

Beauvais, le 01 OCT. 2018

Georges VANQUELEF
127 rue Jean VAILLANT
60130 CATILLON FUMECHON

Dossier suivi par :

Valère PELLETIER / Valere.pelletier@epflo.fr
03 44 10 20 02

Objet : Enquête publique « Les Rayettes », Sacy le Petit - Mémoire en réponse aux observations
C 123 / 18-955

Lettre AR 1A 151 082 7002 6

Monsieur le Commissaire enquêteur,

La commune de Sacy-le-Petit, à l'occasion de l'élaboration de son PLU en 2014, a identifié une zone d'environ 4 hectares au lieudit « Les Rayettes », susceptible d'accueillir le développement d'un secteur d'habitat. Aussi, afin de constituer une réserve foncière en vue de l'aménagement de ce secteur, la commune a saisi l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO) dans l'objectif de procéder aux acquisitions foncières nécessaires et une convention d'intervention foncière a été conclue en ce sens le 9 avril 2015 et modifiée par avenant le 28 octobre 2015.

Toutefois, à défaut de parvenir à la maîtrise foncière par voie amiable, la commune et l'EPFLO ont choisi d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation de ladite opération.

Par arrêté en date du 12 juillet 2018, le Préfet de l'Oise a pris un arrêté portant ouverture des enquêtes publiques conjointes et une enquête s'est tenue entre le 16 août 2018 et le 15 septembre 2018.

A l'issue de celle-ci, vous avez établi un procès-verbal synthétisant les observations formulées par les habitants et vous avez transmis ce document à l'EPFLO le 18 septembre 2018.

Aussi, conformément à l'article 14 de l'arrêté préfectoral susmentionné, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire en réponse de l'EPFLO aux observations recueillies pendant l'enquête.

Vous souhaitant bonne réception du document, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos meilleures salutations.

Jean-Marc DESCHODT



Directeur de l'EPFLO

P.J : Mémoire en réponse EPFLO



Commune de Sacy-le-Petit (60)

Constitution d'une réserve foncière

au lieudit « Les Rayettes »

***Enquêtes publiques conjointes
préalables à la déclaration d'utilité
publique valant mise en compatibilité du
PLU et enquête parcellaire***

***Mémoire en réponse
aux observations formulées pendant
l'enquête publique***

Personne responsable du projet :

Etablissement Public Foncier Local de l'Oise

PAE du Haut Ville

28 rue Jean Baptiste GODIN

60 000 BEAUVAIS

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
Rappel historique	3
Précisions sur le présent mémoire en réponse	3
L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
Contestation du principe de la procédure d'expropriation.....	4
Déroulé de l'enquête entre le 15 aout et le 15 sept. inappropriée et information insuffisante.....	5
DIMENSIONNEMENT DU PROJET.....	5
Rappel sur la notion de DUP réserve foncière.....	5
Périmètre et implantation de la zone du projet.....	6
Découpage parcellaire.....	9
Nombre et typologie des constructions dans le projet	9
LES EFFETS INDUITS DU PROJET.....	10
Agrandissement trop rapide de la commune.....	11
Apport de personnes extérieures à la commune	11
Difficultés de circulation sur le rue de la République vont être renforcées	11
LA PRISE EN COMPTE DU CADRE AGRICOLE	12
Importantes nuisances pour l'exploitant agricole	12
Consommation d'espace agricole	12
ANNEXES	14
Annexe 1 : Avis de la Chambre d'agriculture sur le PLU.....	14
Annexe 2 : Jugement du TA Amiens du 6 décembre 2016.....	17
Annexe 3 : Attestation de la mairie concernant d'éventuelles nuisances liées à l'exploitation agricole.....	26
Annexe 4 : Orientations d'aménagement et de programmation du PLU de 2014.....	27
Annexe 5 : Références législatives et réglementaires	33
Annexe 6 : Plans divers.....	34
Annexe 7 : Scénarios envisagés pour le développement du lieudit Les Rayettes	35
Annexe 8 : Extraits du rapport de présentation du PLU.....	36
Annexe 9 : Magasine communal « Le Petit Sacy » - juin 2017 (extraits)	48

PREAMBULE

Rappel historique

La commune de Sacy-le-Petit, à l'occasion de l'élaboration de son PLU en 2014, a identifié une zone d'environ 4 hectares au lieudit « Les Rayettes », susceptible d'accueillir le développement d'un secteur d'habitat.

Aussi, afin de constituer une réserve foncière en vue de l'aménagement de ce secteur, la commune a saisi l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO) en vue de procéder aux acquisitions foncières nécessaires. Une convention d'intervention foncière a été conclue en ce sens le 9 avril 2015 et modifiée par avenant le 28 octobre 2015.

Toutefois, à défaut de parvenir à la maîtrise foncière par voie amiable, la commune et l'EPFLO ont choisi d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation. Une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 29 septembre 2016 a validé l'engagement de cette procédure.

Par courrier en date du 10 mai 2017, la Préfecture de l'Oise a donc été saisie d'une demande d'ouverture d'enquête publique préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire.

Par arrêté en date du 12 juillet 2018, le Préfet de l'Oise a pris un arrêté portant ouverture des enquêtes publiques conjointes :

Article 1er : Il sera procédé sur le territoire de la commune de Sacy-le-Petit aux enquêtes publiques conjointes en vue de statuer sur les demandes présentées par l'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise (EPFLO), au titre des décisions administratives suivantes :

- arrêté de déclaration d'utilité publique du projet de constitution d'une réserve foncière, lieudit "les Rayettes" sur la commune de Sacy-le-Petit emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Sacy-le-Petit
- arrêté de cessibilité en vue de délimiter exactement les terrains à acquérir pour permettre la réalisation de ce projet

A l'issue des enquêtes publiques, l'autorité compétente pour prendre les décisions administratives précitées sera le Préfet de l'Oise.

Cet arrêté a par ailleurs fixé la durée, les dates et les modalités des enquêtes publiques conjointes.

Le commissaire enquêteur, à l'issue des dites enquêtes a produit un Procès-Verbal en date du 18 septembre, remis le jour même à l'EPFLO et l'invitant à produire, conformément à l'article 14 de l'arrêté préfectoral susmentionné, un mémoire en réponse.

Précisions sur le présent mémoire en réponse

Le présent document constitue la réponse par l'EPFLO aux différentes observations formulées à l'occasion des enquêtes publiques conjointes et consignées dans le procès-verbal établi par M. le Commissaire enquêteur le 18 septembre 2018.

Afin de faciliter la lecture de ce document, les réponses à l'ensemble des observations soulevées ont été regroupées thématiquement.

En outre, nous précisons que le terme « Enquête publique », utilisé ci-après, caractérise globalement les enquêtes publiques conjointes sans distinction.

L'ENQUETE PUBLIQUE

Diverses remarques ont été formulées sur l'utilisation d'une procédure de Déclaration d'utilité publique en vue de l'opération de développement de l'habitat dans le secteur dit « Les Rayettes ». Celles-ci portent à la fois sur le principe même d'une Déclaration d'Utilité Publique mais aussi sur le déroulé des enquêtes publiques conjointes.

Contestation du principe de la procédure d'expropriation

➔ Pour mémoire, il peut être demandé, auprès de l'autorité compétente, de déclarer d'utilité publique l'acquisition des terrains nécessaires à une opération d'aménagement.

En effet, « *l'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L.321-1 et L.324-1, [...] sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1* »¹.

Par ailleurs, deux motivations justifient ici la mise en œuvre d'une DUP de type réserve foncière, à savoir l'urgence à acquérir et l'importance du projet eu égard à la collectivité.

- Dans le cas présent, l'urgence à acquérir se justifie par la nécessité pour la collectivité de maîtriser le foncier avant de s'engager de manière approfondie dans la définition du projet lui-même. Ainsi, la collectivité peut « geler » le foncier pour préserver celui-ci en vue d'un projet jugé prioritaire. En outre, cette procédure permet également de limiter la spéculation foncière qui risquerait de compromettre l'équilibre économique de l'opération.
- En ce qui concerne l'importance du projet et le bien-fondé de la démarche, l'opération identifiée dans la DUP est au cœur du projet de développement de la commune identifié dans son PLU en 2014. En effet, il s'agit de la seule zone ouverte à l'urbanisation et elle revêt donc un enjeu majeur pour la commune. La maîtrise du foncier permettra également que l'opération soit réalisée par phases successives, gage d'une bonne intégration du projet.

➔ Il est reproché l'emploi de la procédure d'expropriation au détriment d'une approche amiable, ce à quoi nous souhaitons faire observer que la demande de déclaration d'utilité publique fait suite à une longue phase de négociations, majoritairement infructueuse, et ne préjuge pas d'une nouvelle phase de négociation amiable qui pourrait avoir lieu préalablement aux fixations judiciaires.

➔ D'aucun ont jugé que cette procédure « *choque la moralité* », qu'elle « *paraît tout à fait abusive* » et revient à « *se faire spolier son bien* ». Si en effet, l'expropriation apparaît comme une procédure exorbitante du droit commun, celle-ci se retrouve sévèrement encadrée par des principes forts. Ainsi, l'article 545 du Code Civil² qui dispose que « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

Il ressort des remarques de M. VAN LANCKER une inquiétude sur l'équité qui pourrait être pratiquée par l'EPFLO en cas d'expropriation. Nous rappellerons à ce sujet que l'EPFLO, en tant qu'Etablissement public se fait un devoir de traiter de manière équitable et juste l'ensemble des dossiers qui lui sont confiés, et ce au mieux de l'intérêt général, sous la vigilance de son Conseil d'Administration et dans le strict cadre des avis émis par les services des Domaines. En tout état de cause, le juge de l'expropriation sera le garant de cette équité à l'occasion des éventuels jugements en fixation de prix.

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.

¹ Article L.221-1 du Code de l'Urbanisme – Reporté complètement en annexe 5

² Voir annexe 5

Déroulé de l'enquête entre le 15 aout et le 15 sept. inappropriée et information insuffisante

- ➔ Il ressort du courrier de M. VAN LANCKER en date du 14 aout 2018, une contestation sur les dates d'enquête retenues.
 - Sur ce point, il n'appartient pas à l'autorité expropriante de se positionner, ces dates ayant été fixées par les Services de la Préfecture.
 - Nous noterons seulement qu'une jurisprudence constante valide le principe même du déroulé d'une enquête publique sur cette période.

- ➔ Par ailleurs, il est contesté la bonne information des habitants. Cette critique nous paraît sans fondement, l'information à la population sur le projet étant régulière³ et en ce qui concerne l'enquête publique, les mesures d'informations ont été nombreuses et supérieures aux seules mesures exigées par le code de l'expropriation :
 - En vertu de l'article R.131-6⁴ du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, l'ensemble des propriétaires connus ont été notifiés par courrier recommandé avec avis de réception, adressés par l'expropriant le 25 juillet 2018.
 - La commune de Sacy-le-Petit a en outre distribué un « flash info » dans les boîtes aux lettres des riverains de l'opération afin d'informer ceux-ci de l'enquête à venir et des dates de permanence du commissaire enquêteur.
 - Un tract distribué par une personne non identifiée a également informé les riverains des dates de l'enquête publique, invitant les habitants à venir « *dire non à ce projet qui aura des conséquences désastreuses pour notre village* » et communiquant de nouveau les dates de permanence du commissaire enquêteur.

Aussi, il nous apparait 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 ».

DIMENSIONNEMENT DU PROJET

De nombreuses remarques ont été formulées sur les caractéristiques du projet esquissé dans la notice explicative du dossier de DUP soumis à enquête. Il est important de préciser qu'à ce stade de la réflexion, si l'intention d'aménager le secteur dit « Les Rayettes » est clairement affichée, le projet de construction n'est quand à lui pas défini. Le dossier de DUP soumis à enquête est le reflet des orientations d'aménagement de la commune de Sacy-le-Petit, et ce telles que définies dans le PLU approuvé en 2014.

