conclusion, le développement d'une zone d'habitat unique, située au lieu-dit les Rayettes est le résultat d'une longue concertation avec la population, les exploitants agricoles, les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture et a permis de répondre à plusieurs des enjeux que s'est fixée la commune dans son PADD et notamment :

l'apport de 40-50 logements à l'échéance de l'aménagement permettra de répondre au besoin d'accueil de nouvelles populations et d'atteindre

l'objectif d'une population communale de 650 à 700 habitants en 2030.

Eviter l'étalement urbain et une surconsommation d'espace en concentrant le développement futur dans un périmètre clairement identifié.

De minimiser les surcoûts liés aux réseaux par un traitement global du futur espace public et la prise en charge de la réalisation de ces équipements par l'aménageur et non la collectivité.

Permettre **d'éviter le problème** actuellement rencontré sur la commune à l'occasion de réhabilitation de bâtiments anciens, au sein desquels plusieurs logements sont créés, provoquant ainsi des problématiques **de surcharge des réseaux** inadaptés à cette concentration d'habitat très ponctuel.

Préserver une certaine qualité urbaine et paysagère par une réflexion d'ensemble à l'échelle du périmètre à aménager. En effet, même si celui-ci se réalise en plusieurs tranches, une unité pourra être exigée par le biais d'un règlement de lotissement applicable à l'ensemble de la zone.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

La réponse faite par EPFLO' est précise, ce dossier date de 2012 et 2014 au PLU de Sacy-le Petit, il est bien précisé que les deux exploitants agricoles ont été consultés, Monsieur VANLANCKER se disant favorable au projet sur une partie de leurs terres « réponse EPFLO page 7 ».

Un courrier de la chambre d'agriculture pages 15,16 et 17 en annexe précise que les deux agriculteurs ont bien été associés au projet.

Le résumé d'EPFLO ci-dessous concerne;

1 / le découpage parcellaire

2 / nombre et typologie des constructions dans le projet

Globalement, il apparaît que les objectifs déclinés dans la notice explicative du dossier de DUP, ne sont que la transcription des objectifs fixés dans le PLU de 2014 et les critiques émises à l'encontre du projet de DUP concernent en réalité les objectifs même du PADD du PLU, documents ayant déjà fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique.

L'autorité expropriante intervient afin de permettre la maîtrise foncière de l'assiette du projet envisagé par la municipalité, et garantir ainsi la faisabilité de l'opération.

Toutefois, sur la question du nombre de logements et de la typologie de ceux-ci, prend bonne note de l'ensemble des observations et celles-ci seront transmises à la municipalité afin qu'il puisse en être tenu compte au mieux lors de l'élaboration de la programmation de l'opération.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

La réponse faite concernant le parcellaire est juste, en effet l'ensemble des parcelles du secteur 2AU étant en lanière perpendiculairement avec la rue de la République il est difficile de tenir compte du parcellaire sans couper au milieu d'une parcelle.

*Je retiens en page 9 au paragraphe 2, la phrase suivante « **Cependant si les propriétaires en faisait la demande, nous donnerons suite à leur demandes d'acquisition de l'emprise totale** ».*

Je partage cette position en effet nombre de propriétaires venaient me voir pour ce sujet.

Le résumé d'EPFLO ci-dessous concerne;

1 / l'agrandissement trop rapide de la commune.

2 / apport de personnes extérieures à la commune

3 / difficultés de circulation sur la rue de la République

L'EPFLO prend bonne note de l'ensemble des observations formulées quant aux éventuelles nuisances générées par l'opération d'habitat projetée.

Toutefois, il apparaît somme toute comme prématuré de considérer ces nuisances comme certaines alors que le dessin du projet et ses caractéristiques précises ne sont pas encore arrêtés.

Le projet s'évertuera à éviter toutes nuisances et lorsqu'elles ne pourront pas l'être celles-ci seront au mieux réduites voire compensées .

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Je prends acte de la réponse faite par EPFLO sur ces 3 sujets.

Sur l'apport de personnes extérieures à la commune, je ne partage pas l'analyse faite par certains déclarants « trop réducteur », pour quels motifs interdissions-nous à des couples de s'installer dans ce village de campagne.

Lorsqu'il est question de logements sociaux, nous ne pouvons pas associer ces derniers à des troubles de voisinage ou de voie publique.

Lors de mes permanences des habitants de Sacy-le-Petit venaient me voir pour connaître le nombre de chambres dans les futurs logements en locations, se disant intéressées, mais refusaient de faire une déclaration ?

En dernier page 12 et 13 EPFLO¹ fait une réponse sur la prise en compte du cadre agricole et la consommation d'espace agricole.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

La réponse d'EPFLO revient largement sur les affirmations de Monsieur VANLANCKER.

Sur l'encerclement du corps de ferme.

Sur la présence des hangars de stockage de céréales.

Il est précisé que Mr VANLANCKER a participé en 2014 au PLU ou figurait la future zone.

EPFLO fait référence au SCOT concernant la densification de l'habitat et au courrier de la chambre d'agriculture de 2013 validant le dossier.

4 Conclusions du commissaire enquêteur.

4 / 1 Introduction

Actuellement la commune de Sacy-le-Petit a atteint sa capacité d'accueil, pour les nouveaux ménages à savoir quasiment plus de dents creuses disponibles et la limite atteinte par le zonage du PLU.

Lors de l'approbation de son PLU le 12 mars 1974, une zone sous appellation 2 AU le lieu-dit les Rayettes était anticipé par la mise en place au PLU d'une OAP « orientation d'Aménagement Programmée »

Cette anticipation avait pour objet d'anticiper la demande et les besoins en logement d'ici 2030.

L'objectif est de mener la population vers les 640 habitants en 2030 avec un développement progressif de la zone des Rayettes.

Ce développement limité ne nécessitant pas d'investissements supplémentaires de la commune.

Pour le transfert de la zone 2 AU en 1 AUh le conseil municipal de Sacy-le-petit a pour cela délégué auprès de l'établissement Public Foncier de l'Oise, le portage du dossier et la mise en œuvre de l'enquête publique.

*Cette enquête avait 3 phases.
 Un dossier d'utilité publique.
 Un dossier parcellaire.
 Faire passer la zone 2 AU en 1 AUh, par la mise en compatibilité du règlement PLU*

4 / 2 Objectif du projet

L'EPFLO « établissement Public Foncier Local du département de l'Oise », en charge du dossier prévoit pour cela ;

La constitution d'une réserve foncière pour permettre dans la période comprise entre 2025 et 2030 le développement de ce secteur en plusieurs phases, lesquels seront cohérent avec les équipements publics de la commune, ne nécessitant pas d'investissements supplémentaires.

L'ensemble répondant à une politique locale de l'habitat « art L300-1 du CU ».

4 / 3 Impact du projet sur l'environnement

Lors de la visite sur les lieux, j'ai constaté qu'il n'y avait aucun boisement, il s'agit simplement de terres de culture avec de la végétation diffuse.

Il est à noter une bande en friche se situant sur la parcelle n° 19 du plan au 1/2000^{ème}, ou j'ai remarqué des dépôts de détritius, si ce projet devait être porté à terme cela aurait pour effet la suppression d'une petite partie de cette friche, car le projet n'inclus pas la totalité de celle-ci, l'une des photos supra signale ce fait.

Les enquêtes concernant le DUP, le parcellaire et la mise en compatibilité du règlement PLU étant à termes je donne dans les dossiers joints mon avis.

Fait à Catillon Fumechon le 06 octobre 2018.

*Georges VANQUELEF
 Commissaire enquêteur.*



Avis
du Commissaire enquêteur

Avis du Commissaire enquêteur

Sur l'enquête Publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet de constitution d'une réserve foncière, lieudit « les Rayettes » sur la commune de Sacy-le-Petit Oise.

Sacy-le-Petit se situe pratiquement dans le centre du département de l'Oise, ce qui lui procure une situation géographique privilégiée.

Cette situation renforce l'attractivité tant d'un point de vue économique que démographique.

La dominance rurale de la commune reste un des attraits pour les habitants des villes comme Pont Sainte Maxence, Compiègne et la région Parisienne.

Sacy-le-Petit fait partie de la structure intercommunale du territoire de la communauté de communes du Pays d'Oise et Halatte.

En prévision de l'évolution de sa population, le conseil municipal avait en 1974 lors du remaniement de son PLU, introduit une zone « 2AU » par la mise en place d'une orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP ».

Le 24 février et le 17 juin 2015 le conseil municipal approuvait la constitution d'une réserve foncière nécessaire à la réalisation de l'OAP, le secteur retenu étant les Rayettes et ce conformément aux fondements de la loi SRU du 13 décembre 2000, qui pour mémoire indiquait « planifier, organiser et maîtriser son développement »

Le PLU actuel n'est pas contradictoire avec la constitution d'une réserve foncière.

Par contre du fait de son classement règlementaire en zone 2 AU le projet d'aménagement n'est pas autorisé.

Pour cela il faut faire recours à une procédure de mise en compatibilité prévue par les articles L 153-54 et R 153-13 du code de l'urbanisme.

Ce qui est le cas pour cette enquête.

Les principes d'aménagement de l'OAP « orientation d'aménagement programmée, prévus pour la zone 2 AU doivent être conservés dans la nouvelle zone 1AUh.

Concernant l'environnement écologique de Sacy-le-Petit, aucune mesure ou préservation n'est recensée, hormis la proximité de l'ENS « butte de la montagne se situant sur la commune proche de Grandfresnoy, l'emprise foncière objet de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique n'est pas dans le périmètre de l'ENS.

Sur le fait de l'utilité publique du projet et de sa justification.

Ce projet est compatible avec les objectifs du ScoT du Pays d'Oise et d'Halatte, il faut noter l'offre en matière de logement social « 40% »

Dans le corps du dossier il est signalé le manque d'espace « dent creuse » utile et indispensable, pour la pérennisation et le développement harmonieux de Sacy-le-Petit.

Le 05 septembre 2018 jour de permanence, j'ai parcourus l'ensemble des rues du village pour me rendre compte de la réalité de ces dents creuses, j'ai dénombré **04** Parcelles libres de construction, « pâtures, jardins » sur l'ensemble de ces parcelles, il n'est pas certain d'avoir une maison neuve par parcelle, en effet les propriétaires pour des raisons diverses ne seront probablement pas disposés à la vente. Bien souvent à peine le tiers des parcelles rejoigne l'urbanisation ce qui pour Sacy-le-Petit donne environ 1 maison d'ici 2025 / 2030. Dans ce détail, je ne tiens pas compte des dents creuses actuellement en cours de construction ou construites depuis peu.

Si nous ne tenions compte que de ces dents creuses libres, en cours de construction ou construites depuis peu, l'objectif d'atteindre une population d'environ 640 habitants d'ici 2025/2030 et la construction d'un programme de logements mixtes, serait impossible.

De ce fait nous pouvons affirmer que l'expropriant « EPFLO » ne dispose pas de terrain autre pour la réalisation du projet.

