

Département de l'Aisne

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RETZ EN VALOIS

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VILLERS-COTTERÊTS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 29 OCTOBRE AU 29 NOVEMBRE 2018**

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commune de Villers-Cotterêts

L'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée normalement durant 32 jours consécutifs,

du lundi 29 octobre au jeudi 29 novembre 2018 inclus.

Après avoir examiné le dossier soumis à enquête publique, entendu les participants, puis analysé les requêtes formulées lors du déroulement de l'enquête publique,

Constatant :

En terme d'information :

Une bonne information du déroulement de l'enquête publique par la voie de la presse locale, par l'annonce de l'enquête aux habitants via le bulletin municipal, par la parution de l'avis d'enquête sur le site de la commune, par la mise en ligne du dossier d'enquête complet sur le site de la Communauté de Communes de Retz en Valois, par l'affichage des dates de l'enquête sur les panneaux lumineux de la commune de Villers-Cotterêts et par l'affichage de l'avis, de couleur jaune, sur la porte des locaux du Pôle Aménagement du territoire

Une concertation amont qui a mobilisé lors de plusieurs réunions publiques des habitants ou propriétaires, qui n'ont donné lieu à aucune observation écrite sur le registre de concertation avant l'arrêt du PLU.

Plusieurs personnes se sont déplacées aux permanences croyant que l'enquête concernait le PLUI de leurs communes, le commissaire enquêteur les a aiguillées vers le Pôle Aménagement du Territoire de la CCRV.

La venue de vingt personnes, propriétaires fonciers et résidents de la commune, qui ont formulé des observations écrites ou orales.

L'enregistrement de vingt sept à cinquante six consultations des divers documents sur le site internet de la CCRV.

De multiples consultations et dépôts d'observations par une même personne, ce qui réduit le champ des participants à une dizaine de particuliers.

En terme de population :

Ces dernières années, une croissance démographique positive, variant de 0,4% à 1,2% par an passant ainsi de 8 380 habitants en 1980 à 10 797 habitants en 2013.

La municipalité a choisi un accroissement de la population locale de 1%, par an en visant, à l'horizon 2030, le développement urbain de l'agglomération aux environs de 12 556 habitants.

En terme de logements :

Le choix des élus de retenir la construction de 800 logements, à l'horizon 2030, ce qui correspond globalement aux recommandations du Schéma de Cohérence Territorial et au Plan Local de l'Habitat.

L'option prise par la commune de concentrer les offres de logement au plus près du centre de l'agglomération à proximité de la gare ferroviaire et des arrêts de bus.

Les informations, recensées par la commune, montrent une faible vacance de logements et la présence de dents creuses à l'intérieur de la partie urbanisable.

La volonté communale de consommer le moins d'espaces agricoles en densifiant le centre-ville par utilisation des dents creuses, par des opérations d'aménagement sur des terrains disponibles et par des réhabilitations d'îlots.

En terme d'environnement :

La conservation d'espaces naturels et paysagers à l'intérieur des îlots d'habitation afin de garder une trame verte recommandée par le Grenelle de l'Environnement et d'éviter une minéralisation excessive des zones urbanisées.

L'existence de zones humides proches des sources de l'Automne, et surtout le massif forestier de Retz qui entoure l'agglomération.

La demande de plusieurs agriculteurs de supprimer de nombreux emplacements liés au « patrimoine naturel et paysager à préserver » afin d'éviter des obligations en domaine privé et la conservation des arbres ou bosquets d'arbres « sans intérêt ».

La présence de cavités souterraines, utilisées à des fins de production de champignons, notamment aux abords de la ferme de Noue et à proximité de la rue Nino Masciti.

En terme agricole :

Les modifications de la zone agricole sur six secteurs de l'agglomération par abandon partiel des zones UC, 1 AU, 2AU et Nt existantes au PLU existant ont entraîné la reconquête de 92,5 hectares de terres.

Les observations des agriculteurs n'ont pas porté sur ce zonage mais sur l'inscription en zone UC ou 1AU de terres agricoles.

En terme d'Espaces Boisés Classés :

Au vu de l'importance du massif forestier de Retz, celui-ci est classé en zone naturelle, de même la vallée de l'Automne et ses abords.