Rappel sur la notion de DUP réserve foncière

- ➔ La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par l'article L.221-1⁵ du code de l'urbanisme et ce en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement, telle que définie par l'article L.300-1⁶ du code de l'urbanisme.

³ Magazine communal « Le Petit Sacy » de juin 2017 - Annexe n°10

⁴ Voir annexe n°5

⁵ Voir annexe n°5

⁶ Voir annexe n°5

- ➔ Dans le cas présent, le développement d'une opération d'habitat par la commune répond pleinement à l'article L.300-1 précité.
- ➔ Les démarches d'acquisitions, menées jusqu'alors par l'EPFLO auprès des différents propriétaires, n'ont pas permis la maîtrise foncière de l'assiette du projet (une acquisition et une promesse de vente ont été conclues à ce jour). Aussi, afin de ne pas compromettre le projet porté par la commune et inscrit dans son PLU approuvé en 2014, il a été fait le choix de recourir à une procédure d'expropriation. Dans ce cadre, la procédure de DUP réserve foncière permettra à la commune de disposer du temps nécessaire pour poursuivre les études techniques et financières permettant de finaliser le projet prévu pour le secteur.

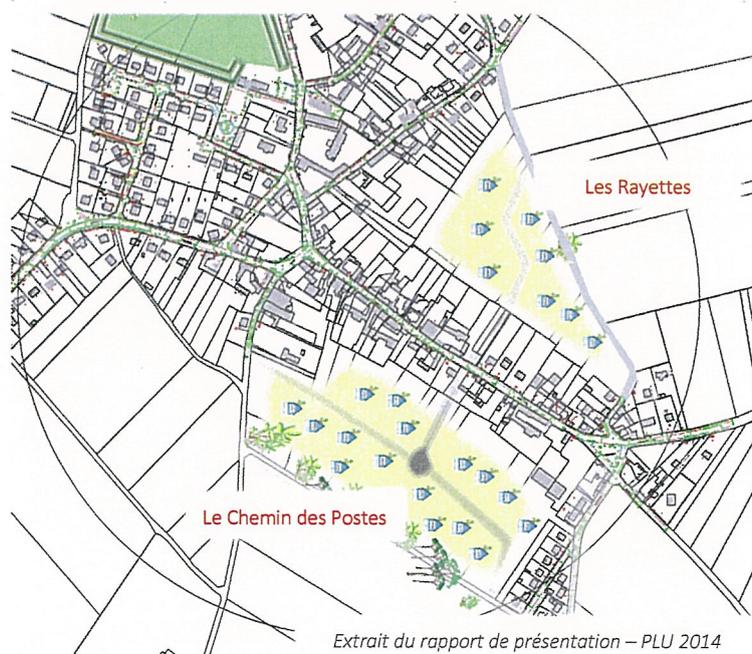
Périmètre et implantation de la zone du projet

L'implantation de la future zone d'habitat ayant été contestée à différentes reprises, il apparaît important de rappeler certains éléments déjà exposés à la population à l'occasion des concertations faites entre 2011 et 2013 en vue de l'élaboration du PLU communal et détaillés dans le rapport de présentation dudit document⁷.

- ➔ Premièrement, il est utile de rappeler les raisons ayant présidées au choix par la municipalité de retenir le développement d'une zone d'habitat unique.
Ainsi qu'il l'est rappelé dans le rapport de présentation du PLU « pour préserver l'espace agricole et naturel, la commune de Sacy-le-Petit fait le choix d'un scénario de développement consistant à contenir et densifier la commune. Ne disposant pas de dents creuses au sein du tissu urbain, elle compte redéployer différemment les espaces prévus en développement dans le plan d'occupation des sols, soit environ 3 hectares, au profit d'un projet plus cohérent en réponse au souci de développement durable ».

A ce titre deux zones ont été identifiées comme répondant aux critères fixés, à savoir :

Zones identifiées dans le diagnostic du PLU de 2014 comme pouvant accueillir le développement d'une zone d'habitat



- permettre une extension du village sans étirement le long des axes,
- être facilement reliées au centre bourg pour créer du lien,
- être de capacité suffisante et permettre de nouvelles évolutions à très long terme,
- être compatible avec l'activité agricole voisine,
- éviter les impasses,
- ne pas présenter de risques, en particulier liés au ruissellement.

⁷ Voir à ce sujet le rapport de présentation du PLU de 2014, pages 142 à 148 – Annexe 8

- Deuxièmement, il est intéressant de rappeler pourquoi le secteur « Les Rayettes » a été privilégié à celui du Chemin des Postes.

Chacun des deux secteurs susmentionnés s'inscrivent en arrière d'une exploitation agricole. L'exploitation de M. VAN LANCKER pour le secteur « Les Rayettes » et M. LANGELUS pour le secteur du « Chemin des Postes ». Aussi, les deux exploitants ont-ils été consultés et il est ressorti des échanges les éléments suivant, pour lesquels le rapport de présentation du PLU précise :

« Mr LANGELUS a des projets de développement à l'arrière de son siège d'exploitation en rapport avec une nouvelle activité démarrée depuis peu d'années mais qu'il compte pérenniser avec l'arrivée prochaine de son fils sur l'exploitation. Les parcelles d'exploitation se trouvent essentiellement regroupées autour du siège. Développer la commune dans ce secteur sans compromettre leur activité ne semblait pas raisonnable.

L'autre secteur se situe en arrière de l'exploitation de la famille VAN LANCKER, ces derniers se sont dits favorables à un projet sur cette partie de leurs terres. N'ayant pas de projet de développement du corps de ferme, excepté la construction éventuelle d'un troisième hangar, il n'y avait donc pas d'obstacles à mener réflexion sur ce secteur. »

En outre, le développement d'une opération sur le Secteur des Rayettes permettait un accès à la rue de la République sans devoir envisager la démolition de bâti, contrairement au secteur du Chemin de la Poste.

- Troisièmement, un débat a eu lieu sur le dessin du périmètre à retenir pour l'opération et différents scénarios ont été débattus (détaillés en annexe⁸), en associant largement la population et les exploitants agricoles, pour aboutir à l'esquisse suivante pour laquelle le rapport de présentation du PLU précise :

Esquisse pour le développement de la zone « Les Rayettes »



« Cette esquisse constitue un arrangement de tous les paramètres auxquels la commune tient, plutôt transversale, elle préserve l'exploitation agricole selon ses souhaits, elle s'accroche sur l'extrême bout du chemin des Rayettes et une signalisation ad hoc permettra de ne pas développer la circulation sur le reste du chemin.

Elle optimise l'utilisation d'une nouvelle artère, ne présente pas de voie sans issue, offre une accroche sur la rue de la République, offre suffisamment d'espace pour le développement futur de la commune, permettra de développer plus tard encore un nouveau secteur attenant. Peu s'opérer en plusieurs phases, et en particulier deux.

Elle permet ainsi d'absorber plus facilement les éventuels afflux de nouveaux enfants à l'école de la commune. Ce phasage n'est pas indispensable et la commune est prête à étudier plusieurs propositions. »

Le projet de PLU fait l'objet d'un premier arrêt en octobre 2012, les services de l'Etat s'interrogent sur la forme retenue pour la nouvelle zone. Les explications fournies quant à l'historique de cette zone et sa forme finale sont

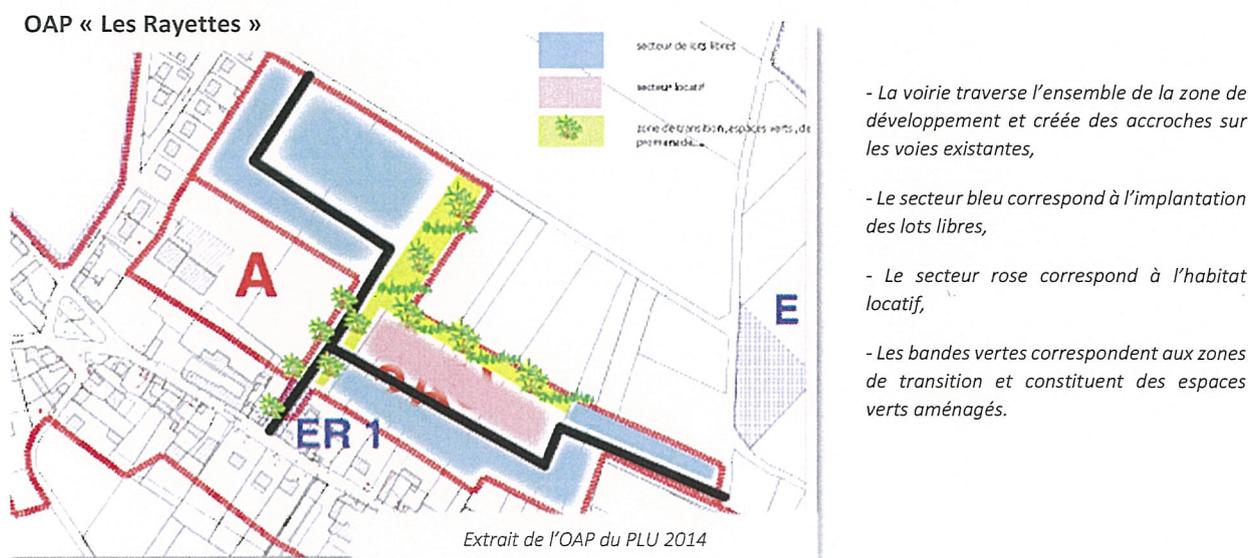
⁸ Voir la synthèse des scénarios envisagés - Annexe 7

globalement entendues, mais il est demandé de retravailler sa forme pour éviter les zones « mortes » pour l'exploitation agricole.

Le tracé de la nouvelle zone s'appuie plus sur les limites parcellaires lorsqu'elle le peut et évite les découpages difficiles. Les besoins de 2,6 hectares sont largement satisfaits dans ce cas de figure, la zone de développement telle que définie ici représente 3,7 hectares, soit un hectare de plus que ce qui était prévu. Pour compenser, la commune abandonne la zone de construction projetée rue du Transloy. C'est donc 2 500 m² remis à l'espace agricole.

La zone Agricole entre la zone U de la rue de la République et la zone de développement future permet à l'agriculteur en place de construire comme il l'a projeté un nouvel hangar pour y stocker son matériel.

Il est alors proposé que l'orientation d'aménagement et de programmation pour cette zone se matérialise par le plan ci-après :



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,
- éviter 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.

Découpage parcellaire

Des critiques ont également été émises quant aux nombreuses emprises partielles dans l'opération. En effet, le choix ayant été retenu de favoriser un développement de la zone « Les Rayettes » en parallèle de la rue de la République, la partie Nord de l'opération est donc parallèle à la rue de la République. Or, le parcellaire sur ce secteur étant en lanières et celles-ci étant orientés perpendiculairement à la Rue de la République, les emprises partielles se trouvent donc nombreuses.

Toutefois, malgré ce désagrément, nous persistons à privilégier les emprises partielles afin de ne faire porter la procédure d'expropriation que sur le seul foncier nécessaire à l'opération. Cependant, si les propriétaires en faisait la demande, nous donnerons suite à leur d'acquisition de l'emprise totale.