Ce type d'opération / projet, déclenche toujours une forme de rejet et pour certaines personnes à titre individuels des inconvénients qui leurs semblent démesurés.

Lors des enquêtes DUP, parcellaire, ne se déplace aux permanences bien souvent que des personnes concernées par le parcellaire ou contre le projet, leurs contestations sont à prendre avec la plus grande rigueur, car derrière celles-ci un signalement important pouvant bloquer à juste titre le projet peut être mis à jour.

L'ensemble des déclarations aux registres, par courriers et par internet ne permet pas d'affirmer une contradiction sur le DUP, le Parcellaire et la mise en conformité du PLU.

Selon la théorie mettant en opposition le bilan coûts / avantage, indiquant qu'une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes aux propriétés privées, le coût financier, mais aussi les inconvénients d'ordre social, ne sont pas excessifs par rapport à l'intérêt qu'elle présente, ce bilan est bénéfique pour la collectivité de Sacy-le-Petit.

En effet l'ensemble des frais sera supporté par l'EPFLO, l'utilité publique trouve sa place dans l'offre de logements pour les générations suivantes, nous ne pouvons pas dire que les terrains expulsés apporteront un trouble majeure aux propriétaires actuels.

Sacy-le-Petit, a un secteur appelé « le lotissement », ce dernier a environ 25 / 30 ans d'existence, la photo ci-dessous montre ces logements au nombre d'une cinquantaine. Les élus de l'époque ont su prévoir l'avenir du village en autorisant la création de ce lotissement. A l'heure actuelle, plus personne ne conteste ce dernier.



Il est indéniable que la réserve foncière, apportera à la commune la capacité à maîtriser son développement dans les années futures.

Le fait d'avoir un programme d'ensemble permet d'apporter une urbanisation respectant le règlement et la qualité écologique et paysagère.

Le patrimoine naturel et la biodiversité ne seront pas impactés, car la zone n'est que pâtures et champs.

Pour être en phase avec la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, pour la préservation de l'espace agricole et naturel, la commune a fait le choix de ne développer qu'un seul secteur aux lieux de deux à l'origine.

Pour ce fait la zone 2AU « les Rayettes » s'inscrit dans la continuité du tissu existant.

Pour mémoire la zone n°2 prévue rue du transloy, a été remise à l'espace agricole.

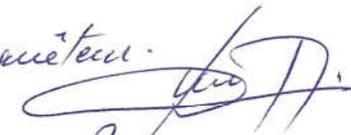
La réponse faite par EPFLO sur l'ensemble des déclarations apporte une vision sans détour sur le projet.

Pour cela je suis apte à donner mon avis en tenant compte de l'ensemble des déclarations, de mes observations sur place, du contenu du dossier et des motifs ayant guidés le conseil municipal dans son choix.

De la position de Sacy-le-Petit au regard des villes l'entourant, des Règlements supérieurs au PLU, de la réponse et des propositions d'aménagement et d'accompagnement faites par EPFLO.

Je donne un avis favorable au dossier d'Utilité Publique.

Fait à Catillon-Fumechon le 06. octobre 2018.

le Commissaire enquêteur.

 Georges DANQUÊLE

Avis du Commissaire enquêteur

Sur l'enquête Publique Parcelaire

Concernant le projet de constitution d'une réserve foncière, lieudit « les Rayettes » sur la commune de Sacy-le-Petit Oise.

Sacy-le-Petit se situe pratiquement dans le centre du département de l'Oise, ce qui lui procure une situation géographique privilégiée.

Cette situation renforce l'attractivité tant d'un point de vue économique que démographique.

La dominance rurale de la commune reste un des attraits pour les habitants des villes comme Pont Sainte Maxence, Compiègne et la région Parisienne.

Sacy-le-Petit fait partie de la structure intercommunale du territoire de la communauté de communes du Pays d'Oise et Halatte.

En prévision de l'évolution de sa population, le conseil municipal avait en 1974 introduit dans son plan local d'urbanisme, une zone « 2AU » par la mise en place d'une orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP »

Le 24 février et le 17 juin 2015 le conseil municipal approuvait la constitution d'une réserve foncière nécessaire à la réalisation de l'OAP, le secteur retenu étant les Rayettes. et ce conformément aux fondements de la loi SRU du 13 décembre 2000, qui pour mémoire indiquait « planifier, organiser et maîtriser son développement » .

Le PLU actuel n'est pas contradictoire avec la constitution d'une réserve foncière. Par contre du fait de son règlement en zone 2 AU le projet d'aménagement n'est pas autorisé.

Par cela il faut faire recours à une procédure de mise en compatibilité prévue par les articles L 153-54 et R 153-13 du code de l'urbanisme.

Les principes d'aménagement de l'OAP « orientation d'aménagement programmée, prévus pour la zone 2 AU doivent être conservés dans la nouvelle zone 1AUh.

Concernant l'environnement écologique de Sacy-le-Petit, aucune mesure ou préservation n'est recensée, sauf la proximité de l'ENS « butte de la montagne se situant sur la commune proche de Grandfresnoy, l'emprise foncière objet de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique n'est pas dans le périmètre de l'ENS.

Concernant la délimitation exacte des terrains à acquérir pour permettre la réalisation du projet.

Ce projet est compatible avec les objectifs du ScoT du Pays d'Oise et d'Halatte, il faut noter l'offre importante en matière de logement social « 40% ».

Dans le corps du dossier il est signalé le manque d'espace « dent creuse » utile et indispensable, pour la pérennisation et le développement harmonieux du village.

Le 05 septembre jour de permanence, j'ai fait le tour du village pour me rendre compte de la réalité de ces dents creuses, j'ai dénombré 04 Parcelles libres de construction, « pâtures, champs, jardins » sur l'ensemble de ces parcelles, il n'est pas certain d'avoir une maison neuve par parcelle, en effet les propriétaires pour des raisons diverses ne seront probablement pas disposés à la vente.

Si nous ne tenions compte que de ces dents creuses libres, en cours de construction ou construites depuis peu, l'objectif d'atteindre une population d'environ 640 habitants d'ici 2025/2030 et la construction d'un programme de logements mixtes, serait impossible.

Il est indéniable que la réserve foncière, apportera à la commune la capacité à maîtriser son développement dans les années futures.

Le fait d'avoir un programme d'ensemble permet d'apporter une urbanisation respectant le règlement, la qualité écologique et paysagère.

Pour être en phase avec la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, pour la préservation de l'espace agricole et naturel, la commune a fait le choix de ne développer qu'un seul secteur aux lieux de deux à l'origine.

Pour ce fait la zone 2AU « les Rayettes » s'inscrit dans la continuité du tissu existant. Pour mémoire la zone n°2 prévue rue du transloy, a été remise à l'espace agricole.

Pour cela je suis apte à donner mon avis en tenant compte de l'ensemble des déclarations, de mes observations sur place, du contenu du dossier et des motifs ayant guidés le conseil municipal dans son choix.

De la position de Sacy-le-Petit au regard des villes l'entourant, des Règlements supérieurs au PLU, de la réponse et des propositions d'aménagement et d'accompagnement faites par EPFLO.

Les limites de la zone retenues au dossier sont bien en adéquations avec le projet.

Je donne un avis favorable au dossier parcellaire

Catillon – Fumechon le 06. octobre 2018.

Le Commissaire enquêteur.
Georges VANQUÈTTE.

PROCES – VERBAL

De communication d'observations écrites recueillies dans les registres et par
voie internet du 15 août au 15 septembre 2018

Déclaration d'Utilité Publique, Parcellaire, et mise en conformité du Règlement
de la commune de Sacy-le-Petit

Adressés au Commissaire enquêteur.

Georges VANQUELEF

127 rue Jean Vaillant
60130 Catillon Fumechon.
georges.vanquelef@sfr.fr

Catillon- Fumechon le 17 septembre 2018.

REFERENCE : *Le Code de l'environnement R 123 – 16 et R 123 – 18*
Désignation du Tribunal D'Amiens en date du 03 047 2018
N° E18000109/80.
Arrêté de Monsieur le Préfet de l'Oise en date du 12 juillet
2018

A

Monsieur Valère PELLETIER.

*En charge du dossier auprès de l'Etablissement Public Foncier
Local du département de L'Oise. « EPFLO »*

Monsieur PELLETIER.

*Les enquêtes relatives à la mise en place d'un dossier de
déclaration d'utilité publique et d'un Parcellaire liés au programme
de constitution d'une réserve foncière, concernant un projet
d'aménagement au lieu-dit « les Rayettes » sur la commune de Sacy-
le-Petit, s'est terminée le samedi 15 septembre 2018 et ce sans
incident.*

Au cours de cette enquête 30 observations, déposées par 30 personnes ont été recueillies.

Je vous communique l'ensemble des déclarations que ce soit par courrier, sur les registres d'enquête et par le biais Internet du site de la Préfecture.

LES COURRIERS.

Monsieur et Madame VANLANCKER. Lettre 1

1 / S'opposent à la création de la réserve foncière, estiment le projet totalement inadapté à la commune.

2 / Trouve abusif d'invoquer la notion d'utilité publique pour de simples constructions, de déposséder des propriétaires au bénéfice de la commune.

3 / Estime que l'encerclement de son corps de ferme bloquera son développement. Notamment en matière d'élevage et de vente au détail.

4 / La présence de ses hangars de stockage de céréales avec ventilation risque de provoquer des nuisances sonores et odeurs olfactives.

5 / Soulève un problème de circulation routière suite à l'adjonction d'un lotissement de 50 logements.

6 / Estime qu'un afflux massif d'une population importante dans un village rural n'a jamais été une réussite.

Monsieur et Madame VAN LANCKER lettre 2 »

Une lettre de Monsieur VANLANCKER adressée au TA d'Amiens, réclamant le report de l'enquête.

Monsieur VAN LANCKER lettre n°3

Monsieur VAN LANCKER, fait 3 remarques.

En tant qu'agriculteur

En tant qu'habitant.

En tant que propriétaire « parcelles »

En qualité d'agriculteur, Monsieur VAN LANCKER craint d'être encerclé par le lotissement, craint également de ne pouvoir pérenniser son exploitation céréalière du fait des bruits engendré par la ventilation des silos.

En qualité d'habitant, Monsieur VAN LANCKER fait remarquer que 40 logements seraient construits ces 5 années passées sur Sacy-le-Petit, cite une source « ACTUALITIX » indiquant une augmentation de 43 % des logements ?

Indique également un risque de dépense inconsidérée pour la commune pour les aménagements indispensable au village, alors que la commune est déjà très endettée.

En qualité de propriétaire Monsieur VAN LANCKER refuse la perte de ses terres en invoquant l'article 7 de la constitution et sur la réelle utilité publique du projet.

Fiche remise par Madame VANLANCKER.

Cette fiche fait état de difficultés pour la conservation des commerces dans les petits villages.

Monsieur VAN LANCKER lettre n° 4

Monsieur VANLANCKER me remet à ma demande des éléments précis sur des affirmations ;

Partie 1 chapitre 3

Monsieur VANLANCKER fait part de services déjà sur le village, avec pour conclusion ; Sacy-le-Petit bénéficie donc de services de proximité très complets, tant au niveau commercial, culturel et sportif.