Le PLU classe ces secteurs en Espaces Boisés Classés et y adjoint l'application d'une bande de 50m de large de construction limitée en lisière de ces espaces.

En terme de liaison routière :

Trois tracés interviennent dans le débat, le bouclage du boulevard urbain entre la rue du presbytère et l'avenue de Noue, l'accès à la zone d'activité « les Portes du Valois » et la traversée de la voie ferrée.

En terme de liaisons douces :

La création de sentes en prolongement de celles existantes afin d'assurer des liaisons entre le centre ville et les quartiers, particulièrement à l'est de la voie ferrée avec la création d'une passerelle au-dessus des voies.

L'inscription des chemins figurant au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées ainsi que les cheminements piétonniers aux abords du Château François 1er.

En terme d'eau et d'assainissement :

La possibilité de desservir et d'alimenter en eau potable les zones d'extension par le réseau intercommunal.

La difficulté à alimenter la totalité de la population actuelle, en cas de sécheresse et de problème de fuites dans le réseau d'eau potable.

Les difficultés de Défense Incendie, soulevées par le SDIS, dans certains secteurs de la commune.

L'existence d'un réseau d'assainissement de type unitaire et d'une station d'épuration, d'une capacité de 18 000 équivalents habitants, traitant actuellement les eaux usées de 10 845 habitants.

Le rejet des eaux traitées et des eaux pluviales, après passage dans un bassin tampon, s'effectue aux abords des sources du ru de l'Automne sur le territoire de la commune de Villers-Cotterêts.

L'absence de report des périmètres de protection des captages sur les plans de zonage.

En terme d'avis des PPA :

L'avis favorable des communes de la Ferté Milon et de Puiseux-en-Retz, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aisne, du SAGE, de l'État Zone de défense des servitudes radioélectriques, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, du Conseil Départemental de l'Aisne et des services de l'État

Les communes de la CCRV, hormis La Ferté Milon et Puiseux en Retz, n'ont pas émis d'avis, en conséquence leur avis est réputé favorable.

L'avis favorable de la Chambre d'Agriculture de l'Aisne sous réserves de l'abandon des Espaces Boisés Classés, de l'établissement d'un plan de circulation agricole,

L'avis de l'Autorité Environnementale formulant de nombreuses recommandations

L'absence d'avis du Conseil Régional des Hauts de France,

L'avis favorable, arrivé hors délai, du Centre National de la Propriété Forestière des Hauts de France.

En terme juridique :

La délibération de la ville de Villers-Cotterêts en 2015 en faveur de la révision du PLU, décision prise antérieurement à l'application du Code de l'Urbanisme du 1er janvier 2016.

Un mémoire en réponse, détaillé et pertinent, de la CCRV au procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique par le commissaire enquêteur comprenant des réponses précises et souvent concrètes de la part des élus de la CCRV.

En terme d'activités :

La volonté du propriétaire de la scierie de maintenir et de développer cette activité sur place par extension de ses locaux dans le secteur du Thonin, sur des parcelles appartenant à Monsieur Bellet.

En terme d'observations enregistrées lors de l'enquête publique :

Le dépôt par un seul agriculteur de nombreuses observations et remarques couvrant de multiples parties du territoire urbain et rural.

La carence d'observations en provenance des milieux commerciaux et industriels.

A propos de la parcelle AH n°503, classée en zone UC la ville ou la CCRV n'ont pas de projet. Ce terrain comme les autres terrains situés en zone U à caractère d'habitat restent soumis, si nécessaire, au droit de préemption.

En terme de règlement :

Le règlement concernant l'interdiction de construire des logements et des bureaux dans la bande de 50 m autour de l'EBC de la vallée de l'Automne et d'une partie du massif forestier est contesté.

Considérant que :

* Le bilan de la concertation fait état de l'absence d'observations écrites pendant la période de concertation, avant l'arrêt du projet, malgré deux réunions publiques, une exposition, des parutions dans Villers-Infos, dans la presse locale, signe que les habitants s'intéressent peu à ce sujet.