Nombre et typologie des constructions dans le projet

Plusieurs observations font état d'un projet disproportionné eu égard à la taille de la commune. Nous rappellerons une nouvelle fois, qu'à ce stade, il est envisagé le développement d'une zone d'habitat de 40 et 50 logements⁹

- ➔ Il est essentiel de rappeler les objectifs que s'est fixée la commune quant à son développement pour les années à venir, transcrit dans le PADD du PLU de 2014. Ainsi sont mises en avant les thématiques suivantes :
 - *Lutter contre le solde migratoire,*
 - *Maintenir la population actuelle et capter de nouvelles populations,*
 - *Préserver une population jeune.*
- ➔ L'objectif de réalisation de 40 à 50 logements sur le secteur « Les Rayettes » correspond donc à la déclinaison opérationnelle des objectifs cités précédemment. Sur la base des chiffres du recensement de population réalisé par l'INSEE en 2015, plusieurs tendances se dégagent :
 - S'il apparaît que la commune de Sacy le Petit est dynamique dans sa construction de logement, l'augmentation de la population ne suit pas directement cette évolution. Ainsi, entre 2010 et 2015 la population communale est passée de 549 à 567 habitants (soit une augmentation annuelle d'environ 0,6 %). Ce phénomène s'explique en particulier par des logiques de desserrement et de décohabitation.

	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.

- Par ailleurs, les analyses faites par M. VAN LANCKER des données INSEE du recensement de population de 2015 comportent de nombreux biais et ne reflètent pas la réalité statistique. Par exemple, l'analyse qui est faite du tableau ci-après considère « l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale » comme la traduction du chiffre des constructions, ce qui n'est évidemment pas le cas.

⁹ Orientation d'aménagement de programmation du PLU de 2014 – Annexe 4

- ➔ Par ailleurs, nous pouvons rappeler qu'à ce stade de la réflexion, l'esquisse de capacité d'accueil du site prévoit une zone d'habitat comportant entre des constructions dont le gabarit est restreint, privilégiant une typologie urbaine proche de celle de l'existant (bâtiments de type R + C ou R+1).
- ➔ Il est contesté « l'arrivée brutale de 50 logements sociaux » qui « viendrait rompre de façon durable l'équilibre » en « parachutant une population urbaine » dans la commune.
 - Nous rappellerons qu'à ce stade, le nombre de logement total de l'opération sera compris entre 40 et 50 et que la part du logement social représentera au maximum 50 % de l'opération soit entre 20 et 25 logements, qui se verront ventiler dans 2 phases d'opérations.
 - A ce jour, la commune compte 20 logements locatifs sociaux, essentiellement de type T2 et T3 et la commune souhaite pouvoir diversifier cette offre.

Offre et demande de logement social sur la commune de Sacy le Petit

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
Chambre	0	0	0
T1	0	0	0
T2	8	6	2
T3	11	7	1
T4	0	0	0
T5	1	0	0
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
O.P.H. OISE HABITAT	19	3
S.A. DEPARTEMENT DE L'OISE	1	0

Source : USH – Données issues du répertoire du parc locatif social

Globalement, il apparait 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, l'EPFLO 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.

LES EFFETS INDUITS DU PROJET

Par ailleurs, certains s'inquiètent des effets induits du projet, notamment sur un agrandissement trop rapide de la commune, sur les apports d'une population extérieure massive et également sur les problématiques de circulation.

Agrandissement trop rapide de la commune

- Certains dressent un constat évoquant une « *augmentation de 43 %* » du nombre de logement depuis 2009. Cette présentation est fallacieuse car ne tenant absolument pas compte du délai dans lequel le développement a eu lieu, ramenant la totalité des constructions sur un délai de temps très court.
- Dans les analyses présentées par les détracteurs du projet, le même raisonnement est à l'œuvre, faisant part de la construction de 50 logements et d'un « *apport de personnes d'environ 200* » qui vont déstructurer la commune. Nous rappellerons simplement que l'urbanisation de la zone est prévue par phase (vraisemblablement 2), et doit permettre de répondre aux besoins de développement jusqu'en 2030.

Apport de personnes extérieures à la commune

- Certaines observations font part de l'inquiétude des riverains de voir le village « *dénaturé* » car « *demain nous ne savons pas quel population ont va avoir* », des « *néoruraux* » qui ne « *sont pas concernés par la vie calme et assez tranquille* »...
 - Vis-à-vis de cette inquiétude, nous ferons simplement remarquer que chaque construction de nouveaux logements ne signifie pas nécessairement l'arrivée d'une nouvelle population. En effet, comme il l'a déjà été évoqué plus tôt, des mécanismes de desserrement et décohabitation sont également à l'œuvre.
 - En outre, l'arrivée de nouvelles populations est un souhait de la municipalité et ce afin de maintenir un équilibre démographique et d'utiliser pleinement les équipements publics ayant fait l'objet l'investissement ces dernières années (cantine scolaire, rénovation et extension de l'école, mise en place de l'assainissement collectif, réfection de voiries, ...)
- Maintien des jeunes ménages pour assurer un équilibre démographique et le maintien des équipements scolaires (investissement public réalisés)

Difficultés de circulation sur le rue de la République vont être renforcées

Plusieurs remarques font état de difficulté de circulation sur la rue de la République et leurs auteurs craignent que l'arrivée de nouvelles populations renforce encore cette situation.

- Nous ferons observer que le schéma d'implantation du projet a été retenu pour éviter un accès unique à la future zone d'habitat et ce afin de limiter l'impact sur la circulation de la rue de la République
- En outre, l'EPFLO s'est entretenu de ce sujet avec la municipalité qui a indiqué avoir pleinement conscience des difficultés actuelles et prévoit la réalisation d'une étude afin de solutionner au mieux ces difficultés.

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

Toutefois, il apparait 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.

LA PRISE EN COMPTE DU CADRE AGRICOLE

Importantes nuisances pour l'exploitant agricole

Il a été soulevé par M. VAN LANCKER, en sa qualité d'exploitant agricole, une menace à l'encontre de son exploitation et ce à plusieurs titres.

- ➔ En premier lieu, il évoque le fait que *« l'encerclement du corps de ferme va annihiler tout développement de l'exploitation notamment en matière d'élevage et de vente au détail »*.
 - D'une part, il convient de rappeler que l'exploitation ne bénéficie actuellement d'aucun accès à l'Est, et que la réalisation d'une opération d'habitat dans le secteur projeté n'est pas de nature à créer un enclavement supplémentaire. Sur ce point, il est bon de rappeler également qu'en son jugement du 6 décembre 2016, le tribunal administratif d'Amiens a rejeté le moyen soulevé par M. VAN LANCKER¹⁰ sur cette question même d'enclavement
 - D'autre part, M. VAN LANCKER est actuellement exploitant céréalier et n'a à ce jour fait part officiellement d'aucun souhait d'évoluer vers une activité d'élevage avec vente au détail, bien que la question de l'évolution de son activité lui ait été posée à l'occasion de la révision du PLU¹¹.
 - Enfin, nous soulignerons que le choix de l'implantation de la zone a été fait en concertation avec cet exploitant agricole et le scénario initialement envisagé et qui avait la préférence du Conseil Municipal a été abandonné afin de ne pas pénaliser M. VAN LANCKER¹².

- ➔ M. VAN LANCKER évoque également le fait que *« 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 de nuisances olfactives [...] »*
 - A ce sujet, il est fait observer que ces hangars sont d'ores et déjà présents sur le site et situés à des distances relativement proche des habitations¹³ (les plus proches sont à 15 m des hangars) et qu'à ce jour, la Mairie n'a connaissance d'aucune plainte des riverains concernant une quelconque nuisance¹⁴.
 - Par ailleurs, la réflexion sur l'implantation des constructions n'en est qu'à ses prémices et les éventuelles nuisances précédemment mentionnées pourront être intégrées aux études afin de minimiser au mieux celles-ci (l'intégration de lisière végétalisée pourrait notamment permettre de minimiser certaines des nuisances potentielles).

Consommation d'espace agricole

Plusieurs observations relèvent que l'environnement agricole de l'opération n'a pas été pris en compte en choisissant d'implanter une zone de développement de l'habitat au lieudit « Le Rayettes ».

- ➔ Premièrement, il y a lieu de noter que l'espace agricole ayant vocation à évoluer vers l'habitat a été réduit à l'occasion de l'adoption du PLU de 2014. Ainsi, ce sont près de 10 hectares initialement destinés à du développement qui ont été reclassés en zone agricole¹⁵.

¹⁰ Jugement du TA Amiens du 6 décembre 2016 - Annexe 2

¹¹ Rapport de présentation page 109 - Annexe 8

¹² A ce sujet, se reporter à l'analyse des différents scénarios de développement - Annexe 7

¹³ Voir le plan - Annexe 6

¹⁴ Voir l'attestation de la Mairie à ce sujet – Annexe 3

¹⁵ Rapport de présentation du PLU, page 167 - Annexe 8

- En second lieu, on pourra se reporter à l'ensemble des débats ayant eu lieu à l'occasion de l'élaboration du PLU, notamment sur les questions de densité. En effet, il a été choisi de privilégier la densité au détriment de l'étalement urbain, dispendieux aussi bien en matière de terre agricole que de coût en VRD. Ainsi, le PLU de 2014 se donne pour objectifs d'atteindre des densités compatibles avec celles énoncés au SCOT, à savoir des valeurs comprises entre 13 et 25 logements à l'hectare.
- Enfin, nous renverrons utilement à l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 27 septembre 2013 qui valide, à quelques réserves près, dont la commune a tenue compte dans la version de son PLU, du développement de la zone d'habitat « Les Rayettes »¹⁶.

Fait à Beauvais, le 01 OCT. 2018

Jean-Marc DESCHODT



Directeur de l'EPFLO

¹⁶ Avis de la chambre d'agriculture du 27 septembre 2013 – Annexe 1

ANNEXES

Annexe 1 : Avis de la Chambre d'agriculture sur le PLU



AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
OISE

RECU le
08 OCT 2013

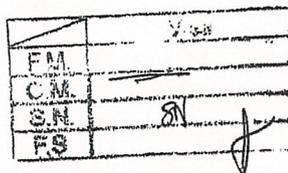
Beauvais, le 27 septembre 2013

Monsieur le Maire
Mairie de Sacy le Petit
2 rue Marguerite Dutilloy
60190 SACY LE PETIT

Suivi du dossier
Fabrice Couvreur - fabrice.couvreur@agri60.fr
N/Réf. JLP/FP/FC/CP/urba_13-09058

Objet
Plan Local d'Urbanisme de SACY LE PETIT
Avis de la Chambre d'Agriculture

P.J. 1 extrait de plan



Monsieur le Maire,

L'examen avec les agriculteurs de la commune, de votre 2^{ème} projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, arrivé dans nos services le 22 juillet dernier, nous amène à vous formuler les remarques suivantes :

- ✓ Nous tenons en premier lieu à vous faire part de notre satisfaction quant à la prise en compte des remarques formulées dans notre avis datant du 23 janvier 2013.

En effet, le dossier actuellement soumis à consultation répond sur de nombreux points à nos précédentes observations (agrandissement de la micro-zone A derrière l'exploitation Van Lancker, délimitation plus « rectiligne » de la zone 2AU à l'interface avec la zone A, etc.).

- ✓ Cependant, afin de ne pas entraver le développement futur de l'exploitation Van Lancker, nous vous demandons d'élargir quelque peu la zone agricole derrière l'exploitation, en prévoyant une marge de 35 mètres minimum entre le bâtiment existant et la limite A/2AU (voir plan ci-joint) et en concertation avec l'exploitant.
Celui-ci a, en effet, un projet de construction agricole, et la largeur proposée dans votre projet de PLU arrêté, pourrait contraindre la pleine fonctionnalité des structures.