Partie 1 chapitre 4

Sur le vieillissement de la population Monsieur VANLANCKER estime l'analyse fausse avec chiffres à l'appuis.

Affirme que le renouvellement des générations à Sacy-l-Petit se déroule donc plutôt bien et la composition de la population par tranche

d'âge est tout à fait cohérente par rapport à la population actuelle en France. On ne peut donc absolument pas parler de vieillissement de la population.

Fait une remarque sur la formation de la population, les chiffres annoncés au dossier serait faux.

Fait une remarque sur le déséquilibre démographique.

Partie 1 chapitre 5

Sur le parc de logement, à l'aide de tableaux synoptiques Monsieur VANLANCKER démontre un nombre de construction depuis 6 ans de 50 logements neufs ?, est de terrains actuellement en cours de construction ?

Le parc de logements aurait encore des possibilités de construction, en page 6 fait une remarque sur les résidences principales qui serait un frein à la mixité sociale du bourg ?

Affirme ; un tel lotissement n'est pas adapté à la taille du village, ni nécessaire comme nous avons pu le montrer. La déclaration d'utilité publique n'a donc pas lieu d'être.

Partie 3 / 1

Monsieur VANLANCKER fait une remarque sur le ScoT et du cadre de vie, sur le PADD.

Partie 2 / 2

Monsieur VANLANCKER fait quelques remarques sur le cadre de vie ; la circulation.

Sur la loi Grenelle 2 et le choix de la zone des Rayettes en lieu et place de la rue du Transloy. Sur l'enclavement de l'unité agricole.

Partie 4

Monsieur VANLANCKER fait des remarques sur la mixité du village déjà bien présente et sur l'EPFLO concernant une concertation, sur l'enclavement de sa ferme.

En fin de son courrier Monsieur VANLANCKER fait une conclusion en 12 points.

Monsieur et Madame DELACROIX et KRIGNSKY

Souhaitent faire l'achat d'une parcelle pour être tranquille ?

Madame DEVANNEAUX / DHUICQ

Madame DEVANNEAUX fait plusieurs remarques intéressantes.

Sur la division parcellaire.

Sur l'implantation de la zone 1 Auh, revoir le découpage en gardant les parcelles 1, 2,3 et 4 en agricole et de s'appuyer pleinement sur le chemin des Rayettes et la rue du bois, avec pour avantage que l'exploitant garde ses terres et surtout l'éloignement de la ferme sur le futur projet et de ne pas avoir d'éventuel conflits de voisinage. Fait en fin de sa lettre une remarque sur les prix.

Monsieur MALPART Sébastien.

Fait une remarque sur l'opportunité de la DUP, souhaite la conciliation avec accord amiable ;

Interpelle sur le principe de découpe perpendiculaire avec la rue du Bois.

La troisième remarque porte sur la mise en conformité du PLU et la prise en compte d'une petite parcelle lui appartenant.

Monsieur FREVILLE Hubert.

Fait état de ses réflexions en trois points.

Sur le fait d'une DUP en lieu et place d'une concertation.

Sur l'emprise des terres agricoles en occultant la partie Ouest et en favorisant la partie Est rue du bois.

Et une remarque sur les tarifs.

LE REGISTRE DUP

Page 2 une déclaration contre le projet sans nom.

Page 4 trois déclarations, Mme CARON, Mme VERHIEPE et deux prénoms Hermine et William, ces personnes sont contre le projet.

Page 5 Monsieur CARPENTIER affirme avoir eu un refus de la mairie de construire dans une dent creuse, il semblerait que ce soit dans la réserve ER1.

Monsieur GUILLOCHA fait deux remarques, l'une sur « ce sera des logements sociaux » l'autre sur le fait d'expulser des villageois pour d'autres personnes.

Page 6 Monsieur BOUHIER s'inquiète de l'apport de population. Verbalement il m'indique « des cas sociaux »

Page 7 Madame DEROUSSEAU, souhaite garder la ruralité du village.

Page 7 Monsieur, Madame et Melle JANOT

Conteste le fait que cette zone 1 AU se nomme déjà 1 AUh sur le plan de présentation. Ce plan de présentation ne correspond pas au plan cadastral.

Enonce plusieurs arguments pouvant être contre le projet

Page 8 et 9.

Messieurs et Mesdames HORVILLE, BAZAR, MANZANO, TYMKOW, JANOT, LOBAO, VANLANCKER.

Ont fait des remarques sur le pourcentage des logements sociaux trop élevés, la future circulation, 50 maisons non, 20 oui, idée intéressante mais période d'enquête estivale non propice, le coût du projet et l'endettement de la commune.

LE REGISTRE PARCELLAIRE

Monsieur et Madame DELACROIX et KRIGNSKY

Souhaitent faire l'achat d'une parcelle pour être tranquille ?

Page 7 **Madame VERHIÈRE** demande une explication sur le décrochement qui passe sur son terrain au droit de l'ER1 et de ne pas être concerné par le parcellaire.

SITE INTERNET PREFECTURE

Monsieur CRINIER Raphaël.

Concernant la zone concernée.

1 / Estime qu'aucune justification concrète et précise n'est rappelée sur l'exclusion d'autres zones, ou sur la pertinence du secteur des Rayettes, estime non pertinent et peu documenté.

2 / Sur le découpage des parcelles, Monsieur CRINIER estime qu'il doit y avoir les détails de la révision du PLU de 2014 ?

3 / Souhaite que la réserve foncière soit en totalité du chemin des Rayettes jusqu'à la rue du bois, pour plusieurs raisons exprimé dans son courrier

4 / Fait une remarque sur la zone s'étendant vers l'Est et du risque de conflit avec les usages agricole

Sur la valeur des parcelles.

Monsieur CRINIER fait une longue remarque sur le fait des 2 et 8 € entre les parcelles.

Chambre Agriculture de l'Oise.

Monsieur **Jean-Luc POULAIN** Président de la chambre D'Agriculture de l'Oise, fait une remarque certains bâtiments de l'exploitation de Monsieur VANLANCKER étant ventilés peuvent générer des nuisances phoniques qu'il faut prendre en compte.

Je vous joins en copie l'intégralité des déclarations, courriers, internet « site Préfecture » et des deux registres.

Conformément à l'article 14 de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Oise, vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles en réponse de chaque thème.

Veillez agréer, Monsieur, PELLETIER, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté en Mairie de Sacy-le-Petit le 18 septembre 2018

En quatre exemplaires de 08 pages.

Le Commissaire enquêteur



Georges VANQUELEF

*Monsieur PELLETIER Valère
En Mairie de Sacy-le-Petit*



Pris connaissance le 18 septembre 2018.

LISTE DES PIÈCES ANNEXES.

Mémoire en réponse de EPFLOT.

Courrier du CE en date du 17 08 2018

Courrier Mail d'EPFLOT.

Certificat d'affichage de Monsieur le Maire, concernant Madame MALPART Clémence.

Lettre recommandée adressée au TA d'Amiens le 16 août 2018 par Monsieur VANLANCKER.

Lettre de Monsieur VANLANCKER du 14 août 2018

Lettre de Monsieur CRINIER du 21 août 2018

Lettre de Monsieur DEVANNEAUX du 4 septembre 2018

Lettre de Monsieur VANLANCKER du 5 septembre 2018

Lettre de Monsieur FREVILLE du 5 septembre 2018

Lettre de la chambre d'agriculture du 14 septembre 2018

Lettre de Monsieur VANLANCKER du 15 septembre 2018

Lettre de Monsieur MALPART> du 15 septembre 2018

Fiche de Madame VANLANCKER du 15 septembre 2018

Lettre de Melle LAMBERT du 18 septembre, hors délais mise pour infos.

Les deux registres d'enquêtes.

Monsieur VANQUELEF Georges

Commissaire enquêteur.

127 rue Jean Vaillant 60130

CATILLON-FUMECHON

0962521485 / 0632308653

DOSSIER : DUP et Parcellaire commune de Sacy-le-Petit.

Catillon-Fumechon le 17 :08 : 2018

A

Monsieur Valère PELLETIER

Monsieur PELLETIER pour faire suite à nos conversations du 16 et du 17 août 2018, je vous confirme mes demandes.

Faire le point sur les deux personnes inconnues à ce jour ;
Madame MALPART Clémence
Monsieur CRINIER Ludovic

Faire le point sur les personnes dont le courrier n'est pas distribué.

Monsieur CRINIER Raphaël
Monsieur CRINIER Arnaud
Madame MACAIRE Raymonde.

Pour des raisons de droit envers les personnes concernées, je souhaite avoir réponse avant la prochaine permanence.

Pour gagner du temps je vous fais parvenir le présent par Mail.

Je vous prie de croire, Monsieur PELLETIER, en l'expression de mes meilleures salutations.

Georges VANQUELEF Commissaire enquêteur.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Vanquelef', written over a horizontal line.

Enquete Publique Sacy le Petit

jeudi 9 août, 19:05

De : Jean-Marc DESCHODT

A : georges.vanquelef@sfr.fr

Cc : Valère PELLETIER ; Hélène COEUILLET ; Pauline COTTART ; Jonathan VASSEUR ;
mairie.sacylepetit@neuf.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme vous l'avez sollicité auprès de Monsieur Morenc, Maire de la commune, vous trouverez ci-joint **(via le lien suivant <https://we.tl/h8noxkjonv>)** copie des courriers de notification RAR de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique à l'ensemble des expropriés.

4 courriers recommandés nous sont revenus ou n'ont pas été retirés. Nous avons donc adressé ce jour un courrier à M le Maire (copie également jointe <https://we.tl/h8noxkjonv>) pour qu'il soit procédé à leur affichage en mairie.

Monsieur Pelletier, responsable du pôle foncier à l'EPFLO a prévu d'être présent en mairie le jeudi 16 Aout à 14h00 pour l'ouverture de l'enquête. A cette occasion, il vous remettra le plan modifié par Verdi Ingénierie que nous devons récupérer étant entendu que nous nous efforcerons de vous adresser également cet élément par courriel dès réception.

Concernant les registres, j'ai eu confirmation par M le maire que ces derniers lui ont été remis complétés par les services de la préfecture de l'Oise.

Me tenant à votre disposition pour tout complément, avec mes cordiales salutations



Jean-Marc DESCHODT

Directeur

03 44 10 20 06 / 06 73 18 01 85

jean-marc.deschodt@epflo.fr

www.epflo.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Opération lieudit « les Rayettes »

Par un arrêté préfectoral en date du 12 juillet 2018, il a été prescrit l’ouverture d’enquêtes publiques préalable à la déclaration d’utilité publique, parcellaire et portant sur la mise en compatibilité du plan local d’urbanisme de la commune de Sacy-le-Petit, lesdites enquêtes portant sur un projet de constitution d’une réserve foncière par l’Etablissement Public Foncier Local du département de l’Oise (EPFLO) au lieudit « Les Rayettes »

Conformément aux dispositions de l’article R.131-6 du Code de l’Expropriant pour cause d’utilité publique, notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a été faite à chaque propriétaire identifié sur la liste établie conformément à l’article R.131-3.