* Cette enquête publique concernait l'urbanisme et en conséquence l'ensemble de la population, propriétaires ou non, tous les habitants pouvaient donc effectuer des remarques et formuler anonymement, des observations ou propositions, écrites ou orales, sur l'ensemble du territoire ou s'exprimer sur l'avenir de leurs parcelles.

* La communication concernant le déroulement de l'enquête publique du projet de PLU a été exécutée conformément à la réglementation et largement diffusée à la population par le biais de différents vecteurs.

* La consultation du dossier au Pôle Aménagement du Territoire, situé en plein centre ville, n'a pas déplacé beaucoup d'habitants malgré la bonne information du déroulement de l'enquête dans divers endroits de la commune.

* La cinquantaine de consultations numériques du dossier n'a visiblement pas apporté beaucoup d'observations supplémentaires.

* La procédure d'enquête publique permettait de satisfaire aux demandes d'informations et de contre-propositions des habitants, comme l'ont effectué quelques participants.

* La population ne devrait pas progresser, de plus de mille sept cent cents trente (1730) habitants si l'objectif de construction de huit cents logements est atteint, ce qui donne une population avoisinant 12 500 habitants à l'horizon 2030. Cette orientation paraît tenable, au vu du rythme actuel des constructions.

* Cet objectif répond aux recommandations émises dans le Plan Local de l'Habitat Intercommunal, d'achever 400 logements dans les dix prochaines années.

* Des agriculteurs revendiquent le maintien des terres pour l'agriculture, tout en regrettant la perte de 40 ha de terrains constructibles et en proposant de nouvelles parcelles, de grande taille, à l'urbanisation.

* La volonté communale de combler les dents creuses dans la zone U et de créer la zone Silo-Gare en extension urbaine, permet la diversification des offres foncières et la mixité sociale, tout en reliant deux parties de la commune séparées par la voie ferrée Paris-Laon.

* L'engagement de la commune à conserver et à maintenir les activités agricoles en diminuant sensiblement les surfaces urbanisables conforte le maintien des agriculteurs.

* La CDPNAF a émis un avis favorable vu la volonté communale de supprimer des zones urbanisables prévues au PLU actuel.

* La CCRV et la ville souhaitent maintenir l'emploi lié à la filière bois dans ce massif forestier en soutenant la modernisation de la scierie, qui nécessite une modification des limites de la zone Uzc existante.

* Les études détaillées du tracé du boulevard urbain sont en cours d'exécution, les emprises complémentaires sont définies par l'emplacement réservé n°14, conformément à la demande du Conseil Départemental.

* Les activités économiques et commerciales sont confortées par le maintien des zones d'activités actuelles qui disposent d'un réservoir de terrains libres et par la nouvelle zone d'activités « les Portes du Valois ».

* La demande de modification des limites de la zone 1AUza aux « Portes du Valois » concerne la parcelle AL188 qui est insérée dans le tissu urbain et possède deux entrées débouchant dans des zones de logements. La prolongation de la zone habitable, proche du centre ville, paraît préférable à la réalisation d'une zone artisanale sur un terrain de forme allongée, de faible largeur, rendant délicat à la fois la circulation

des poids lourds et l'implantation de bâtiments industriels.

- Les faiblesses d'approvisionnement du réseau d'eau potable nécessitent une réflexion sur l'interconnexion du réseau.

- Le gestionnaire du réseau d'eau potable devra confirmer le potentiel des captages et des réseaux à desservir l'ensemble des nouveaux logements.

- * L'établissement d'un plan d'assainissement des eaux usées et d'un schéma de réseau pluvial aidera à mieux appréhender les rejets des particuliers et des zones d'extension afin de soulager la station d'épuration des pics de pollution de ces eaux pluviales, sources de nombreux dysfonctionnements.

- * Avec une superficie de près de 3200 ha de massif forestier et d'autres surfaces classées en zone N, ce territoire de 4223 ha comporte de nombreuses contraintes environnementales.

- * La commune cherche à éviter des défrichements du massif forestier et à conserver la biodiversité de la forêt en classant la plupart des zones N en Espaces Boisés Classés.

- * Comme le rappellent la CCRV et la commune, la bande de 50 m autour des espaces boisés classés est une recommandation en zone A et N, et une prescription en zone U.