Maison de l'agriculture
Rue Frère-Gagne - BP 40463
60021 Beauvais cedex
Tél. 03 44 11 44 11 - Fax. 03 44 11 45 50
accueil@agri60.fr - prenom.nom@agri60.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 186 002 515 00028 - APE 9411 Z
www.chambres-agriculture-picardie.fr

- ✓ De même, nous notons l'augmentation de la surface de la zone 2AU (3,70 ha au lieu de 3,15 ha) qui génère une nouvelle consommation d'espace agricole. Toutefois ce redimensionnement de la zone est, pour partie, lié à son réaménagement (suite à notre demande) et cette augmentation de surface de la zone 2AU est en partie compensée par la réaffectation en zone A de parcelles initialement englobées en zone U (rue du Transloy).
- ✓ Enfin, nous réitérons nos demandes d'ajustements réglementaires, formulées dans notre précédent avis, mais non prises en compte dans le second projet de PLU arrêté, à savoir :

Article U 6

Autoriser les constructions et installations agricoles au-delà de la limite des 40 mètres depuis la voirie ou les emprises publiques

Article U 11

Ajouter dans le paragraphe relatif aux toitures, que les couvertures de type bac acier sont autorisées pour les constructions et installations agricoles

Article A 7

Corriger la faute de frappe (410 mètres de recul) et appliquer un principe de 6 mètres par rapport aux limites séparatives (ou une construction possible en limite séparative).

Compte tenu des remarques formulées ci-dessus, nous émettons sur votre **un avis favorable avec réserves** sur votre second projet de PLU arrêté, notre principale retenue étant le manque de profondeur de la micro-zone A derrière l'exploitation Van Lancker et une légère surconsommation de foncier agricole.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,


Jean-Luc POULAIN

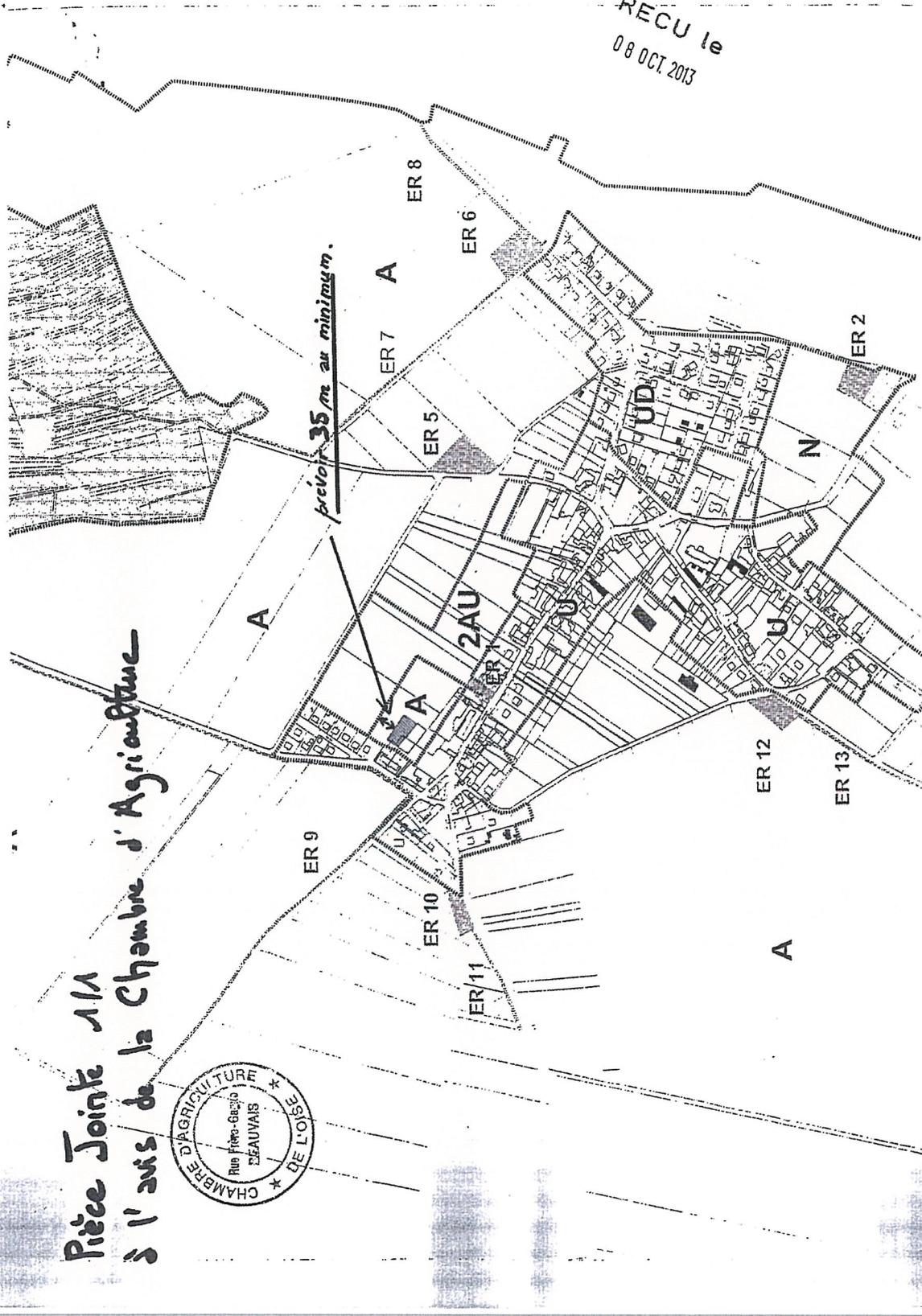
Copie à DDT (SAUË - SAT) - Préfecture - CRPF

Pièce Jointe 1/1A
à l'avis de la Chambre d'Agriculture



prevoir 35 m au minimum.

RECU le
08 OCT. 2013



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
D'AMIENS**

sf

N° 1401697

REPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Fabrice VAN LANCKER

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Lapaquette
Rapporteur

Le Tribunal administratif d'Amiens

M. Thérain
Rapporteur public

(4ème Chambre)

Audience du 22 novembre 2016
Lecture du 6 décembre 2016

68-01-01-01-01

68-01-01-01-03

D

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires complémentaires, enregistrés le 9 mai 2014, le 29 janvier 2015 et le 26 juin 2015, M. Fabrice Van Lancker, représenté par Me Bonino, demande au Tribunal :

1°) d'annuler la délibération en date du 12 mars 2014 par laquelle le conseil municipal de la commune de Sacy-le-Petit (Oise) a approuvé son plan local d'urbanisme ;

2°) de mettre les dépens à la charge de la commune de Sacy-le-Petit ;

3°) de condamner la commune de Sacy-le-Petit à lui verser une somme de 2 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient :

- que, compte tenu des discordances existant entre la date de la séance du conseil municipal, le 12 mars 2014, celle de la signature du procès-verbal de la séance de celui-ci par le maire, le 13 mars 2014, ainsi que celle d'affichage de la délibération en cause, le 6 mars 2014, soit à une date antérieure à celle de la réunion, la délibération attaquée doit être tenue pour inexistante dès lors qu'il existe un doute quant à la tenue d'une séance du conseil municipal, sur la compétence de l'auteur de cette délibération et que cet acte est rétroactif ; qu'en outre, l'imprécision de ces dates méconnaît le droit d'agir en justice ;
- que la délibération attaquée est entachée d'un vice de procédure dès lors que ni le rapport du commissaire-enquêteur, ni le plan local d'urbanisme, ne prennent en considération l'avis favorable sous réserves émis par la chambre d'agriculture le 8 octobre 2013 ;

- que le manque de concertation lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, constaté par le commissaire-enquêteur, alors que 85 % des personnes consultées ont émis des avis défavorables ou réservés, contrevient à l'objectif de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur figurant au projet d'aménagement et de développement durable ;
- que la commune n'établit pas avoir réalisé un véritable bilan de la concertation ;
- que ce dernier n'a pas été joint au dossier d'enquête publique en méconnaissance de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;
- que le choix de l'emplacement réservé sur la parcelle cadastrée section B n° 969 n'est pas cohérent au regard des orientations du plan d'aménagement et de développement durable ; que deux autres voies de désenclavement sont prévues pour le lotissement en cause, ce qui est suffisant ; que d'autres solutions plus opportunes étaient envisageables pour créer une troisième voie de désenclavement ; que la voie de désenclavement projetée aboutirait sur la voie principale de circulation, ce qui serait de nature à créer des risques pour la sécurité, et serait à sens unique, ce qui ne permettrait pas le désenclavement de la zone ; que la commune n'a ni justifié d'un projet suffisamment précis et élaboré, ni n'a indiqué la nature et le tracé de la voie de désenclavement dans les documents graphiques ou écrits ;
- que le classement en zone agricole de la parcelle ZC-41 n'est pas conforme au schéma de cohérence territoriale des pays de l'Oise et de Halatte et porte une atteinte excessive au droit de propriété en méconnaissance des articles 2 et 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen ;
- que le classement en zone agricole ne correspond pas aux prescriptions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme ;
- que le classement en zone agricole est entaché de détournement de pouvoir ;
- que la zone 2AU se trouve en zone inondable et à proximité de cavités ;
- que la commune ne justifie pas que son projet de développement à l'horizon 2025 sur la zone Est, répondra mieux à l'intérêt général que sur la zone Ouest ;
- que la création de la zone 2AU est contraire aux orientations du plan d'aménagement et de développement durable qui « fixe les objectifs des politiques publiques (...) de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, (...) » ;
- que la création de la zone 2AU est contraire au schéma de cohérence territoriale des pays d'Oise et d'Halatte qui prévoit des études alternatives lorsque l'urbanisation nécessite l'utilisation de terres agricoles ;
- que la création de la zone 2AU manifeste un étirement urbain en contradiction avec le schéma de cohérence territoriale et avec le rapport de présentation du plan local d'urbanisme imposant la densification du tissu urbain ;
- qu'il existe une contradiction entre l'objectif de densification du tissu urbain assigné au plan local d'urbanisme et le règlement de ce dernier, notamment ses articles U6, U8 et U9 ;
- que la création de la zone 2AU entraîne l'enclavement de sa parcelle ;
- que le plan local d'urbanisme approuvé est, en méconnaissance de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, en contradiction avec l'objectif poursuivi lors de son élaboration figurant dans la délibération du 4 septembre 2009 et consistant à lutter contre l'étalement urbain en recentrant le développement sur le centre-bourg.

Une mise en demeure de produire un mémoire en défense a été adressée le 3 octobre 2014 à la commune de Sacy-le-Petit sur le fondement de l'article R. 612-3 du code de justice administrative.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 31 octobre 2014 et le 12 mars 2015, la commune de Sacy-le-Petit, représentée par Me Leprêtre, conclut au rejet de la requête et à la condamnation de M. Van Lancker à lui verser la somme de 5 000 euros en application des

dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir :

- que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme est, à titre principal, un moyen nouveau irrecevable et, à titre subsidiaire, n'est pas fondé ;
- que les autres moyens soulevés par M. Van Lancker ne sont pas fondés.

Vu :

- les autres pièces du dossier.

Vu :

- la déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Lapaquette, conseiller,
- les conclusions de M. Thérain, rapporteur public,
- et les observations de Me Leprêtre pour la commune de Sacy-le-Petit.