Toutefois, le domicile de **Madame MALPART Clémence** Lucienne, née le 25 septembre 1976 à Compiègne, demeurant inconnu, et ce malgré les recherches menées par l’expropriant, il a été procédé à l’affichage en mairie de la notification ayant été adressée à ce propriétaire.

Je soussigné, Monsieur François MORENC, Maire de la commune de Sacy-le-Petit, certifie que lesdits courriers de notification ont été affichés dans nos locaux, aux lieux habituels accessibles au public à compter du 06 Août 2018 et pour toute la durée de l’enquête publique.

Fait à Sacy-le-Petit, le 12 septembre 2018

Le Maire de Sacy-le-Petit,



Monsieur François MORENC



Fabrice et Agnès Van Lancker
30, rue de la République
60190 Sacy-le-Petit
03-44-29-01-54
fabrice.van_lancker@bbox.fr

GREFFE CENTRAL
16. AOÛT 2018
TRIBUNAL ADMINISTRATIF
D'AMIENS

M. Didier MESOGNON
Président du Tribunal Administratif d'Amiens
14, rue Lemerchier
CS 81 114
80011 Cedex

Courrier en recommandé avec accusé réception n° 1A 151 081 7402 7

Objets : Enquête publique à Sacy-le-Petit

Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens,

Nous avons été informés personnellement le 28/07/2018, par un courrier de l'EPFLO, des dates d'une enquête publique concernant le PLU de Sacy-le-Petit qui doit débiter le 16 août 2018. L'ensemble de la population, elle-même, n'a été avisée qu'ensuite, ce qui nous paraît extrêmement précipité.

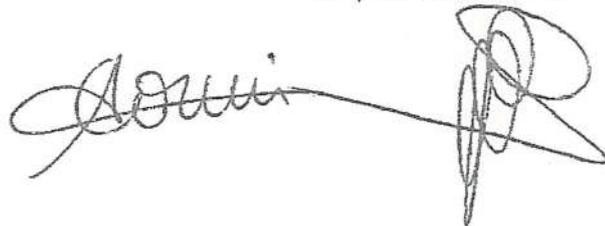
De plus, nous nous offusquons du choix de ces dates pendant le plein été, et plus particulièrement à la mi-août, période à laquelle les gens prennent majoritairement leurs vacances et s'absentent. D'ailleurs, en ce moment la mairie n'est plus ouverte tous les jours puisque la secrétaire de mairie est elle-même en congés.

Ce choix de dates n'est absolument pas propice à une réelle consultation de la population et donc à saine expression démocratique.

C'est pourquoi nous sollicitons, compte-tenu de l'importance des enjeux, un report de l'enquête publique à une date ultérieure plus favorable à l'expression de chacun.

En vous remerciant bien par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Sacy-le-Petit, le 14 août 2018



M. Mme Van Lancker
30, rue de la République
60190 Sacy-le-Petit

M. Georges VANQUELEF
Commissaire-enquêteur
Mairie de Sacy-le-Petit

Nous regrettons de ne pas pouvoir assister aux premières permanences de l'enquête publique car nous sommes indisponibles à ces dates. Nous avons d'ailleurs protesté auprès du Tribunal Administratif pour la précipitation de cette enquête ainsi que pour la période retenue où les gens sont souvent en vacances et donc peu présents.

Concernés à trois titres en tant que propriétaires, agriculteurs et riverains, nous nous opposons à la création d'une réserve foncière et à l'expropriation des terrains, pour un projet qui de plus nous paraît totalement inadapté à la commune.

Invoquer la notion d'utilité publique pour de simples constructions paraît tout à fait abusif. Le fait de déposséder par la contrainte les propriétaires de leur droit au profit d'une opération immobilière au bénéfice de la commune choque la moralité.

En tant qu'agriculteurs, l'encerclement du corps de ferme va annihiler tout développement de l'exploitation notamment en matière d'élevage et de vente au détail.

La présence de hangars de stockage de céréales qui nécessite le fonctionnement d'engins motorisés et de ventilation ne pourra que provoquer des conflits à cause des nuisances sonores évidentes et probablement des nuisances olfactives également (présence de bac phytosanitaire obligatoire dans un futur proche). L'agriculteur, pourtant le premier implanté, se retrouvera le gêneur.

Sur un autre plan, Sacy-le-Petit connaît déjà actuellement des problèmes de circulation dans la rue principale (rue de la République). L'adjonction brutale d'un lotissement d'une cinquantaine de maisons dans un petit village (240 logements tout au plus), provoquera une circulation difficile dont la maîtrise n'a même pas été étudiée et donc encore moins réglée.

La disproportion entre l'importance du lotissement et le village existant est totalement déséquilibrante. Un tel afflux massif de population dans un village rural n'a jamais été une réussite et aujourd'hui ce type de projet est abandonné au profit d'agrandissement mesuré et progressif. Nous nous demandons pourquoi le conseil municipal s'acharne à vouloir défigurer en une génération un village plus que millénaire.

Voici M. le Commissaire-enquêteur, un premier jet de nos réflexions que nous poursuivrons ultérieurement

En vous souhaitant une bonne réception, nous vous prions, M. Le Commissaire-enquêteur, d'agréer nos salutations distinguées

Sacy-le-Petit, le 14 août 2018

De : Raphael Crinier <raphaelcrinier@gmail.com>
Envoyé : mardi 21 août 2018 07:30
À : enqueteDUPsacy-le-petit@outlook.fr
Objet : lieu-dit "les rayettes" - DUP / enquête publique

Bonjour,

Après avoir consulté l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique mis en ligne à compter du 16 août 2018 à l'adresse <http://oise.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques/2018/16-08-2018-projet-constitution-reserve-fonciere-lieudit-les-Rayettes-a-Sacy-le-Petit-par-EPFLO> concernant un projet de constitution de réserve foncière au lieudit les Rayettes à Sacy-le-Petit par l'établissement public EPFLO, il m'apparaît opportun de contribuer à l'enquête publique en formulant les remarques et observations suivantes :

1. Concernant la zone concernée et l'opération envisagée

Il apparaît que l'enquête publique préalable à la DUP envisage le changement d'affectation de parcelles agricoles en zone à urbaniser.

Si la notice explicative indique en page 27 que « *l'emprise foncière (...) a été identifiée au Plan Local d'Urbanisme de Sacy le Petit comme étant la seule pouvant être dédiée à un programme d'aménagement lié à de l'habitat* », aucune justification concrète et précise n'est rappelée sur l'exclusion d'autres zones ou sur la plus grande pertinence du lieu-dit des « Rayettes » comme susceptible de remplir les critères et attentes de l'urbanisation envisagée.

Il ressort des documents fournis que le projet envisagé est peu documenté, en particulier en ce qui concerne sa consistance et donc l'emprise nécessaire à sa réalisation, de sorte qu'il est particulièrement difficile de se prononcer sur la pertinence du périmètre retenu et subséquemment des parcelles à exproprier souvent pour partie.

S'agissant de la constitution d'une réserve foncière, il est surprenant que celle-ci prévoit le découpage de nombreuses parcelles, sauf à signifier que les contours du projet final sont d'ores et déjà parfaitement établis, et étaient peut-être d'ailleurs dès la révision du PLU en 2014. Dans cette hypothèse, il serait normal d'en inclure les détails dans le dossier d'enquête publique relatif à la constitution d'une réserve foncière.

2. Concernant le découpage retenu

Dans un souci de cohérence, la réserve foncière qui vise à préparer l'avenir devrait s'appuyer pleinement sur le chemin rural des « Rayettes » jusqu'à la rue du Bois. Cela aurait non seulement le mérite de faciliter les accès de la nouvelle zone à urbaniser aux voies d'accès pré-existantes (comme le chemin des Rayettes). Cela aurait aussi l'intérêt d'éviter des redécoupages de parcelles avec ce que cela impliquera de coûts fixes supplémentaires de prestations de géomètres et de droits d'enregistrement aux registres cadastraux et des hypothèques. Cela aurait en outre et surtout le mérite de l'équité dans la prise en compte des intérêts des différentes parties au projet. Si la note explicative rappelle que l'opération a pris « *en compte les besoins et les projets d'extension de l'activité (...des deux exploitant agricoles de la commune...)* tout en insistant sur le fait que le développement résidentiel maîtrisé de la commune ne remettra pas en question la pérennité de leurs exploitations » (p27), à l'évidence, la préoccupation des promoteurs du projet ne tient pas compte du fait que des propriétaires à exproprier partiellement, parfois insérés dans des indivisions étendues et complexes, se retrouveront à gérer des parcelles encore plus morcelées. En outre, leurs desideratas ou projets individuels futur quant à l'usage ou à l'affectation de ces terres n'est lui non plus nullement pris en compte.

Par ailleurs, toujours concernant le découpage retenu et les intérêts pris en compte, à la page 18 et sur le schéma page 19 de la notice explicative, il est écrit : « *Consciente de la nécessité de préserver la*

pérennité de l'exploitation agricole située à proximité de la zone 2AU, la commune a laissé un espace agricole (zone A – en jaune sur le plan de zonage ci-dessous) qui permettra à l'agriculteur en place de construire éventuellement un bâtiment agricole ». Il semble donc là-encore que les intérêts individuels des agriculteurs exploitants locaux soient intégralement pris en compte en méconnaissance de toute considération relative au projet vu dans son ensemble (accès, continuité des espaces en fonction de leur nature) et au mépris de la cohérence de la nouvelle affectation envisagée dont il est prévu qu'il s'agira pour l'essentiel d'habitations. Il est en effet surprenant d'étendre la zone urbanisée vers l'Est en maintenant une enclave à vocation agricole avec le conflit d'usages que cela ne manquera pas d'occasionner.

3. Sur la valeur des parcelles

Dans le document intitulé « Avis du domaine sur la valeur vénale » des parcelles, l'estimation ressort à 2€ par m². Ce montant est en contradiction même avec la méthode dite « de la comparaison » qui, selon les termes du point 7 page 2 du document 2016-563V0777 de la direction départementale des finances publiques de l'Oise du 8 septembre 2016, stipule que la méthode consiste « à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local ». Suivant cette méthode, il apparaît que le bien similaire le plus proche permettant de se faire une idée de la valeur vénale des parcelles ZD 13 à 16, ZD 18 à 21, ZD 23, 25 et 28 ainsi que la B 969 serait de 8€ conformément au prix retenu dans la promesse de vente de l'emprise foncière de 4 333 m² de la parcelle cadastrée ZB n°22. Tous les biens pris en compte pour réaliser cette comparaison sont en effet non pertinents dès lors qu'ils s'agit de biens faisant l'objet eux même d'une estimation dans le cadre de la même expropriation.

Ce montant de 2€ n'a donc rien à voir avec des mutations réalisées puisqu'il se réfère à des propositions effectuées dans le cadre de l'évaluation de la valeur vénale de biens à exproprier. La démarche est donc incohérente car autojustificatrice et circulaire.