En conclusion, le commissaire enquêteur estime que :

au vu de l'examen du dossier d'enquête et des observations, remarques ou propositions formulées par les intervenants lors de l'enquête publique, que :

le nombre de logements prévus au PLU répond aux orientations du SCOT de la Communauté de Communes de Retz en Valois, et paraît en concordance avec la croissance de la population envisagée par la commune.

la volonté de la municipalité d'attirer de nouveaux habitants en ouvrant l'offre immobilière par densification du centre ville et l'ouverture à l'habitat d'une zone autour de la gare, en y apportant des équipements publics, est attrayante.

le choix de la commune pour la réalisation de logements socialement divers devrait attirer une nouvelle population, plus jeune, garante de la survie des établissements scolaires et des commerces.

la commune considère à juste titre que le massif forestier a une valeur patrimoniale et industrielle, elle souhaite éviter un recul des limites de la forêt en y instituant des Espaces Boisés Classés accompagnés localement d'une bande de protection de 50m en lisière des boisements de façon à participer au développement durable des zones boisées.

Cette bande de terrain de 50m est utile au maintien des limites du massif forestier, au respect d'une zone tampon entre la zone urbanisée et la zone boisée, source de biodiversité, et à la sécurité de la population riveraine vis à vis des risques de chutes d'arbres.

En cas de suppression des EBC sur le massif forestier, la prescription de la bande de 50m risque de ne plus être applicable, ce qui serait dommageable au maintien de la qualité forestière et à la protection de la population, cette prescription devrait être liée au massif forestier de Retz et à la vallée de l'Automne.

L'extension de la scierie par regroupement des installations sur un seul site, sans avoir à couper une rue à forte circulation, paraît intéressante à la survie de la filière bois. Toutefois, ce dossier, mérite une réflexion plus approfondie, en effet, aucun plan d'agrandissement, ni étude sommaire des besoins fonciers, n'ont été présentés au commissaire enquêteur. Difficile dans ce cas de délimiter les surfaces strictement nécessaires au développement de l'entreprise. Afin de bien cerner la demande d'extension du zonage, une vérification de la stabilité des terrains remblayés de la zone Uzc semble d'abord nécessaire.

Le commissaire enquêteur ne peut donner suite, en l'état actuel du projet, à la demande, qui paraît prématurée, de modification de la zone Na en zone Uzc, et de la zone Uzc en zone UC.

A propos des répercussions du nouveau tracé du boulevard urbain au droit du lycée et de la vallée de l'Automne, une réflexion pourra être engagée sur les points d'accès et le classement des terrains situés au nord du nouveau tracé.

Le classement en zone à vocation d'habitat d'une partie de la zone d'activités aux « Portes du Valois » paraît justifié, cette parcelle, insérée dans le tissu urbain, possède deux entrées débouchant dans des zones de logements, ses accès sont donc autonomes de la zone d'activité, sa situation à proximité du centre ville et des commerces lui est favorable. Cette modification importante de zonage nécessite de ce fait, un report de potentiel foncier à vocation d'habitat, ce qui ne paraît pas possible sans remise en cause du projet, mais celui-ci pourra être étudié dans le cadre du PLU Intercommunal.

L'urbanisation de la commune ne s'effectue pas au détriment de l'agriculture ou du massif forestier puisqu'elle reste concentrée dans la zone agglomérée, avec une superficie urbanisable nettement diminuée par rapport au PLU actuel.

Les réclamations des agriculteurs portent sur leur outil de travail, cependant il est constaté lors du déroulement de cette enquête la forte demande de classement de terres agricoles en zones constructibles en provenance des agriculteurs eux-mêmes alors que la ville et la CCRV ont engagé un énorme effort de récupération de terres agricoles par la diminution des surfaces à urbaniser.

La densification de la partie agglomérée va accroître le bâti et accentuer la minéralisation de ce secteur, aussi, elle devra être compensée par l'application de la protection des jardins, parcs, taillis, alignements d'arbres et arbres isolés, sources de verdissement des zones habitables.

Le règlement prévoit un pourcentage, non négligeable, d'aménagement paysager dans chaque projet, ce qui montre la volonté communale de maintenir un cadre de vie agréable à la population.