1. Considérant que M. Van Lancker est propriétaire d'une parcelle cadastrée section B n° 969 et d'une parcelle n° ZC-41, situées sur le territoire de la commune de Sacy-le-Petit (Oise) ; que, par délibération en date du 12 mars 2014 dont M. Van Lancker demande l'annulation, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune classant la parcelle ZC-41, sur laquelle l'intéressé avait des projets de construction, en zone agricole, créant une zone 2AU à proximité de la parcelle cadastrée section B n° 969 et un emplacement réservé sur cette dernière, destiné à accueillir une voie de désenclavement de la zone 2AU ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier, notamment du procès-verbal de la séance en date du 12 mars 2014 du conseil municipal de la commune de Sacy-le-Petit, que ladite séance s'est tenue à la date précitée et a été consacrée à l'approbation du plan local d'urbanisme ; qu'il ressort en outre de ce même document que le conseil municipal a été convoqué à cet effet le 6 mars 2014, convocation affichée le même jour ; que le maire de Sacy-le-Petit a certifié conforme un extrait de ce procès-verbal le 13 mars 2014 ; qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que M. Van Lancker n'est pas fondé à soutenir que la délibération attaquée serait inexistante ;

3. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction alors applicable : « *Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers*

ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière. Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents. / Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. / Ces dispositions s'appliquent aux opérations d'aménagement dont l'enquête publique n'a pas encore été prescrite à la date de publication de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole. » ;

4. Considérant qu'il ressort du rapport en date du 13 février 2014 du commissaire-enquêteur, que celui-ci mentionne l'avis émis le 27 septembre 2013 par la chambre d'agriculture de l'Oise sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Sacy-le-Petit et reprend son contenu en conclusion ; que cet avis est également annexé au plan local d'urbanisme, dont les auteurs ont pris en considération l'ensemble des remarques y figurant ; que le moyen susvisé doit, dès lors, être écarté ;

5. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable au litige : « *I - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant : a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; (...) Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. » ;*

6. Considérant, d'une part, que le requérant ne peut utilement invoquer les avis émis lors de l'enquête publique pour contester les modalités de la concertation prévue par la délibération du 4 septembre 2009 prescrivant l'élaboration du PLU, conformément aux dispositions ci-dessus rappelées de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;

7. Considérant, d'autre part, que si M. Van Lancker soutient que le conseil municipal n'a pas dressé un véritable bilan de la concertation, il ressort toutefois des termes de la délibération du 10 octobre 2012 que celle-ci reprend les modalités de la concertation mises en oeuvre et en comporte un exposé ; que le moyen manque en fait et doit, en conséquence, être écarté ;

8. Considérant, en quatrième lieu, que si, en vertu de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 6 de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête publique, il ressort de l'article 19 de ladite ordonnance qu'elle entre en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013 et que les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de ladite ordonnance demeurent applicables aux procédures d'élaboration des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date ; que le décret d'application n° 2013-142 n'étant intervenu que le 14 février 2013, l'ordonnance est, par suite, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013 ; que l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Sacy-le-Petit ayant été prescrite par délibération du 4 septembre 2009, les nouvelles dispositions de l'article

L. 300-2 du code de l'urbanisme imposant que soit joint au dossier d'enquête publique le bilan de la concertation effectuée par la commune ne trouvaient donc pas à s'appliquer ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 123-8 du code de l'environnement et L. 300-2 du code de l'urbanisme imposant la présence du bilan de la procédure de concertation au dossier soumis à l'enquête publique doit être écarté comme inopérant ;

9. Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut : (...) 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; (...).* » ; qu'aux termes de l'article R. 123-11 de ce même code : « *(...) Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : (...) d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ; (...).* » ;

10. Considérant que le zonage du plan local d'urbanisme fait apparaître un emplacement réservé dénommé ER1, d'une superficie de 580 m², sur la parcelle cadastrée section B n° 969 appartenant à M. Van Lancker, destiné à accueillir une voie de désenclavement de la zone 2AU en reliant celle-ci, située au nord de la rue de la République, à la route principale traversant la commune de Sacy-le-Petit ; qu'au vu de l'orientation n° 3 visant à créer et à faciliter les liaisons internes au territoire, notamment en minimisant les contraintes routières pour les habitants, la création de cet emplacement réservé n'apparaît pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation au regard des orientations du plan d'aménagement et de développement durable, nonobstant la présence de deux autres voies de désenclavement, du fait que la 3^{ème} voie de désenclavement envisagée serait à sens unique et que la voie de désenclavement envisagée déboucherait sur une route départementale avec un trafic journalier moyen de 453 véhicules dont 14 poids-lourds ne paraît pas représenter ; qu'enfin si le requérant soutient également que d'autres solutions auraient pu être choisies, il n'appartient cependant pas au juge administratif d'apprécier l'opportunité du choix opéré par les auteurs du plan local d'urbanisme ; qu'enfin, contrairement à ce que soutient M. Van Lancker, l'intention d'une commune de réaliser un aménagement sur une parcelle suffit à justifier légalement son classement en tant qu'emplacement réservé, sans qu'il soit besoin pour la commune de faire état d'un projet précisément défini ; qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le requérant n'est pas fondé à contester la légalité de l'emplacement réservé susmentionné ;

11. Considérant en sixième lieu, qu'en tout état de cause il n'appartient pas au schéma de cohérence territoriale (SCOT) d'imposer des règles de procédure ; que, par suite, M. Van Lancker ne peut utilement soutenir que le classement en zone agricole de la parcelle ZC-41 et celui attribué à la zone 2AU auraient dû donner lieu à des études d'impact en application du SCOT des pays de l'Oise et d'Halatte ;

12. Considérant, en septième lieu, que M. Van Lancker ne peut utilement soutenir que le classement en zone A de terrains lui appartenant porterait atteinte à son droit de propriété protégé par les dispositions des articles 2 et 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, dès lors que ce droit s'exerce dans les conditions prévues par la loi, notamment les dispositions législatives du code de l'urbanisme ; que, par suite, ce moyen est inopérant et ne

peut qu'être écarté ;

13. Considérant, en huitième lieu, qu'aux termes de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées : — les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; — les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.* » ;

14. Considérant que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme constate en page 138 que la commune dispose d'un espace agricole important et que le plan local d'urbanisme a notamment pour objectif de préserver l'espace agricole ; que ce même document mentionne en page 149 : « *Orientation n°2 : Les orientations générales de préservation du cadre de vie et donc de protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers. -Protection des espaces naturels/agricoles et forestiers. La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue l'une des mesures phare du projet communal car le village dispose d'une qualité de cadre de vie indéniable que les élus souhaitent voir préserver.* » ; que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comporte un thème n° 7 intitulé « *environnement naturel et sa préservation* » ayant pour objet de « *(...) - définir des espaces d'extension qui limitent les impacts sur le milieu naturel et ne portent pas atteinte à la diversité des ensembles paysagers ; (...) - penser les besoins en développement pour éviter le grignotage des espaces agricoles, afficher les besoins, repenser les zones de développement actuellement dévolues dans le plan d'occupation des sols pour les utiliser au mieux, utiliser autrement les espaces mais ne pas prendre plus de superficie ; (...)* » ; qu'il ressort en outre du plan de zonage que la parcelle ZC-41 se situe au nord-est du village dans un ensemble de terres agricoles et au-delà des dernières parcelles bâties ; qu'il résulte, dès lors, de l'ensemble de ce qui précède que, compte tenu des objectifs affichés dans le rapport de présentation ainsi que des orientations contenues dans le PADD et de la situation géographique de cette parcelle, c'est sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation que les auteurs du plan local d'urbanisme ont classé la parcelle ZC-41 en zone A ; que ce moyen doit, par suite, être écarté ;

15. Considérant, en neuvième lieu, que si le requérant soutient que le classement de sa parcelle ZC-41 en zone A a pour objet d'en faire diminuer la valeur afin que la commune puisse l'acquérir dans des conditions avantageuses en vue de la réalisation de projets d'aménagement, il n'apporte toutefois aucun élément de justification à l'appui de ces allégations ; que le moyen tiré du détournement de pouvoir dont serait entachée la délibération attaquée ne peut, par suite, qu'être écarté ;

16. Considérant, en dixième lieu, qu'aux termes de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme : « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et*

d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » ;

17. Considérant que le requérant soutient que le classement en zone 2AU est entaché d'erreur manifeste d'appréciation dès lors que le terrain concerné est situé en zone inondable et à proximité de cavités ; qu'il ressort toutefois du rapport de présentation, en page 82, que seulement deux inondations et coulées de boues se sont produites en 1993 et 1999 ; que ce même document précise, sur la base de cartes des aléas élaborée en 2010 par la direction départementale des territoires de l'Oise, que la commune n'est pas dans le périmètre d'un plan de prévention des risques, que le risque lié aux coulées de boues n'aurait que peu d'impact sur la partie urbanisée et que l'aléa moyen ne concerne que le nord de la zone agricole ; qu'il ressort en outre d'une étude du bureau de recherches géologiques et minières menée en 2011, reproduite par le rapport de présentation, que cinq cavités ont été localisées dans le centre-bourg et qu'aucune ne se situe en zone 2AU ; qu'en égard à l'ensemble des circonstances de l'espèce, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation ne peut qu'être écarté ;

18. Considérant, en onzième lieu, qu'il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de décider, au lieu et place de l'autorité administrative en charge d'élaborer un plan local d'urbanisme, de l'opportunité de créer un secteur à urbaniser dans un autre secteur du territoire que celui qu'elle a choisi ; que le moyen tiré de ce que la commune ne justifie pas que son projet de développement à l'horizon 2025 sur la zone Est répondra mieux à l'intérêt général que sur la zone Ouest ne peut, dès lors, être accueilli ;

19. Considérant, en douzième lieu, qu'aux termes de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme : « (...) Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (...) » ;

20. Considérant que le PADD du SCOT vise dans son axe 2 l'objectif consistant à fournir un effort de construction en vue de satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs ainsi que celui tendant à limiter l'étalement urbain en accroissant l'intensité urbaine ; que dans son axe 4 il prévoit également de stopper l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation, objectif figurant dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme ; que si M. Van Lancker soutient que l'allocation d'une superficie de 3,7 ha à la zone 2AU serait très importante au regard de celle du centre-bourg et constituerait en conséquence un étalement urbain, il ressort cependant du rapport de présentation que la commune a connu une baisse de sa population en 2009 due à une absence de constructions nouvelles suffisantes et que l'objectif fixé est d'atteindre 650 à 750 habitants d'ici 2025 ; qu'il est également indiqué dans ce document que 40 à 50 logements supplémentaires devront être construits à l'horizon 2020-2025 pour accueillir de nouveaux habitants ; que ce document expose en outre la nécessité de contenir l'étalement urbain tout en accroissant la population par la réalisation de nouvelles habitations et que l'emplacement retenu pour la zone 2AU à proximité du centre-bourg permet de satisfaire à cet objectif ; qu'il résulte de tout ce qui précède que la création de la zone 2AU n'est pas incompatible avec les orientations du PADD du SCOT, ni entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, ni manifestement contradictoire avec le rapport de présentation du plan local d'urbanisme ;

21. Considérant, en treizième lieu, qu'aux termes de l'article U6 du règlement du plan local d'urbanisme : « (...) A l'exception de construction annexes, des constructions et installations agricoles, aucun bâtiment ne sera implanté au-delà d'une bande de 40 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique ou appelée à le devenir. (...) » ; qu'aux termes de l'article U8 de ce même texte : « Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être respectée une distance minimale de 3 mètres. (...) » et qu'aux termes de l'article U9 : « L'emprise au sol est fixée à 60 % » ;

22. Considérant que, contrairement à ce que soutient M. Van Lancker, les valeurs retenues par les dispositions précitées du règlement du plan local d'urbanisme n'apparaissent pas manifestement contradictoires avec l'objectif de densification du tissu urbain assigné au plan local d'urbanisme ; que le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation ne peut, par suite, qu'être écarté ;

23. Considérant, en quatorzième lieu, que si M. Van Lancker soutient que la création de la zone 2AU entraînerait un enclavement de son exploitation agricole bordée sur deux autres côtés par la zone U, il n'établit ni même n'allègue que l'accès à sa parcelle serait à long terme plus difficile voire impossible ; que ce moyen ne saurait, dès lors, être accueilli ;

24. Considérant, en quinzième lieu, que si le requérant soutient que le plan local d'urbanisme approuvé méconnaîtrait l'objectif poursuivi lors de son élaboration, et figurant dans la délibération du 4 septembre 2009, de lutter contre l'étalement urbain en recentrant le développement sur le centre-bourg, au motif que la superficie potentielle d'extension est le double du tissu urbain existant, il ne ressort toutefois pas des pièces du dossier que l'implantation des nouvelles zones à urbaniser serait manifestement contraire à l'objectif susmentionné ; qu'il suit de là que le moyen précité ne peut qu'être écarté ;

25. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que les conclusions tendant à l'annulation de la délibération du 12 mars 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Sacy-le-Petit doivent être rejetées ;

Sur les dépens :

26. Considérant que la présente instance ne comportant aucun dépens, les conclusions de M. Van Lancker tendant à ce que ceux-ci soient mis à la charge de la commune de Sacy-le-Petit ne peuvent en tout état de cause qu'être rejetées ;

Sur les conclusions présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

27. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation » ; que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Sacy-le-Petit, qui n'est pas la partie perdante, la somme que demande M. Van Lancker, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de condamner M. Van Lancker à verser une somme de 1 000 euros à la commune de Sacy-le-Petit en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de M. Van Lancker est rejetée.