Raphael Crinier

Mme DEVANNEAUX – DHUICQ Marguerite
8, Allée du parc
02200 MERCIN et VAUX

Tel 03 23 73 65 84
Port 06 50 21 10 91

Mr VANQUELEF Georges
127, rue Jean Vaillant
60130 CATILLON-FUMECHON

Mercin le 04 Septembre 2018

**Les Rayettes ZD 21
SACY LE PETIT**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'avais déjà eu l'occasion de faire mes observations concernant ce projet directement à EPFLO par mon courrier du 14 septembre 2015,

Je les renouvelle et les complète ,

- Concernant la division parcellaire

« Concernant la division parcellaire de ce terrain je m'interroge encore sur l'attitude du locataire qui cultivera une parcelle réduite de moitié. Sera t il toujours intéressé par la location de ce bien ? N'en profitera t il pas pour obtenir un prix moindre ou des indemnités supplémentaires ?

Vous devez envisager l'achat du bien en sa totalité et ne pas laisser à l'indivision un bien minoré qui deviendra bien moins attractif pour des négociations ultérieures. »

Après avoir rencontré les agriculteurs exploitants de nos parcelles ceux ci confirment qu'il n'est pas intéressant et qu'il est plus difficile pour eux de cultiver des parcelles réduites, Ma remarque de 2015 semblait pertinente.

Mr le Maire me disait que c'est à la demande de la Chambre d'Agriculture que ce découpage avait été adopté pour éviter de consommer trop de terres agricoles. A ce titre je propose donc de revoir le découpage et de garder les parcelles 1,2,3 et 4 en terres agricoles et de s'appuyer pleinement sur le chemin des Rayettes et la Rue des Bois pour créer la réserve foncière,

Il y aurait l'avantage que l'exploitant agricole garde ses terres, que la zone urbanisée soit éloignée de la ferme tout en évitant les conflits de voisinage et que les parcelles puissent être expropriées en totalité.

- Concernant le prix

« Concernant le prix, j'avais eu la même décision à prendre dans la commune de GRANDFRESNOY, il y a une dizaine d'années, dans une indivision suite au décès de mon père et le prix avait été négocié avec l'intermédiaire à 12€ le m2.

Il y a 3 ans, avec cette même commune, j'avais négocié un terrain m'appartenant, suite à la succession de mes parents décédés, et le maire avait négocié le prix à 12€ le m2 en faisant référence à la situation précédente.

Et vous n'offrez que 8€ le m2. Ça paraît modique au regard de la situation géographique des deux communes et de l'augmentation régulière des terres agricoles. »

Je reprends l'avis du domaine sur la valeur vénale et je constate que cette évaluation de septembre 2016 n'a qu'une validité de 1 an . Cette évaluation étant à refaire par la méthode par comparaison comme indiqué sur le document, j'ai à faire connaître des éléments objectifs pour évaluer l'immeuble sur le marché immobilier local.

- Juin 2007 l'OPAC de L'OISE dans le cadre de l'aménagement de la ZAC « Le Clos Houssard » à Grandfresnoy propose 10€11 le m² , la négociation a été faite à 12€ le m² ,

- Septembre 2012 sur le même lieu j'ai finalisé la vente d'une dernière parcelle pour l'aménagement du parking et d'une aire de jeu à 12€ le m² en faisant référence à la situation précédente .

Les 2 communes ne sont pas éloignées l'une de l'autre et ont des limites communes,
Il y a une école dans chacune des communes.

Les terres agricoles ont sensiblement la même valeur car j'ai réalisé des ventes, au titre de l'indivision, sur les 2 communes

Les prix de vente des terrains viabilisés semblent similaires ; EPFLO a acheté 2 terrains à 85,41€ le m² pour ce projet,

Et toujours au titre de l'indivision j'ai vendu à Grandfresnoy un terrain, en partie constructible, à env 71 €/m² en 2009

et un autre entièrement constructible à 88,63 €/m² en 2010

Comptant que vous preniez mes observations en considération

Recevez, Monsieur, mes meilleures salutations.

Mme DEVANNEAUX Marguerite



M. Mme Van Lancker
30, rue de la République
60190 Sacy-le-Petit

M. Georges VANQUELEF
Commissaire-enquêteur
Mairie de Sacy-le-Petit

En préambule, comme beaucoup d'habitants du village, nous nous étonnons très vivement qu'une enquête publique se fasse aussi rapidement après l'arrêté préfectoral et en pleines vacances puis rentrée scolaire. Cela donne un fort sentiment que l'avis de la population du village, légalement obligatoire, n'est pas souhaité voire même esquivé.

Notre intervention ici se fait à trois niveaux :

1. en tant qu'agriculteur,
2. en tant qu'habitant,
3. en tant que propriétaire.

En tant qu'agriculteur, le corps de ferme sera entouré par un lotissement de logements sociaux et nous ne connaissons aucun équivalent dans l'Oise de ferme volontairement et brutalement encerclée par un lotissement. Ces nouveaux arrivants, même s'ils sont conscients de l'antériorité de l'exploitation, ne manqueront pas, une fois installés, de protester contre les nuisances dues à la proximité d'un corps de ferme. On le constate partout.

L'exploitation étant viable à moyen long terme, l'agriculteur présent et futur aura besoin d'espace supplémentaire pour l'activité de vente à la ferme, d'un élevage non-industriel (déjà envisagé dans un précédent projet), pour la création d'un stockage céréalier supplémentaire car aujourd'hui seulement 60 % dans la production céréalière de l'exploitation est stockée. Actuellement, la ventilation du grain, obligatoire la nuit pour les températures plus fraîches, et les bruits des engins agricoles dans le corps de ferme existent et seront gênants pour les voisins immédiats, sans oublier le stockage de produits phytosanitaires et le bac phytosanitaire qui peut émettre des odeurs d'effluents liées à la dégradation des produits.

Rappelons qu'il y a une vingtaine d'années, la volonté de délocaliser le corps de ferme avait été contrecarrée par le conseil municipal. De ce fait, la ferme s'est développée et a investi dans cet espace à cause du conseil municipal de l'époque dans lequel certains conseillers actuels siégeaient déjà. Il est donc inconcevable qu'aujourd'hui on arrive à cet état de fait.

En tant qu'habitant, le projet est disproportionné par rapport à la taille de la commune.

Aujourd'hui les communes rurales font généralement le choix d'une augmentation progressive de la population, car elles connaissent les difficultés que peuvent engendrer un agrandissement brutal et disproportionné. Or déjà une quarantaine de logements ont été construits à Sacy-le-Petit depuis 5 ans. Si l'on en rajoute cinquante, ce ne sera pas moins de 90 logements de plus par rapport aux 210 logements selon les statistiques de 2009 (source Actualitix), soit une augmentation de 43 %, ce qui est totalement destructurant.

Ce projet entraînera également une course en avant d'investissements qui n'amènera à rien sinon à une dépense inconsidérée d'argent public et à un endettement effréné de la commune déjà très endettée. Alors même que certains aménagements indispensables au village, en sa taille actuelle, n'ont toujours pas été réalisés.

Et ne parlons pas des problèmes de circulation, la rue principale est déjà très encombrée et provoque l'ire de certains riverains. Quid de cet encombrement après la jonction de ce lotissement ? Rien n'a été sérieusement envisagé à ce sujet-là, sauf en vagues paroles.

En tant que propriétaire, envisager de se faire spolier son bien est inadmissible et tout citoyen, à part les envieux ou les doctrinaires, le comprend parfaitement. Le droit de propriété, article 17 de la constitution, droit inaliénable et sacré, ne peut être détruit que par l'expropriation. Or cet expropriation est une procédure dite d'exception que les collectivités ne peuvent employer que de façon parcimonieuse.

D'une part y a-t-il une véritable utilité publique pour construire des logements ? Alors que des ventes de terrains à bâtir se font librement par ailleurs. Comme déjà écrit plus haut, une quarantaine de logements ont été réalisés dans les 5 dernières années et sans pour cela être passé par l'utilité publique. Pourquoi ne pas continuer sur cette base-là et laisser les propriétaires libres de la vente et de l'aménagement de logement plutôt qu'utiliser cette forme de violence ?

Personnellement, j'avais déposé deux projets de construction sur des accès viabilisés, l'un d'une maison en propriété et l'autre de 2 maisons locatives. Ces deux projets ont été rejetés par la commune.

D'autre part, le propriétaire exproprié a droit à une indemnité équitable (article 545 du code civil). Y aura-t-il une équité ?

Il est irrationnel et révoltant de se voir, sur nos propriétés, refuser tous les projets personnels respectueux de l'environnement du village et de vouloir imposer chez nous un projet du conseil municipal qui va défigurer le village.

Pour toutes ces raisons, nous nous opposons fermement à ce projet.

Sacy-le-Petit, le 5 septembre 2018

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, somewhat abstract scribble. The signature on the right is more legible, appearing to be 'D. Goussier'.

Monsieur MALPART
Sébastien
113, rue de Picardie
60190 Arsy
smalpart@wanadoo.fr
Agriculteur

Mr VANQUELEF Georges
Commissaire enquêteur

Arsy, le 15 Septembre 2018

Monsieur le commissaire enquêteur.

Suite à notre entretien verbal, le 25 aout 2018, nous nous interrogeons sur plusieurs points et nous nous opposons, les consorts MALPART et moi-même à ce que notre parcelle, cadastrée n° ZD 28, soit divisée et expropriée suite à une déclaration d'utilité publique (DUP) à la demande la mairie de Sacy le Petit et l'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise (EPFLO).

Notre première interrogation, porte sur le fait qu'il ne soit vraiment pas opportun, la réalisation d'une DUP, pour la construction de maisons individuelles. Pour une bonne insertion de ce nouveau quartier, la conciliation et l'accord amiable de tous les propriétaires doit être obtenu sans la pression d'une expropriation.

La DUP ne doit pas être un outil pour spolier les propriétaires. Le prix proposé doit être conforme au marché, qui est dans les environs pour un projet similaire entre 12 et 15 Euros /m2 et non pas 8 Euros comme l'EPFLO propose.

Une seconde interrogation, nous fait réagir sur la découpe perpendiculaire, à la rue du bois, d'une partie des parcelles, l'emprise de tout l'ilot dit les Rayettes serais plus adapté à ce projet, sauf les parcelles ZD 13,14,15,16 pour ne pas entraver le développement futur de l' exploitation Vanlanker.

La troisième interrogation, me vise plus particulièrement, exploitant agricole sur ce site, je me retrouve avec le futur projet avec deux petites parcelles inadapté a être cultiver avec le matériel à ma disposition.

Si la mise en conformité du PLU est nécessaire, pourquoi ne pas revoir l'ensemble du projet pour prendre l'intégralité des parcelles cadastrales côté rue du bois et ainsi préserver l'espace autour de l'exploitation Vanlanker.

En espèrent recevoir des réponses a mes questions, je vous prie Mr le commissaire de remettre ce courrier à qui de droit et d'agrée l'expression de mon profond respect.

