

ANALYSE DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

En date du 9 janvier 2020, avis de la CDPENAF et décision préfectorale au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme

Avis de la CDPENAF	Réponses proposées en groupe de travail
<p>1) Avis défavorable concernant les extensions et annexes admises en zone agricole (A) et dans le secteur Nh de la zone naturelle (N) – Article L151-12 du code de l'urbanisme.</p> <p>Il est demandé d'imposer au règlement une superficie maximale d'emprise au sol et des distances maximales pour la construction d'annexes isolées (comprises entre 10 et 30 mètres du bâti existant).</p>	<p>Il est rappelé que la CDPENAF donne un avis simple sur l'article L151-12 du code de l'urbanisme, ne remettant en cause la suite de la procédure.</p> <p>Le règlement de la zone A précise que les constructions annexes aux habitations autorisées en zone A seront nécessairement implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme, ce qui paraît adapté au contexte des corps de ferme souvent délimités par le bâti existant, répondant donc à l'attente de la CDPENAF, sans enfermer la règle dans une distance métrique qui pourrait poser problème au moment de la réalisation d'un projet.</p> <p>Les limites du secteur Nh fixent de fait une distance maximale autour de la construction existante le long de la rue d'Ansauwillers comprise entre 10 et 20 mètres du bâti existant, répondant donc à l'attente de la CDPENAF.</p>
<p>2) Avis défavorable concernant les STECAL Nj – Article L151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>Il est demandé de réduire l'emprise des secteurs Nj pour permettre l'implantation des équipements au plus proche des constructions d'habitations (30 m).</p>	<p>Il est rappelé que la CDPENAF donne un avis simple sur l'article L151-13 du code de l'urbanisme, ne remettant en cause la suite de la procédure.</p> <p>Le projet communal a délimité un secteur Nj spécifiquement pour préserver le caractère de jardins enherbés et plantés, de potagers, de verger ou encore de pâtures pour animaux. Les seules installations autorisées correspondent à des abris de jardin et des abris pour animaux. L'objectif est que pour un jardin de grande superficie, le propriétaire puisse réaliser un abri léger dans le fond du jardin de façon à avoir l'outillage à proximité. Concernant les abris pour animaux admis dans le secteur, il semble logique que leur implantation puisse être éloignée des constructions à vocation principales d'habitat. Il est rappelé que l'emprise au sol de ces installations devra rester limitée à 25 m² pour les abris de jardin et à 50 m² pour les abris pour animaux, ne remettant pas en cause le caractère naturel de la zone.</p>
<p>3) et 4) Avis favorable concernant la consultation au titre de l'article L151-16, L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, concernant les PLU des communes situées en dehors du périmètre d'un SCOT approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p>Avis favorable de M. le Préfet sur l'ouverture à l'urbanisation limitée des zones 1AUh et 1AUm.</p>

En date du 19 décembre 2019, avis favorable avec réserves sur le projet de P.L.U. arrêté.