Article 2 : M. Van Lancker versera une somme de 1 000 (mille) euros à la commune de Sacy-le-Petit au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

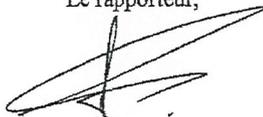
Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Van Lancker et à la commune de Sacy-le-Petit.

Délibéré après l'audience du 22 novembre 2016, à laquelle siégeaient :

M. Durand, président,
M. Lapaquette et Mme Pierre, conseillers.

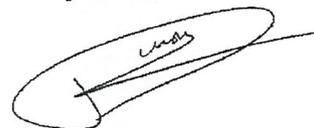
Lu en audience publique, le 6 décembre 2016.

Le rapporteur,



A. Lapaquette

Le président,



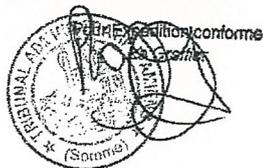
M. Durand

Le greffier,



N. Verjot

La République mande et ordonne au préfet de l'Oise, en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent jugement.



Annexe 3 : Attestation de la mairie concernant d'éventuelles nuisances liées à l'exploitation agricole



MAIRIE DE SACY-LE-PETIT

60190
Tel. Fax : 03.44.29.04.05
e.mail : mairie.sacylepetit@neuf.fr

DEPARTEMENT DE L'OISE
ARRONDISSEMENT DE CLERMONT
CANTON DE PONT STE MAXENCE

Sacy-Le-Petit,
Le 27 septembre 2018

ATTESTATION

Je soussigné, François MORENC, Maire de la commune de SACY-LE-PETIT (Oise) atteste sur l'honneur qu'aucune plainte sonore ou olfactive à ce jour n'a été déposée en mairie de SACY-LE-PETIT concernant la présence de l'exploitation agricole EARL VAN LANCKER.

Fait et délivré pour faire valoir ce que de droit,
Les jour, mois et an susdits.

François MORENC,
Le Maire



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. Rappel du contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.	2
2. Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur Sacy-Le-Petit.....	3
3. Contexte et enjeux pour la zone 2AU	4
3.1.1. Contexte	4
3.1.2. Enjeux urbains et objectifs.....	4
3.1.3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
3.1.4. Planification	6

1. RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2000-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « Grenelle 2 »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation.

Celles-ci ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi, elles sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ne peuvent être contraires aux orientations retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs sont ainsi complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié deux secteurs de développement faisant l'objet d'orientations d'aménagement qui définissent des principes permettant d'orienter l'évolution de ces espaces.

Ces orientations d'aménagement et de programmation forment une pièce obligatoire du dossier de PLU.

2.LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SUR SACY-LE-PETIT.

La commune de Sacy-Le-Petit souhaite organiser le développement d'un secteur hautement stratégique pour la commune dans des délais moyens, en indiquant des orientations d'aménagement et de programmation qui s'ajoutent aux règles de la zone 2AU. Il s'agit de :

-la zone 2AU localisée au nord de la rue de la république ;

La mise en œuvre de ces outils contribue aux objectifs d'assurer un développement urbain harmonieux de ce secteur. Des principes d'aménagement seront ainsi déclinés dans le but de servir d'aide à la réalisation du projet d'aménagement futur.

Il ne s'agit pas de figer au travers de ces principes, un projet d'aménagement précis, mais au contraire d'ouvrir les échanges avec les futurs porteurs de projet, sur la base d'intentions communales fortes qui serviront d'assise au projet futur. Ces principes ne doivent pas être pris à la lettre, mais plutôt respecter dans l'esprit.

La carte ci-dessous localise le secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Sur le bourg



OAP Sacy-le-Petit APPROBATION 12 MARS 2014

3

3.CONTEXTE ET ENJEUX POUR LA ZONE 2AU

3.1.1. Contexte.

Les études menées lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme montre la nécessité d'avoir une extension de la trame bâtie raisonnée afin de répondre aux besoins en logements de la commune d'ici 2030.

Pour répondre à ces besoins, l'urbanisation de la zone 2AU a été privilégiée car il s'agit d'une zone idéalement placée à proximité du centre bourg, cette zone pourrait accueillir entre 40 et 50 logements.

Dans le but d'avoir une vision globale sur l'ensemble du secteur, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été définie afin d'inscrire les futures constructions dans le prolongement des opérations réalisées aux abords du site.

3.1.2 Enjeux urbains et objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants;
- Etablir un îlot d'habitations aux modes d'implantation variés, composé de pavillons mais aussi de maisons individuelles groupées;
- Possibilités d'implantation de logements sociaux ;
- Consolider et moderniser le tissu urbain du centre-bourg ;
- Améliorer et développer les espaces publics en créant un espace urbain, véritable trait d'union avec le rue de la république ; établir une centralité autour de cet espace public
- Assurer une continuité urbaine entre les différents secteurs déjà urbanisés ;
- Créer une trame verte en lien avec celle des secteurs voisins ;
- Créer un bouclage piétonnier de la zone ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

3.1.3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Intensifier l'urbanisation au nord de Sacy-Le-Petit

Au nord-du bourg, le plan prévoit une zone 2AU pouvant recevoir une occupation mixte de logements locatifs de petites tailles, de logements adaptés pour des personnes âgées, de l'habitat individuel et individuel groupé, en capacité d'accueillir en plus des constructions à usage de bureaux ou de commerces et des équipements publics.

Pour atteindre ces objectifs, le schéma d'aménagement indique la création d'une nouvelle voirie entre la rue de la république et le nouveau secteur qui sera également relié aux chemins des rayettes et la rue du bois.

La liaison avec la rue de la république est prévue en sens unique, il ne sera autorisé que de rentrer dans le nouveau secteur. Cette mesure est prise pour deux raisons.

Un flux dans ce sens est beaucoup plus sécurisant pour la rue de la république, dont la circulation sera régulée différemment alors (possibilité de mettre un stop au niveau de la nouvelle desserte pour casser la vitesse.

Un flux mono sens permet d'aménager le terrain en accompagnement de la voie par une circulation piétonne sécurisée et un aménagement paysager préservant les propriétés voisines dont l'environnement change.

Une densité de l'ordre de 13 logements à l'hectare sera demandée pour l'habitat individuel et 25 logements à l'hectare pour le logement groupé dans la future opération.

De plus la répartition des différents modes de construire à respecter est d'environ : 70% en individuel, 30% en groupé. Ces chiffres peuvent être respectivement diminués au profit du logement collectif.

L'orientation d'aménagement laisse une grande liberté d'organisation urbaine et d'agencement des constructions au sein de la zone réservée aux logements. Certains d'entre eux devront néanmoins s'implanter de la voie à créer pour recréer l'ambiance des rues existantes. Les nouvelles formes architecturales ainsi que les éco-matériaux et les énergies renouvelables devront être favorisées dans le ou les programme(s) de construction.

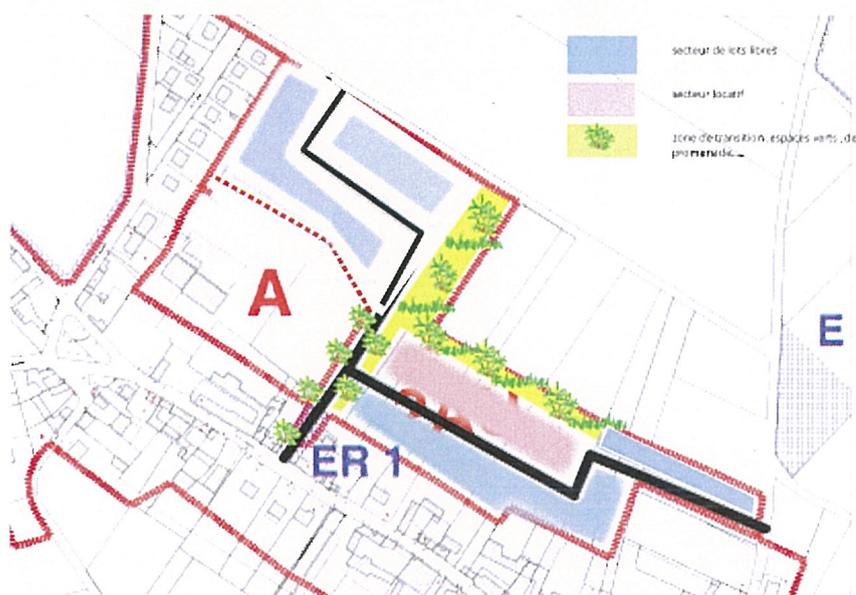
A l'intérieur de la zone 2AU, des cheminements permettront de boucler les déplacements piétons sur l'ensemble de la zone, ainsi que pour rejoindre la rue de la république.

Une poche de stationnement permettra l'accueil des automobilistes se rendant en visite dans la nouvelle rue. Ceux-ci seront implantés au niveau du parc urbain.

3.1.4 Planification

La zone 2AU couvre une superficie de 3,7 hectares, la taille de la zone a été fixée plus en fonction des nécessités de liaisons viaires pour relier correctement la nouvelle rue à la trame existante et la forme du parcellaire existant. Sa superficie globale est importante au regard d'une seule opération de construction. La commune aimerait donc que la zone soit globalement aménagée en deux phases. L'impact sur les équipements publics en particulier école et cantine serait plus facilement absorbable.

Mais la commune fera avant de modifier son PLU pour ouvrir cette zone à l'urbanisation, une pré-étude de faisabilité pour juger du bilan financier de cette opération pour s'assurer de ses chances d'aboutir, avec une réalisation pour partie en lots libres mais aussi des locatifs et accession.



Annexe 5 : Références législatives et réglementaires

Code de l'urbanisme

Article L.221-1

L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.

Article L.300-1

Extrait

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. [...]

Code civil

Article 545

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Article R.112-5

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.*

Article R131-6

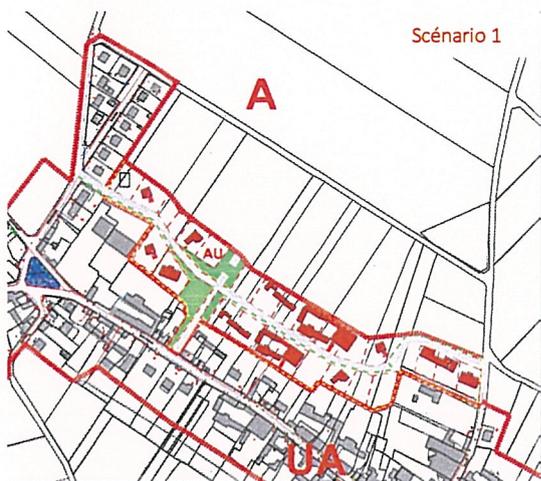
Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndicats.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.