MALPART Sébastien

MALPART Anne Marie



FREVILLE HUBERT

Grand fresnoy le 05.09.2018

92 la Féculerie

606980 GRANDFRESNOY

M VANQUELEF Georges

Commissaire enquêteur

Monsieur,

Suite à notre rencontre du 25 Aout dernier ,je vous envoie comme convenu le fruit de mes réflexions.

Elle sont au nombre de trois.

1 Etant copropriétaire (avec ma mère et ma sœur) ,je suis fort étonné de la réalisation d'une DUP pour ce projet qui prévoit la création d'un lotissement .C'est une méthode brutale qui aurait pu être évité dans le cadre d'une concertation avec les différents propriétaires

2 Etant exploitant agricole, je ne comprends pas la « découpe » qui a été effectué. Ce projet engendre la création de minis parcelles (977m2 pour ce qui me concerne)qui en 2018 ne sont plus adaptés à l'agriculture actuelle.

En comprenant parfaitement la remarque de la Chambre d'Agriculture ,concernant l'emprise et la disparition des terres agricoles, il me semble qu'un projet de même ampleur (sans emprise supplémentaire) serai à mon avis moins contraignant.

Par exemple en utilisant toute la partie EST (rue des bois) et en occultant la partie OUEST (ou ça va être très compliqué)

3 Les tarifs.

Comme je l'ai déjà indiqué à l'EPFLO , la tarif proposé ne correspond pas à la réalité du marché et notamment ce qui se passe aux alentours.

Si l'objectif de ce lotissement est l'installation de jeunes ménages ,je m'en réjoui pour dynamiser le village. Néanmoins « qui doit faire l'effort pour les accueillir ? pas forcément les propriétaires »

En conclusion, comme je l'ai déjà indiqué a l'EPFLO et à monsieur le maire ,je ne suis pas hostile au projet , mais de la façon dont il est présenté il ne me convient pas du tout.

J'insisterai sur l'impact agricole qui n'a pas du tout été pris en compte.

J'espère que ces quelques lignes retiendrons votre attention.

Sincères salutations. H FREVILLE



Beauvais, le 14 septembre 2018

Monsieur Georges VANQUELEF
Commissaire Enquêteur
Mairie de Sacy le Petit
2 rue Marguerite Dutilloy
60 190 SACY LE PETIT

Suivi du dossier :
Programme Territoires et Environnement
N/Réf. JLP/FP/FC/CP/urba_18-09018

Objet : enquête publique relative à la constitution d'une réserve foncière, lieu-dit les Rayettes

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la constitution de la réserve foncière au lieu-dit « les Rayettes », sur la commune de Sacy le Petit, nous tenons à apporter une observation.

Le projet vise en effet à créer des logements à proximité de l'exploitation de M. Fabrice Van Lancker.

Selon ce dernier, certains des bâtiments de son exploitation sont ventilés et pourraient de ce fait générer des nuisances phoniques qu'il faudra prendre en considération dans la conception du projet d'urbanisation de la zone.

Vous remerciant pour la prise en compte de cette remarque, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

Le Président,



Jean-Luc POULAIN

M. Mme Van Lancker
30, rue de la République
60190 Sacy-le-Petit

1

M. Georges VANQUELEF
Commissaire-enquêteur
Mairie de Sacy-le-Petit

Monsieur l'Enquêteur Public,

Lors de notre entretien groupé du mercredi 5 septembre 2018, vous avez souhaité être interpellé sur des éléments précis. Nous nous sommes donc employés à noter les points qui nous semblent erronés ou inappropriés dans ce projet.

Le texte ci-dessous, n'est pas exhaustif car le temps nous manque pour faire une étude approfondie du projet de l'EPFLO. Cependant, voici quelques premiers éléments.

La lecture de la notice explicative est étonnante. En effet bien que basée sur des données chiffrées, les déductions et les conclusions sont parfois contraires aux données et certaines assertions sont erronées ou fausses.

Ainsi en reprenant les différents chapitres, **on démontre très aisément que le projet proposé par EPFLO est inadapté au village.**

Partie 1, chapitre trois :

Il est rappelé qu'un Regroupement Pédagogique Intercommunal RPI lie les deux communes de Sacy-le-Petit et Houdancourt avec deux classes de maternelles à Houdancourt et trois classes de primaire à Sacy-le-Petit. La jeunesse de la population est aussi attestée par l'installation d'une nouvelle assistante maternelle, Madame Valentim, depuis l'année dernière à Sacy-le-Petit.

Outre les services communaux et intercommunaux mentionnés dans ce chapitre, le village bénéficie aussi de services privés tels que le passage journalier de la fourgonnette de la boulangerie de Grandfresnoy et celle de la boucherie Noël dont le laboratoire est situé à Sacy-le-Petit. Un garagiste est également installé en auto-entrepreneur.

Le village de Sacy-le-Petit connaît donc une certaine activité. De plus, il est situé près de villages plus importants dont Grandfresnoy, Chevrières qui possèdent d'autres commerces et de villes comme Pont-Sainte-Maxence et Estrées Saint Denis, tous situés à moins de 10 Kilomètres.

Sans oublier la localisation dans un bassin économique attractif du village comme indiquée chapitre 1.1.

Sacy-le-Petit bénéficie donc de services de proximité très complets, tant au niveau commercial, culturel ou sportif.

Partie 1, chapitre 4 :

Concernant le vieillissement de la population, l'analyse se révèle fautive.

Actuellement en France, on compte 35,8% de moins de 30 ans et 45,6 % de plus de 45 ans (réf : frstatica.com au 1^{er} janvier 2018) (INSEE 36,2% de moins de 30 ans et 44,6% de plus de 45 ans POP G2 France en 2015). Le village de Sacy-le-Petit est donc légèrement mieux placé avec ses 36,6 % de moins de 30 ans et 43,9 % de plus de 45 ans (POP G2 INSEE).

Le renouvellement des générations à Sacy-le-Petit se déroule donc plutôt bien et la composition de la population par tranche d'âge est tout à fait cohérente par rapport à la population actuelle en France. On ne peut donc absolument pas parler de vieillissement de la population.

La notice précise que 89% des actifs ont un emploi dans une autre commune que Sacy-le-Petit, ce qui s'explique aisément par la situation géographique du village au centre d'un bassin économique et également près de Paris. **Ce chiffre indique aussi que la population a fait le choix de venir vivre à Sacy-le-Petit, non pas pour le travail mais bien pour le cadre de vie de village à la campagne, d'un village de type rural.**

Concernant la formation de la population, la notice prétend une augmentation des personnes titulaires d'un diplôme supérieur au détriment des personnes peu qualifiées. D'une part, les chiffres montrent que cela est faux et d'autre part on peut s'étonner que cette fautive assertion soit présentée comme une évolution négative.

En France en 2015

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %) pour la France

	2010	2015
Aucun diplôme ou au plus BEPC, brevet des collèges, DNB	34,8	30,1
CAP ou BEP	23,9	24,6
Baccalauréat (général, technologique, professionnel)	16,1	16,8
Diplôme de l'enseignement supérieur	25,2	28,5

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017), exploitations principales.

Dans la commune de Sacy le Petit

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)

	2010	2015
Aucun diplôme ou au plus BEPC, brevet des collèges, DNB	37,6	29,5
CAP ou BEP	26,4	29
Baccalauréat (général, technologique, professionnel)	15	16,4
Diplôme de l'enseignement supérieur	21,1	25,2

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017), exploitations principales.

La commune de Sacy-le-Petit présente une population moins diplômée qu'en France, même si l'on note une progression entre 2010 et 2015. En effet, on compte à Sacy-le-Petit 58,5 % de personnes pas ou peu diplômée contre 54,7 % en France et 41,6% de personnes ayant au moins le bac contre 45,3 % en France. L'EPFLO pourrait donc regretter cette situation au lieu de prétendre tout le contraire.

Ces chiffres indiquent par ailleurs qu'il existe bien une mixité harmonieuse dans le village de Sacy-le-Petit

Enfin, l'EPFLO conclut qu'il est donc nécessaire d'accueillir de jeunes ménages pour un rééquilibrage démographique de manière à pérenniser le fonctionnement de l'école et des équipements.

Nous venons de démontrer qu'il n'y a pas de déséquilibre démographique

Partie 1, chapitre 5 Le parc de logement

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2015 pour l'Oise					
	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	331292	100	802446	4,2	1,7
Depuis moins de 2 ans	37425	11,3	83936	3,4	1,5
De 2 à 4 ans	62859	19	160274	3,7	1,4
De 5 à 9 ans	57813	17,5	163273	4,2	1,5
10 ans ou plus	173195	52,3	394963	4,6	2
Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.					

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2015 à Sacy le Petit					
	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	225	100	557	4,7	1,9
Depuis moins de 2 ans	27	12	48	3,3	1,9
De 2 à 4 ans	28	12,4	72	4,5	1,7
De 5 à 9 ans	39	17,3	119	5	1,6
10 ans ou plus	131	58,2	318	4,9	2

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Liste des logements construits depuis 2014, en cours de construction ou à construire.

Constructions depuis 4 ans

Localisation	Type de logement	Nombre de logements
2 et 4 rue Armand Dupuis	Maison	1
6 chemin des Postes	Maison	1
Entre le 17 et 19 rue de la République	Maison	1
1A et 1B rue du Bois	Maison	2
Cour de l'ancienne ferme	Appartements	14
1, 2,3 et 4 impasse du puits	Maison	4
20bis rue de la République	Maison	1
12 rue de la République	Appartements	3
En face du 3 rue de la motte	Maison	1
Après le 22 rue Marguerite Dutilloy	Maison	1

Soit 29 logements

En cours de construction

Localisation	Type de logement	Nombre de logements
En bout de la rue de la fontaine, derrière la maison en construction rue Marguerite Dutilloy	Maison	1
Entre le 5b et 7 rue de la Motte	Maison	1
En bout de la rue Marguerite Dutilloy	Maison	5
9, rue de la Fontaine (SCI Langelus)	Maison	9

Soit 16 logements

Il y aura donc depuis 4 ans et pour l'année à venir **45 logements** supplémentaires à Sacy-le-Petit. Il ne faut pas non plus oublier les 5 premiers logements de la réhabilitation de la vieille ferme livrés à l'automne 2012, ce qui porte à **50 logements neufs** depuis 6 ans et pour l'année à venir. Par ailleurs, entre le 5b et 7 rue de la Motte, 3 autres terrains constructibles sont à la vente.

Ce parc aurait pu être plus important si le projet de construction au 26 rue de la République n'avait pas été bloqué depuis août 2012 ni celui de deux maisons locatives rue du Transloy (rue goudronnée et viabilisée). Il est à noter que ce dernier projet a été refusé après la décision prise dans le nouveau PLU de supprimer la parcelle ZC 41 (parcelle constructible dans le précédent POS et pour laquelle un CU positif avait été émis) ceci, sous le prétexte d'économiser des terres agricoles. Paradoxalement, la nouvelle zone constructible au bout de la rue Marguerite Dutilloy, donnant sur un chemin de terre, consommatrice des terres agricoles jusque-là préservées, elle n'a pas été supprimée..... ?!