La CCRV a répondu favorablement à bon nombre de questions soulevées lors de l'enquête publique et modifiera en conséquence le règlement, les plans de zonage ou le rapport de présentation.

Comme un PLUI est en cours d'élaboration, des demandes de modification de limites de zones constructibles ou de plan de circulation agricole seront étudiées par les élus de manière à assurer une cohérence entre les objectifs du PADD et sa traduction foncière.

Le commissaire enquêteur recommande :

- L'amélioration des plans de zonage, par adjonction, en gros caractères, des directions principales des voies routières (Paris, Soissons, La Ferté-Milon, Haramont, Lagny-Sur-Automne) et par numérotation des routes départementales et nationales (RN2, RD 80, RD 81, RD 873, RD 936).
- Le report sur les plans de zonage des limites des domaines publics routier et ferroviaire qui sont inaliénables, sans conserver la couleur de zonage attenant, ainsi que les limites imparties aux périmètres de protection des captages, aux périmètres de sécurité des ICPE ou des activités agricoles reconnues.
- Le report du tracé du boulevard urbain entre la rue du presbytère et l'avenue de Noue dans le but de mieux appréhender les conséquences de ce tracé sur les zones UC, Uzc et Na, notamment au nord de cette déviation.
- Les légendes des plans des différents zonages seront complétées par les mentions visant la bande de 50m en lisière des espaces boisés, les haies à conserver ou à créer, et par l'explication des pastilles liées à la numérotation des espaces paysagers et bâtis.
- La prise en compte des modifications mineures soulevées par les PPA et le commissaire enquêteur dans son rapport.
- L'établissement d'un plan d'assainissement des eaux usées et d'un schéma de réseau pluvial de façon à mieux gérer les rejets des particuliers et des zones d'extension et surtout de soulager la station d'épuration des pics de pollution de ces eaux pluviales, sources de dysfonctionnements.
- L'engagement de travaux de renforcement de la défense incendie dans la commune de façon à s'assurer de la desserte pertinente en eau, des zones d'extension et tenant compte de la densification des zones agglomérées actuelles.
- La création d'un schéma de liaison douce, à grande échelle, regroupant les sentes, les voies forestières et les chemins de randonnée afin de planifier d'éventuels travaux et d'assurer une continuité des circuits.
- L'indication dans le rapport de présentation de la liste des industries ou des exploitations agricoles comportant des périmètres de sécurité liés aux risques technologiques ou agricoles. Ainsi, les noms des 7 ICPE recensées seront mentionnés sur les cartes du rapport de présentation et les périmètres d'inconstructibilité éventuelle seront reportés sur le plan graphique.

- La suppression des paragraphes liés aux silos dans le règlement puisque ceux-ci sont en cours de destruction.
- La modification, dans le rapport de présentation, des bénéficiaires des emplacements réservés pour la RN2, de l'Etat à la place de la commune et pour l'accès aux « Portes du Valois » de la CCRV à la place de la commune.
- L'engagement d'une étude concernant les accès aux « Portes du Valois », notamment de l'emplacement réservé n°12, en cas de classement de la parcelle AL188 en zone à vocation habitat.
- La modification du règlement des zones A et N pour y incorporer aux fins de précisions la recommandation de ne pas construire des logements et des bureaux dans la bande de 50 m en lisière de forêt.
- La modification du règlement sur la bande de 50 m afin de lier cette prescription à la forêt et à la vallée de l'Automne au lieu des EBC.
- L'amélioration du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale suivant les recommandations de l'Autorité Environnementale acceptées par la CCRV.
- La prescription « espace naturel et paysager » sera retirée sur les vergers exploités et maintenue sur les haies qui forment des clôtures paysagères agréables.
- La fixation de valeurs initiales et d'objectifs de résultat pour les indicateurs de suivi environnementaux et de l'évolution socio-démographique et urbaine.

A mon avis, ce projet de révision du Plan local d'Urbanisme, s'inscrit dans une logique de développement durable à partir d'une urbanisation concentrée autour de son noyau historique. Ce projet pourra être amendé après réflexion des élus lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration,

***en conséquence, j'émet un avis favorable
au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villers-Cotterêts.***

Fait à Soissons le 3 janvier 2019
Le Commissaire Enquêteur
François Atron