Annexe 7 : Scénarios envisagés pour le développement du lieudit Les Rayettes

Scénarios proposés pour le développement d'une zone d'habitat sur le secteur « Les Rayettes » à l'occasion du diagnostic du PLU (2012-2013)



Scénario 1

Avantages :

- rappel de la rue de la République translattée
- permet de densifier en gardant le timbre de la rue parallèle
- les accroches viaries sont idéales

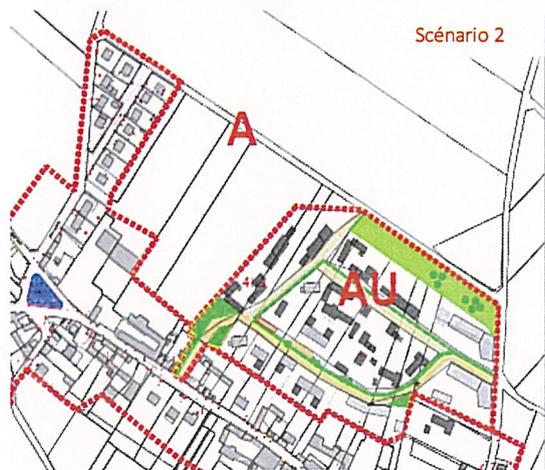
Inconvénients :

- le chemin d'accès privé à la rue du Transloy apparaît comme indissociable de l'exploitation et celui-ci ne peut être transformé en voirie.
- souhait de l'exploitant de pouvoir construire un nouvel hangar et besoin de plus de place.



ABANDON SCENARIO 1

Nouveaux scénarios 2 et 3



Scénario 2

Avantages :

- superficie de développement équivalente au sc. 1
- accroches viaries satisfaisantes
- les accroches viaries sont idéales.

Inconvénients :

- le projet s'appuie largement sur le chemin des Rayettes qui est propriété de l'association foncière des agriculteurs et il n'est pas souhaité développer le trafic sur cette voie à usage agricole



Scénario 3

Avantages :

- superficie de développement équivalente au sc. 1
- accroches viaries satisfaisantes
- les accroches viaries sont idéales.

Inconvénients :

- le projet s'appuie largement sur le chemin des Rayettes qui est propriété de l'association foncière des agriculteurs et il n'est pas souhaité développer le trafic sur cette voie à usage agricole
- ce projet valorise le foncier appartenant essentiellement à l'exploitant agricole du secteur

❖ Page 61

Synthèse : habitat et perspectives d'évolution

La mise en adéquation de ces différents facteurs montre qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements et ce dans l'objectif de maintenir à minima le niveau actuel de la population communale.

Cette nécessité est d'autant plus renforcée que la commune souhaite satisfaire de nouvelles populations désireuses de s'installer à Sacy-Le-Petit. Il faudra alors prévoir d'avantage de logements individuels ou collectifs pour une population égale et à fortiori croissante.

Dans un objectif de hausse mesurée de la population, ce sont donc environ 50 logements qui seront nécessaires sur la période 2010/2020-2025, soit environ 2,64 hectares non construits à dégager dans le PLU pour une vocation habitat.

Enjeux :

- Permettre une augmentation de la population jusqu'à 650-700 habitants
- Développer une offre diversifiée qui réponde aux parcours résidentiels de chacun des habitants.
- Favoriser la densité et poursuivre le renouvellement urbain.
- Répondre aux objectifs du SCoT

❖ Page 109 ...

L'exploitation rue de la République

Les exploitants installés sont installés par succession, ils exploitent les terres attenantes à l'exploitation sur la commune, ils exploitent également des terres sur une autre commune de l'Oise.

Leur production est céréalière en grande partie. Ils n'ont manifesté comme souhait lié à l'avenir de leur exploitation que la possibilité de construire un autre hangar adossé aux existants et pouvant servir à accueillir du matériel ou stocker de la récolte. Les hangars sont accessibles soit depuis la rue de la République soit depuis la rue du transloy.

Le corps de ferme est constitué des hangars situés à l'arrière et la partie privative de la ferme avec la maison d'habitation et ses dépendances.

L'ensemble présente un esthétisme soigné et les constructions sont de qualité.



Lors de l'entretien avec les exploitants, ces derniers se sont déclarés potentiellement favorables à un développement futur à l'arrière de leur corps de ferme à condition que leur soit laissé suffisamment d'espace pour réaliser un dernier hangar accolé. Ils ont d'ailleurs déposé un permis de construire pour deux nouveaux bâtiments qui n'ont été pris en compte.



L'exploitation rue de la République

Les exploitants installés sont installés par succession, ils exploitent les terres attenantes à l'exploitation sur la commune, ils exploitent également des terres sur une autre commune de l'Oise.

Leur production est céréalière en grande partie. Ils n'ont manifesté comme souhait lié à l'avenir de leur exploitation que la possibilité de construire un autre hangar adossé aux existants et pouvant servir à accueillir du matériel ou stocker de la récolte. Les hangars sont accessibles soit depuis la rue de la République soit depuis la rue du Transloy.

Le corps de ferme est constitué des hangars situés à l'arrière et la partie privative de la ferme avec la maison d'habitation et ses dépendances.

L'ensemble présente un esthétisme soigné et les constructions sont de qualité.

La philosophie générale du PADD est principalement fondée sur la conservation de l'équilibre entre développement de quelques logements et préservation de l'identité rurale, des espaces agricoles et naturels.

Orientation n°1 : Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.

-Assurer l'accueil d'une nouvelle population :

Le diagnostic révèle que Sacy-le-Petit est une commune résidentielle attractive mais qui se stabilise autour de plus ou moins « 550 » habitants depuis un plus de 10 ans.

Comme nombre de communes, des logements supplémentaires doivent être produits chaque année pour pouvoir maintenir le niveau de la population du fait du phénomène de desserrement des ménages (décohabitation des ménages nécessitant plusieurs logements pour loger une même famille).

La commune de Sacy-le-Petit attire encore les jeunes couples, même si le prix du foncier finira peut être par les décourager.

Fort de ces constats, la commune souhaite entrainer une nouvelle dynamique démographique et sociale tout en préservant les caractéristiques rurales du bourg.

Le projet se base en effet, sur un accroissement maîtrisé, en cohérence avec les attentes du SCoT, sur la base de ce scénario, Sacy-le-Petit pourrait atteindre près de 650 à 700 habitants d'ici une vingtaine d'années.

-Contenir et densifier le bourg.

Pour préserver l'espace agricole et naturel, la commune de Sacy-le-Petit fait le choix d'un scénario de développement consistant à contenir et densifier la commune. Ne disposant pas de dents creuses au sein du tissu urbain, elle compte redéployer différemment les espaces prévus en développement dans le plan d'occupation des sols, soit environ 3 hectares, au profit d'un projet plus cohérent en réponse au souci de développement durable.

Pour cela, elle utilise différemment les espaces déjà inscrite au plan d'occupation des sols et qui n'ont jamais pu aboutir à un projet de développement pour la commune.

Elle supprime le développement en extension linéaire de la commune, elle cherche une solution pour développer l'habitat sans étirer le village.

La commune a rapidement identifié deux zones pouvant répondre aux critères fixés :

- Elles doivent permettre une extension du village sans étirement le long des axes
- Etre facilement reliées au centre bourg pour créer du lien
- Etre de capacité suffisante et permettre de nouvelles évolutions à très long terme
- Etre compatible avec l'activité agricole voisine
- Eviter les impasses
- Ne doit pas présenter de risques, en particulier liés au ruissellement.

Les zones pressenties étaient donc :



Les deux secteurs ont donc été tous deux exploités dans leurs capacités à satisfaire l'ensemble ou la plus grande partie des critères listés ci-avant.

Après avoir travaillé, point par point, il s'avérait que :

- Les 2 permettent une extension du village sans étirement le long des axes
- Les 2 sont facilement reliées au centre bourg pour créer du lien
- les 2 sont de capacité suffisante et permettre de nouvelles évolutions à très long terme
- Aucune des 2 ne présente de risques, notamment celui au ruissellement. Les résultats de l'étude entreprise par la commune a permis d'établir le zonage pluvial de la commune, de proposer des aménagements durables pour la gestion du pluvial.

Il restait donc à définir le meilleur positionnement par rapport au secteur agricole.

Car il est facile de la remarquer chaque secteur défini, s'inscrit en arrière d'une exploitation agricole, c'est donc avec l'aide des exploitants agricoles que le choix a pu être établi.

Mr Langéus a des projets de développement à l'arrière de son siège d'exploitation en rapport avec une nouvelle activité démarrée depuis peu d'années mais qu'il compte pérenniser avec l'arrivée prochaine de son fils sur l'exploitation. Les parcelles d'exploitation se trouvent essentiellement regroupés autour du siège. Développer la commune dans ce secteur sans compromettre leur activité ne semblait pas raisonnable.

L'autre secteur se situe en arrière de l'exploitation de la famille Van Locker, ces derniers se sont dits favorables à un projet sur cette partie de leurs terres. N'ayant pas de projet de développement du corps de ferme, excepté la construction éventuelle d'un troisième hangar, il n'y avait donc pas d'obstacles à mener réflexion sur ce secteur.

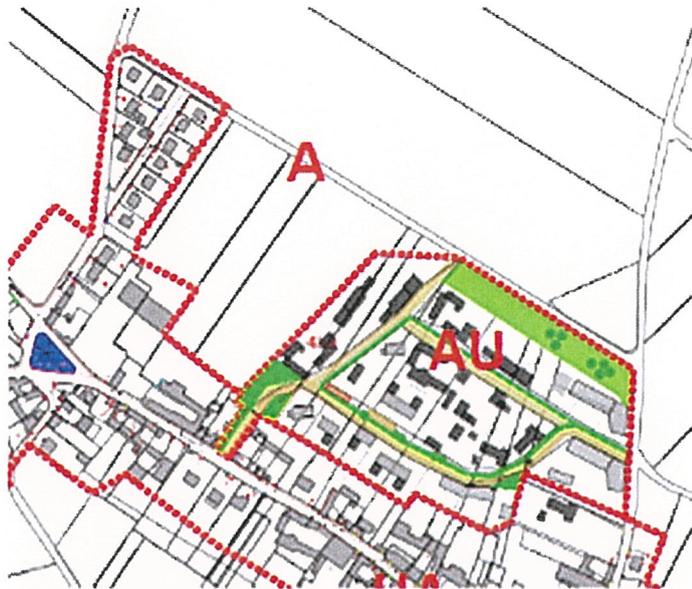
Plusieurs esquisses ont été élaborées pour aboutir à la version figa qui constitue aujourd'hui un éléments fort du plan local d'urbanisme de la commune de Sacy-le-Petit.

Les Différentes esquisses :



Cette esquisse était la « préférée » de toute l'équipe, car elle présente un rappel de la rue de la République translaturée, elle peut tout à fait permettre de densifier en gardant le timbre de la rue parallèle. Les accroches viaires sont idéales. Mais après consultation de l'exploitant, ce dernier nous a convaincu à regret que le chemin d'accès privé à la rue du Transloy est pour lui indissociable de l'exploitation et qu'il ne peut être transformé en voirie. L'exploitant précise qu'il veut pouvoir construire un nouvel hangar et souhaite un peu plus de place.

L'esquisse est donc abandonnée.



Cette seconde esquisse est donc proposée en réaction au rejet de la première. Elle dispose d'une belle superficie, dispose toujours d'une accroche sur la rue de la République. Cette accroche est d'ailleurs apparue indispensable à chacun et a donc été reprise systématiquement. Le développement se concentre sur la rue du Bois, l'articulation en nouveau quartier fait craindre que l'intégration du nouveau quartier soit plus difficile. L'opérationnalité en tranche de ce projet peut être mis en avant. Cette fois l'agriculteur n'est plus impacté par le projet, mais le projet vient s'appuyer sur le chemin des rayettes. Or ce chemin est propriété de l'association foncière des agriculteurs et la commune ne souhaite pas développer de trafic sur cette voie.