Le village a donc déjà fortement augmenté son parc de logements de façon disséminée et harmonieuse et a encore des possibilités de construction.

L'EPFLO prétend que le type de logement à Sacy-le-Petit n'est plus adapté car le nombre de pièces est effectivement un peu plus élevé en moyenne que sur le département. Mais il ne tient pas compte dans son raisonnement de la spécificité d'un village où l'espace permet de réaliser des logements plus grands.

Ce type de logement n'est d'ailleurs pas uniquement un héritage ancien, mais bien le résultat d'une volonté encore très récente, puisque les logements construits entre 5 et 9 ans ont même une moyenne de 5 pièces donc plus grands que les logements antérieurs.

Par ailleurs, on ne peut regretter l'existence de logement de taille moyenne à grande qui permet d'accueillir des familles avec enfants. Comme l'indique le tableau LOG T6 de Sacy-le-Petit les constructions entre 5 et 9 ans ont une moyenne d'occupation plus grande, donc correspondent à une arrivée de famille avec enfants, ce qui est fort heureux.

La baisse du nombre de pièces par logement, ces deux dernières années est due à la réalisation d'appartements.

Entre 2 et 4 ans, les logements étaient encore de 4,5 pièces donc plus grand que la moyenne départementale avec 1,7 pièce par personne ce qui prouve simplement une certaine demande de confort dans l'espace alloué au logement. Mais n'est-ce pas qu'attendent nos contemporains et en particulier ceux qui font le choix de la ruralité ?

La taille des logements est très logiquement liée au fait que Sacy-le-Petit est un village et non pas un bourg ni une ville.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015 dans l'Oise	
	pourcentage
Depuis moins de 2 ans	11,3
De 2 à 4 ans	19
De 5 à 9 ans	17,5
De 10 à 19 ans	20,7
De 20 à 29 ans	12,5
30 ans ou plus	19
Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.	

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015 à Sacy-le-Petit	
	pourcentage
Depuis moins de 2 ans	12
De 2 à 4 ans	12,4
De 5 à 9 ans	17,3
De 10 à 19 ans	20
De 20 à 29 ans	16,4
30 ans ou plus	21,8
Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.	

L'EPFLO prétend que les 58% de ménages dans des résidences principales sur Sacy-le-Petit depuis plus de 10 ans sont un frein à la mixité sociale sur le bourg. Cette implication est assénée sans argumentation. Elle a de plus le défaut de ne pas tenir compte des constructions réalisées depuis 2015. Et comme indiqué plus haut (partie1.4), les chiffres montrent que cette mixité sociale existe bien.

A titre de comparaison, le pourcentage de ménages dans des résidences principales depuis plus de 10 ans dans l'Oise est de 51,2 %, cette moyenne concerne bien évidemment les villages et les villes. Cette différence de près de 7% supérieure s'explique donc très bien par le caractère rural de Sacy-le-Petit et est somme toute plutôt modeste pour un village.

L'arrivée brutale de 50 logements sociaux viendrait **rompre de façon durable l'équilibre** dans la mixité sociale avérée du village. Pourquoi rompre cet équilibre ? Souhaite-t-on en réalisant un quartier aussi important créer deux blocs dans le village ? Les villageois et une population urbaine parachutée dans un village ?

On sait par expérience que de tels aménagements, réalisées dans les années 70/80, dans les villages, comme par exemple Saint-Martin-Longueau et même à Sacy-le-Petit, ont mis 20 à 30 ans à ses normaliser et intégrer la vie de village.

Par ailleurs le village de Sacy-le-Petit est un village rural, il n'a pas pour vocation à devenir un bourg en rejetant le choix de vie de ses habitants ; il doit pouvoir croître de manière progressive et harmonieuse.

Un tel lotissement n'est pas adapté à la taille du village, ni nécessaire comme nous avons pu le montrer. La déclaration d'utilité publique n'a donc pas lieu d'être.

Le développement du village ne mérite pas que l'on mette à mal le droit de propriété, protégé par l'article 17 de la constitution. Il est urgent d'abandonner un tel projet, d'une telle violence vis-à-vis des habitants et des propriétaires et de s'engager vers une évolution progressive et en accord avec les villageois.

Partie 3.1

Le SCOT a plusieurs objectifs comme celui de préserver le cadre de vie. Or ce projet mettra bien à mal le cadre de vie par le déséquilibre de cet apport brutal de population.

L'aménagement doit respecter le statut de village rural et ne pas tout considérer à l'aune urbaine.

L'objectif est d'augmenter la population intercommunale de 34 200 à 35 200, soit une augmentation de 3% à l'horizon 2020 (augmentation souhaitée sur 10 ans). Or, la population de Sacy-le-Petit a déjà augmentée de 3.3% entre 2010 et 2015 (réf. Insee) et a continué ensuite d'augmenter avec les nouvelles constructions depuis 3 ans. Le village de Sacy-le-Petit a donc déjà dépassé à son échelle les objectifs de la CCPOH (le premier bilan du SCOT, février 2015, ne tenait bien évidemment pas compte des constructions en cours ou réalisées depuis). **Que dire alors de ce projet qui ferait augmenter la population de Sacy-le-Petit 18,5 % sinon qu'il est totalement disproportionné et aberrant!!!**

Le PADD demande une diversification dans les logements ce qui est en cours puisque les dernières constructions ont vu plus d'appartements que de maisons. On compte ainsi 17 appartements et bientôt 9 de plus soit 26 appartements contre 24 maisons individuelles. **La commune répond donc à cette demande et même la dépasse.**

Et encore une fois si l'on veut préserver le cadre de vie des villages, on ne peut pas demander le même parc de logements à un village qu'à une ville, même si des appartements et des plus petits logements sont en cours de réalisation.

Par ailleurs, on peut aussi compter sur les initiatives privées et ne pas faire uniquement appel à des bailleurs sociaux, comme dans le projet proposé. A ce niveau là aussi il n'y a pas de mixité de projets, pas d'harmonie entre privé et public.

Enfin, les collectivités et les services publics aujourd'hui sont en peine d'argent et doivent faire des économies. Elles n'ont pas vocation à se lancer dans des projets dispendieux. Il n'est donc pas raisonnable de s'engager dans de telles dépenses publiques, lorsque des projets privés sont possibles.

Partie 2.2 à l'échelle communale

Là encore le cadre de vie n'est pas préservé étant donné la disproportion du projet

A Sacy-le-Petit, rue de l'avenir et du Transloy par exemple, les enfants jouent entre eux et se retrouvent d'une maison à l'autre ou bien dans la rue pour des jeux d'extérieur, vélo, ballon... L'arrivée d'un lotissement de 50 logements brisera à tout jamais cette communauté de vie. Les enfants ne seront pas en sécurité avec un parc automobile de 100 voitures supplémentaires qui circuleront par ses voies.

Des enfants qui jouent et circulent en sécurité, c'est cela le cadre de vie d'un village.

Créer et faciliter les liaisons internes au territoire : il est évident qu'un tel projet va entraîner de gros soucis de circulation alors que les problèmes actuels de circulation n'ont toujours pas été réglés et que les dernières modifications sont aussi mal vécues par la population. Là encore, si la population a été informée, son avis n'a pas été pris en compte.

8

Par ailleurs considérant cette forte augmentation du parc automobile, qui réglementera le stationnement au sein du village ? Sacy-le-Petit, n'a pas de police municipale. Or on a vu récemment comment le problème d'un véhicule stationné plusieurs semaines et de façon gênante pour la circulation n'a jamais pu être réglé par la Mairie. Qu'en sera-t-il alors avec cet accroissement massif de population et donc de véhicules ?

EPFLO prétend respecter la loi du « Grenelle 2 » en ayant développé un projet sur un seul secteur agricole. Cela est totalement faux.

Il est bien évident que **ce n'est pas la localisation en un au lieu de deux secteurs qui préserve les terres agricoles**. L'important est la quantité, mais aussi la qualité du parcellaire et de la terre. Le secteur choisi consomme plus de terres agricoles avec un parcellaire de qualité plus aisé à cultiver alors que le secteur abandonné présente un parcellaire plus petit et irrégulier moins adapté aux engins agricoles. **D'un point de vue agricole ce choix est donc un non-sens.**

La notice se vante d'avoir remis la zone « rue du Transloy » en espace agricole sauf que cette zone se trouve sur une rue viabilisée. **N'est-il pas absurde de retirer du PLU une zone aisément constructible techniquement et moins onéreuse ?**

Enfin, la notice prétend vouloir préserver la pérennité de l'exploitation qu'elle va enclaver !!!

Un enclavement est une contrainte énorme pour une ferme et une entrave à son développement et à son fonctionnement. Là encore il s'agit de bon sens.

L'enclavement de la ferme de l'EARL Van Lancker va totalement à l'encontre de sa pérennité. Ainsi, se sentant menacés dans leur activité et leur développement par le nouveau PLU, M. et Mme Van Lancker ont réalisé un premier projet d'extension en 2014 /2015. Or il s'avère que cette extension réalisée dans la précipitation est déjà dépassée par les besoins de la ferme.

Aujourd'hui en effet, la ferme nécessite d'autres espaces de stockage de matériel et de grain, étant donné les évolutions du marché des céréales. L'EARL Van Lancker n'a actuellement une capacité de stockage de céréales que de 60%. Un projet d'agrandissement est donc à l'étude pour réaliser une autre zone de stockage dans la continuité de celle déjà existante pour des raisons évidentes d'organisation du travail et de liaison avec les appareillages nécessaires. Une autre zone de stockage de matériel est également en projet, nombre d'outillage et engins étant encore hors abri.

Il n'est pas non plus exclu que la ferme s'ouvre à la vente au détail, ce qui nécessitera d'autres aménagements (stockage, conditionnement, accueil du public..).

Enfin, il est à rappeler qu'il y a 20 ans, un projet d'externalisation de la ferme en limite ouest du village avait été refusé à M. Van Lancker. On ne pas un jour dire blanc et le lendemain noir. Quel espace laisse-t-on à cette exploitation ?

La pérennité de l'EARL Van Lancker est donc menacée par la commune et l'absence de concertation est flagrant contrairement aux recommandations de la chambre d'agriculture, du Grenelle II et objectifs du PLU.

On peut aussi s'étonner de cette volonté de passage en force en brandissant abusivement l'utilité publique et la menace d'expropriation alors qu'il aurait des possibilités de monter un projet en accord avec des propriétaires et sans les léser.

Le prétendu trait d'union n'existe pas et ne pourra jamais exister avec le plan de village-rue de Sacy-le-Petit. La zone la plus proche du centre-ville et plus modeste aurait été la zone côté sud-ouest de Sacy-le-Petit qui a été abandonnée dès le début de l'élaboration du PLU. Cette zone a été volontairement privée d'accès sur la rue de la République par la commune, il y a 4 ans, par l'accord d'une autorisation de construire entre le 17 et 19 rue de la République.... Ne pas préserver un accès à cette seconde zone est un **grave manquement** pour l'avenir de la commune.