En parallèle à cette proposition vient la troisième esquisse qui elle s'appuie sur la partie ouest :



Cette esquisse présente les mêmes inconvénients que l'esquisse précédente, elle sort de l'esprit voulu pour densifier le bourg, avec une voie parallèle à la rue de la république.

Mais la commission s'interroge sur l'intérêt général de la formule trouvée, ce sont essentiellement les parcelles de l'exploitant qui vont être valorisées. La commission urbanisme propose alors de reprendre l'esquisse transversale qui profite à tous les propriétaires du secteur, qui permet de créer un quartier plus en concordance avec les attentes et qui prendra en compte les besoins de l'exploitation agricole.

Ainsi, est proposée une nouvelle esquisse d'une surface d'environ 3,2 hectares.



Cette esquisse constitue un arrangement de tous les paramètres auxquels la commune tient, plutôt transversale, elle préserve l'exploitation agricole selon ses souhaits, elle s'accroche sur l'extrême bout du chemin des rayettes et une signalisation ad hoc permettra de ne pas développer la circulation sur le reste du chemin.

Elle optimise l'utilisation d'une nouvelle artère, ne présente pas de voie sans issue, offre une accroche sur la rue de la république, offre suffisamment d'espace pour le développement futur de la commune, permettra de développer plus tard encore un nouveau secteur attenant. Peu s'opérer en plusieurs phases, et en particulier deux.

Elle permet ainsi d'absorber plus facilement les éventuels afflux de nouveaux enfants à l'école de la commune.

Ce phasage n'est pas indispensable et la commune est prête à étudier plusieurs propositions.

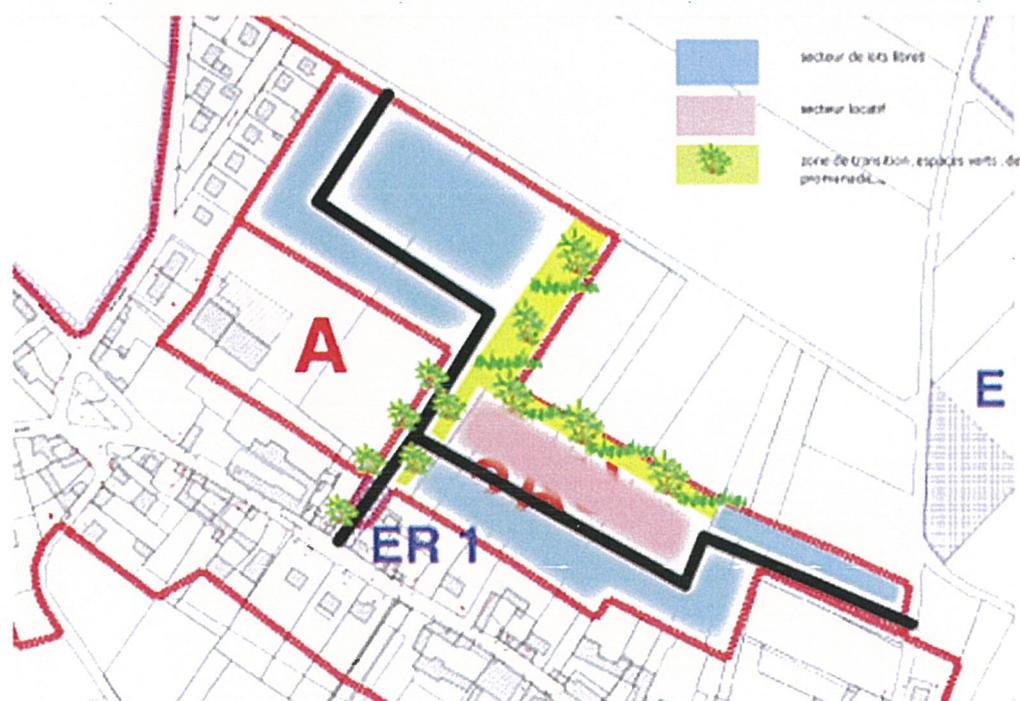
Les orientations d'aménagement et de programmation s'attachent donc à reprendre ces points particuliers :

- Accroche sur la rue de la République
- Pas de voie en impasse, excepté une accroche disposée pour le futur,
- Aménagement paysager des fonds de parcelles en arrière des terrains de la rue de la République
- Possibilité de développer le secteur en deux temps en intégrant quel que soit le choix du secteur Ouest ou Est, l'accroche sur la rue de la République dans la première tranche.

Le projet de PLU fait l'objet d'un premier arrêt projet en octobre 2012, les services de l'Etat s'interrogent sur la forme retenue pour la nouvelle zone. Les explications fournies quant à l'historique de cette zone et sa forme finale, sont globalement entendues, mais il est demandé de retravailler sa forme pour éviter les zones « mortes » pour l'exploitation agricole. Le tracé de la nouvelle zone s'appuie plus sur les limites parcellaires lorsqu'elle le peut et évite les découpages difficiles.

Les besoins de 2,6 hectares sont largement satisfaits dans ce cas de figure, la zone de développement telle que définie ici représente 3,7 hectares, soit un hectare de plus que ce qui était prévu. Pour compenser, la commune abandonne la zone de construction projetée rue du Transloy. C'est donc 2500 m² remis à l'espace agricole.

La zone Agricole entre la zone U de la rue de la République et la zone de développement futur permet à l'agriculteur en place de construire comme il l'a projeté un nouvel hangar pour y stocker son matériel.



La voirie traverse l'ensemble de la zone de développement et crée des accroches sur les voies existantes.

Le secteur bleu correspond à l'implantation des lots libres.

Le secteur rose correspond à l'habitat locatif

Les bandes vertes correspondent aux zones de transition et constituent des espaces verts aménagés

La commune de Sacy-le-Petit décide de mettre à profit ce contre temps dans la réalisation de son PLU pour lancer une pré-étude opérationnelle sur le nouveau secteur et ainsi améliorer et optimiser ce nouveau secteur.



Lorsque des éléments précis pourront être intégrés au PLU, la commune pourra envisager de réaliser une modification de son PLU pour transformer la zone 2AU en zone 1AU, urbanisable de suite.

-Valoriser le patrimoine bâti et oser l'architecture.

Parce qu'il participe à l'histoire, à l'identité et au charme de Sacy-le-Petit, la commune veut préserver les éléments majeurs de son patrimoine en les protégeant et en le mettant en valeur dans le paysage urbain actuel et à venir.

La municipalité a donc décidé de racheter le corps de ferme de l'église qui par sa position constituait un enjeu fort pour la commune.

La commune a pris la pari de pouvoir développer son offre de logements collectifs et locatifs dans les bâtiments massifs du corps de ferme, tout en profitant de sa position pour mettre en valeur son patrimoine.

La démolition du hangar attenant à l'église a permis de dégager celle-ci et de la mettre en valeur.



La commune va ainsi pouvoir facilement répondre aux objectifs du Scot et réaliser un ensemble de nouveaux logements de caractéristiques différentes.

Ainsi le centre bourg, va avec 19+4 nouveaux logements, réaliser l'ensemble du programme collectif auquel la commune doit s'engager. Elle devra donc programmer sur sa zone de développement le reste des logements à savoir l'individuel groupé et le lot libre.

4.2.3. La protection des espaces agricoles.

Le Plan Local d'Urbanisme poursuit une politique forte de protection des zones agricoles. La majorité des surfaces agricoles utiles (SAU) de la commune sont ainsi préservées.

Les élus ont souhaité faire de leur P.L.U un moyen de lutte contre la consommation d'espaces agricoles et naturels en supprimant 10 hectares. Ce foncier était réservé pour de la construction en extension de l'actuelle trame bâtie.

La majorité des espaces agricoles ont donc fait l'objet d'un classement en zone A où seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations, constructions liées à l'agriculture, à l'élevage sont autorisées. Le règlement de la zone A autorise également une diversification possible des activités agricoles en place.



LE P'TIT SACY

Tél. / Fax : 03.44.29.04.05
mairie.sacylepetit@neuf.fr
www.sacylepetit.fr

SOMMAIRE :

- Editorial du Maire
- Actualités Sacchéennes
- P. 3 : Charte d'entretien des espaces publics
- P. 3 : Remerciements
- P. 3 : Sortie de garage, aménagement
- P. 3 : Des crottes, encore des crottes...
- P. 4 : Balayage mécanisé de la voirie
- P. 4 : Brûlage des déchets
- P. 4 : Transports scolaires
- P. 4 : Halte garderie itinérante
- P. 4 : Rentrée scolaire
- P. 5 : Passeport / carte d'identité
- P. 5 : Bibliothèque municipale
- P. 5 : Permanences des élus
- P. 5 : Permanences du secrétariat de mairie
- P. 6 : Manifestations culturelles : jonglage
- P. 6 : Marche
- P. 6 : Festivités du 13 juillet
- P. 6 : Cérémonie du 14 juillet
- P. 6 : Saison lecture
- P. 6 : Sport gym douce
- Informations pratiques
- Associations
- P. 11 : SCRAP DANS L'OISE
- Civisme
- P. 12 : Nuisances sonores

EDITO

Trois années se sont écoulées depuis les élections municipales de 2014.

A mi-mandat, c'est l'occasion de regarder ce qui a été accompli avant de poursuivre la route. J'avais fixé plusieurs priorités :

Conserver une situation financière saine est la base d'une action durable.

Afin de compenser les baisses de dotations de l'Etat, nous avons baissé nos charges courantes de 6% en 2015 et également de 6% en 2016. Il sera difficile maintenant de trouver de nouvelles économies sans faire de coupes drastiques dans le budget. Les contribuables ont été sollicités en 2014 et 2016 : les efforts ont permis de ne pas augmenter le taux d'imposition en 2017 et Je ferai tout pour qu'il en aille ainsi encore en 2018.

Continuer à rénover le bâti et l'espace public, en 2015 et 2016 nous avons dépensé 55 333€ pour refaire les accotements de la voirie communale RC1 (route du cimetière). Nous venons de terminer la restauration de la façade principale de l'Eglise pour un montant de 30 675€.

Développer l'offre de l'habitat modérément et régulièrement : En 2015, nous avons accepté le permis de construire pour la réalisation de 9 logements locatifs privés rue de la Fontaine. En 2016, nous avons signé avec les propriétaires des terrains, un Plan Urbain Partenarial pour financer la viabilisation de 9 terrains à bâtir sur le chemin rural dit « de la fontaine ».

Pour les 3 années à venir, ce travail au service de tous va se poursuivre :

- Réhabilitation

Cet été, les travaux de réhabilitation de l'appentis de la grange dimière donnant sur le parvis de la place de l'Eglise vont être réalisés pour un montant de 48 150€.

- Sécurisation routière

Une étude a été réalisée et des dossiers de subventions ont été déposés pour les travaux de sécurisation routière et de stationnement des rues de la Motte et de la République. Ces travaux sont estimés à 48 000€. Une subvention de l'Etat nous a été accordée. Les nouvelles règles du Département nous obligent à réaliser une étude de trafic pour pouvoir obtenir la subvention du Conseil Départemental de l'Oise, ces voiries étant Départementales. Une réunion avec le service routier du Département est prévue dans les prochains jours. Quand le problème de financement sera bouclé, une réunion publique de présentation de ce dossier sera organisée.

- Voiries et trottoirs

Comme déjà annoncé, la prochaine priorité de l'Equipe Municipale est la réfection des voiries et des trottoirs de la commune.