Seul un développement par petites unités de logements et répartis sur le territoire peut empêcher la création d'un quartier qui ferait scission.

Partie 4 Conclusion

L'EPFLO prétend que les jeunes ménages ont du mal s'installer à cause de lieu activité professionnelle. Jeunes ou vieux ménages, l'activité professionnelle n'a généralement effectivement pas lieu dans le village, mais dans le bassin économique bien développé qui l'entoure voire même à Paris. Le village a de plus l'avantage de proposer des écoles, des transports scolaires et des assistantes maternelles pour les plus petits. Cette assertion est donc fausse.

Le sujet de la mixité est dévoyé puisque **le village présente déjà une bonne mixité sociale.**

La diversification des logements est en cours. Elle doit tenir compte de la spécificité de village.

L'EPFLO prétend que les deux exploitations ont été associées à l'élaboration du document d'urbanisme. En fait, cela est absolument faux. En effet, dès qu'il est apparu que l'EARL Van Lancker s'opposait à ce projet l'enclavant, la commune a cessé les échanges de points de vue.

Pour rappel, le PLU a fait l'objet de deux projets. Ainsi si **M. et Mme Van Lancker** étaient au courant du 1^{er} projet, ils **n'ont pas du tout pu donner leur avis sur le second projet** puisqu'ils ne l'ont découvert que par le courrier de la Chambre d'Agriculture les invitant à assister, le 13/09/2013, à une réunion de présentation du 2^o projet entériné par le conseil municipal. La preuve en est que M. et Mme Van Lancker avaient monté un projet pour construire deux maisons locatives sur la parcelle ZC n°41 ; parcelle sortie de la zone constructible dans le 2^o projet, projet définitif.

Pire, la commune n'a pas daigné répondre au courrier en recommandé adressé par M. et Mme Van Lancker le 18/09/2014. Cette attitude démontre le mépris du conseil municipal vis à vis d'un simple citoyen.

Par ailleurs enclaver une ferme n'est pas propice à la vie de village. Qui dit ferme dit stockage de céréales. Qui dit stockage de céréales dit ventilation. Or la ventilation pour être efficace doit se faire la nuit au moment où les températures sont les plus basses, ce qui n'est pas sans occasionner du bruit.

Qui dit ferme, dit engins agricoles. Ces engins sortent également à toutes heures de la journée mais aussi de la nuit. En effet pour préserver l'environnement et diminuer l'impact phytosanitaire, l'épandage des traitements, à dose réduite, tout en gardant leur efficacité, est préconisé désormais la nuit pour bénéficier d'une plus forte hygrométrie. Ceci implique donc une augmentation du trafic nocturne des tracteurs et engins agricoles ce qui n'est pas sans occasionner du bruit.

De même, par souci de préservation de l'environnement, la présence de bac phytosanitaire peut présenter une gêne pour les habitants du lotissement.

Si un tel lotissement venait à se faire, alors de gros problèmes de voisinage seraient à prévoir. Qui en serait responsable ?

Il est donc totalement absurde d'enfermer une ferme dans un tissu urbain, pour la ferme comme pour le voisinage.

Partie 3.2

L'emplacement réservé grève la parcelle cadastrée B n°969.

Pourquoi empêcher la construction d'une maison sur cette parcelle, alors qu'un projet de maison d'architecte a été déposé en 2012 ? Pour un hypothétique axe piétonnier ?

Lors de la décision de la mise en réserve de cette parcelle, il n'avait jamais été question de la nécessité de deux passages à deux endroits différents, mais bien d'une seule voie d'accès.

Plus tard en 2014, la commune a acquis les parcelles cadastrées B n°1387 et 1390 pour pouvoir faire cette voie d'accès. Ce passage plus en aval de la rue de la République créait ainsi un lien plus adéquat avec le centre du village.

Si le besoin d'un axe piétonnier était réel alors pourquoi ne pas avoir saisi l'occasion de la vente du terrain situé entre le 20 et 22 de la rue de la République ? Pourquoi refuser une construction sur ce motif en 2012 et s'empresser d'accepter 3 ans plus tard, en un mois, un permis de construire à deux pas de la zone ER1 ?

Il n'y a décidément pas de logique dans ce projet !!!

En outre, pourquoi l'emprise foncière coupe cette petite parcelle B n°969 en 2, sans connexion à la rue de la République ? Contrairement à ce qui est évoqué comme étant à l'étude, le plan du projet de réserve foncière ne prévoit donc pas de possibilité d'accès piétonnier sur la rue de la République.

Quant aux terrains concernés par l'emprise foncière, il est clair que les propriétaires ne sont pas vendeurs étant donné le peu d'acquisitions ou promesse d'achat : 12 % de la surface seulement, obtenu suite à un décès, dans le cadre du règlement d'une succession.

Le prétexte des indivisions qui concernent 30% de la surface n'explique pas uniquement ce fait.

je:

A une époque, où la démocratie participative est prônée, il est ahurissant de constater le désir de passage en force et le refus de dialogue et d'écoute.

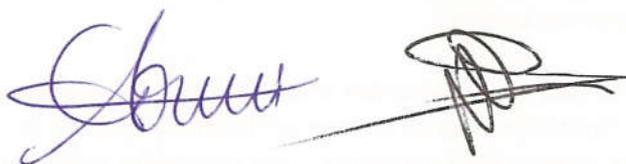
Des projets existent et sont encore possibles dans le village de Sacy-le-Petit. Ces projets permettraient la dissémination des nouveaux logements et ainsi leur meilleure intégration au village. Encore faut-il savoir mettre son ego de côté et s'ouvrir aux bonnes volontés du village.

Pour toutes ces raisons et d'autres que le manque de temps ne nous permettent pas de développer, **une déclaration d'utilité publique est donc inutile.**

Les objectifs du SCOT en matière d'accroissement de l'habitat ont déjà été plus qu'atteints à Sacy-le-Petit.

Pour les 10 ou 20 ans à venir, il est possible de réévaluer et redistribuer des zones constructibles et permettre ainsi un développement du village de façon proportionnée et respectueuse, en accord avec le premier objectif du SCOT, la préservation du cadre de vie.

Sacy-le-Petit, le 15/09/2018

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is a cursive name, possibly 'Jouin'. The second signature is a more stylized, scribbled signature.

Quant à la pérennité des exploitations, l'enclavement de la ferme de l'EARL Van Lancker, on l'a vu, va totalement à l'encontre de cette pérennité.

La pérennité de l'EARL Van Lancker est donc menacée par la commune et l'absence de concertation et d'écoute est flagrant contrairement aux recommandations de la chambre d'agriculture, du Grenelle II et objectifs du PLU.

Au sujet des terrains concernés par l'emprise foncière, on l'a vu les propriétaires ne sont pas vendeurs. Et bien que l'EPFLO parle de privilégier les accords amiables, il est actuellement surtout question d'expropriation. La couleur est donc annoncée clairement.

Conclusion

Sacy-le-Petit ne présente pas de population vieillissante par rapport à la population française actuelle.

Sacy-le-Petit a connu un accroissement de population et de logements depuis 6 ans (50 logements supplémentaires, une nouvelle assistante maternelle...) et possède encore des projets individuels en préparation qui répondent à la demande du SCOT et du PADD (en particulier 26 appartements et une majorité de logement locatifs).

Les habitants de Sacy-le-Petit ont fait un choix, celui de la vie en village rural avec un type de logement rural traditionnel et en sachant pertinemment qu'au sein du village, il n'y a pas beaucoup d'emplois et de commerces, ce manque étant cependant pallié par la situation géographique du village au milieu d'un bassin économique et culturel fourni.

Les expériences passées de lotissements trop importants ont été une catastrophe, entraînant des problèmes de village et de voisinage qui ont mis 30 ans à se résorber. Ce type de projet est aujourd'hui abandonné pour des implantations disséminées et de moindre ampleur.

Le projet menace l'équilibre de mixité sociale qui existe bien actuellement. Un tel lotissement créera une entité distincte, voies de circulation supplémentaires ou pas.

Alors que **le village a déjà dépassé les objectifs d'accroissement de la population** souhaité par la CCPOH, ce projet ferait augmenter brutalement la population de Sacy-le-Petit 18,5 % ce qui est totalement disproportionné.

Le projet ajoutera des **problèmes de circulation et brisera le cadre de vie** des habitants des voies qui le desserviront.

Le projet enclave une ferme et menace sa pérennité et sera source de gênes pour les nouveaux arrivants.

Un des deux exploitants a été mis à l'écart de l'élaboration du document final d'urbanisme contrairement à ce que prétend la notice.

Les dates de l'enquête publique en pleine période de vacances et de rentrée sont un indicateur évident de cette volonté de passer outre les habitants.

En ce qui concerne la "possible" éventualité d'installation de commerce avec le logement → .

Il est à préciser par ailleurs que la viabilité d'un commerce dans les villages de notre secteur s'avère parfois difficile voire impossible étant donné justement la présence suffisante de commerces dans un rayon de moins de 10 km. Pour preuve, Arsy, village de 797 habitants (Insee 2015), n'a pas su maintenir une boulangerie et ne possède plus aucun commerce aujourd'hui. Chevières village de 1993 habitants (Insee 2015) a vu se fermer très récemment une petite épicerie. A Grandfresnoy, pour survivre le bar-tabac fait aussi épicerie et traiteur... Il est évident qu'il faut repenser le maillage de commerces et d'activités à l'aune d'un territoire et non d'une commune.

Denis Jean Noël VANLINDER. Le 05 

Isabelle Lambert
10 Rue de la fontaine
60190 Sacy le Petit.

Hors délais :
joint pour info.

1/2

Mardi 18 Septembre 2018

"Les Rayettes"

Monsieur le Commissaire-enquêteur,
n'ayant pu assister aux permanences en mairie,
je tenez, par ce courrier, à m'exprimer sur le
nouveau projet de lotissement prévu rue des
Bois de Sacy le Petit.

Je trouve ce projet non raisonnable pour 2
raisons majeures.

→ La 1^{ère}

50 logements, comme il l'est précisé
dans l'édito n° 130 de juin 2017 (voir copie),
c'est totalement exagéré pour un village
qui ne dispose pas les 600 habitants et
qui a moins de 250 logements!

"Développer l'offre de l'habitat modérément
et régulièrement" rappelle le conseil municipal

→ La 2^{ème}

Sacy le Petit a déjà son lotissement et
s'accroît pour l'instant de façon harmonieuse
et équilibrée avec ses constructions
individuelles, les logements de l'ancienne
ferme, ceux actuels et à venir situés
rue de la fontaine

Croissance harmonieuse qui s'adapte aux structures actuelles (école, cantine...)
et qui ne nuit pas aux principes de la Ruralité
est de plus en plus notre priorité.

N'oublions pas que le mieux est l'ennemi
du bien et sachons intervenir ce que
de nombreuses générations ont pu nous léguer!

Acceptez, Monsieur le Commissaire, l'expression
de mes salutations distinguées.

Isabelle Lambert