Réerves des services de l'Etat	Réponses par la commune
<p>1) L'analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant présent dans le rapport de présentation n'indique aucune superficie.</p> <p>L'application d'un taux de rétention foncière sur les dents creuses de 30% n'est pas justifié au regard des contraintes du territoire et des outils mobilisables dans un PLU.</p> <p>La consommation des terres agricoles déclarées à la PAC est élevée avec des consommations en zone « urbaine » ou en zone « 1AU ». Il convient de diminuer la consommation foncière, en priorisant notamment les secteurs dans la trame urbaine à être urbanisés avant les secteurs en extension. Par exemple, le secteur 2AUh est plus propice à être urbanisé que le secteur 1AUh.</p>	<p>L'analyse du potentiel de logements au sein du tissu bâti existant est détaillée p.24 du rapport de présentation (pièce n°1 du PLU). Puisque les dispositions règlementaires du PLU limitent l'implantation des constructions au-delà de 40 m comptés depuis la limite d'emprise publique dans la zone urbaine « UB », les possibilités de densification sur des terrains de grande superficie sont limités en profondeur, de façon à conserver les jardins arborés à l'arrière des propriétés, emprises qui jouent un rôle dans la gestion des franges paysagères entre le tissu bâti et l'espace agricole, et la conservation d'emprises de pleine terre pour l'infiltration des eaux pluviales. Pour les dents creuses, il a été compté un logement potentiel pour environ 15 mètres de façade sur rue d'un terrain disponible et équipé, soit une emprise constructible d'environ 600 m² (15 m sur rue x 40 m de profondeur) par dent creuse. Ces superficies de terrain correspondent à la superficie moyenne des terrains observés sur le territoire communal, soit une densité comprise entre 16 et 17 logements / ha. Il est proposé d'ajouter ces éléments explicatifs p.24 du rapport de présentation.</p> <p>Le taux de rétention foncière de 30% a été retenu non pas au regard des contraintes du territoire et des outils mobilisables au PLU, mais au regard des tendances observées par le passé : sachant que les dents creuses identifiées étaient déjà constructibles dans le PLU adopté en 2011 mais qu'elles sont restées non bâties ces 9 dernières années, on peut donc penser que les propriétaires de ces terrains ne souhaitent pas les rendre constructibles sur le moyen ou long terme, notamment du fait qu'il s'agisse des jardins attenant à une parcelle bâtie que les propriétaires souhaitent conserver en jardin. Les élus ayant une bonne connaissance des dynamiques de construction sur leur territoire, l'application d'un taux de rétention foncière estimé à environ 30% des dents creuses est le taux qui a semblé le plus proche de la réalité du terrain. Cette remarque n'entraîne pas d'ajustement du projet.</p> <p>Comme indiqué p.75 du rapport de présentation, le secteur 2AUh situé en cœur d'îlot entre la rue Jean-Pierre Braine et la place de l'Eglise présente un fort risque de rétention foncière au regard du nombre important de propriétaires différents. Le projet communal permet d'éviter qu'une construction ne remette en question l'aménagement d'ensemble de la zone tout en considérant ce secteur pour une urbanisation à plus long terme, sous condition d'entente entre les différents propriétaires pour l'aménagement de la voirie et des réseaux. C'est pourquoi ce secteur a été classé en zone 2AU sur le plan de découpage en zones. Cependant, la commune prend bonne note de la remarque de la DDT : si un projet d'aménagement venait à voir le jour à court ou moyen terme sur ce secteur, la modification du PLU nécessaire pour ouvrir cette zone à l'urbanisation pourrait inverser les zones prioritaires destinées à l'accueil de nouveaux logements. En revanche, afficher dès à présent ce secteur pour une urbanisation à court ou moyen terme en zone 1AUh, et le secteur de la rue du Tortillard pour une urbanisation à plus long terme en zone 2AUh risquerait de bloquer l'ensemble des projets de développement, et donc de ne pas permettre le renouvellement démographique nécessaire au maintien du dynamisme du village et du bon fonctionnement de l'équipement scolaire. Cette remarque n'entraîne pas d'ajustement du projet.</p>
<p>2) La densité imposée sur les OAP est biaisée. Pour la plupart des OAP, la densité est décrite pour des « emprises constructibles », en décomptant les fonds de jardin. Or les fonds de jardin des particuliers font partie intégrante des propriétés, il convient de comptabiliser leurs superficies dans les calculs de densité.</p>	<p>Il est proposé d'ajouter pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°3) les densités nettes (intégrant les fonds de jardin) et densités brutes (hors emprises à conserver en jardin et emprises vouées aux VRD).</p>

Recommandations des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
<p>1) Le scénario démographique est construit à partir des données estimées de la population en 2017. En utilisant les données d'estimation communale, le taux d'évolution annuel moyen est situé entre 0.86% et 0.87% jusqu'en 2035. Or, avec les données de l'INSEE, le taux augmente fortement, il est d'environ 1.5%. Il convient de mieux justifier l'écart de 176 habitants entre les données INSEE 2016 et l'estimation communale de 2017.</p>	<p>Le nombre d'habitants sur la commune s'élève à 1204 habitants au dernier recensement officiel de l'INSEE en 2015 (rendu public en juin 2018). Cependant, au regard des nombreux logements construits depuis 2015, il a semblé pertinent d'estimer le nombre de logements et d'habitants en 2017 sur la commune. Ces estimations chiffrées se basent sur les permis déposés sur la commune entre 2015 et 2017, soit 62 logements réalisés sur cette période (avec notamment 15 logements sur l'opération portée par l'OPAC rue de la Hercherie et rue de la Libération, et 15 logements sur l'opération rue Jean-Pierre Braine). En prenant la taille moyenne des ménages en 2015 (2,77 personnes par ménage), on peut estimer que ces 62 logements accueillent environ 172 habitants supplémentaires qui n'ont pas encore été recensés dans les chiffres INSEE de 2016. Ces éléments explicatifs figurent déjà p.56 du rapport de présentation et n'entraînent pas d'ajustement du dossier.</p>
<p>2) La prise en compte de l'aléa fort de remontée de nappes est transcrite dans le règlement écrit, en effet celui-ci interdit les sous-sols. Cependant, la rédaction du PADD sur ce thème annonce que la trame urbaine n'est pas directement concernée par ce risque, ce qui est faux au regard de l'application Cartélie qui classe la totalité de la zone urbaine en aléa fort. La rédaction est donc à revoir.</p>	<p>Comme indiqué p.15 du rapport de présentation, la majorité du territoire est en aléa fort de remontée de nappe selon l'Atlas des Risques Naturels Majeurs, le bourg bâti inclus. Cependant, sur le terrain, ce risque ne concerne pas réellement le bourg bâti qui est situé sur un point haut du territoire avec une profondeur de nappe relativement importante et pour lequel il n'a jamais été observé d'inondations par remontée de nappes. Le risque de remontée de nappes ne concerne que le vallon situé au sud du bourg.</p> <p>Il est proposé d'ajuster la synthèse des enjeux du diagnostic (p.49 du rapport de présentation) et le PADD (p.4) comme suit : « Le tissu bâti de Wavignies n'est pas directement concerné par des aléas de coulée de boue et d'inondation par ruissellement. Le secteur aggloméré est identifié en aléa fort de remontées de nappes phréatiques, mais sur le terrain, ce risque ne concerne pas réellement le bourg bâti qui est situé sur un point haut du territoire avec une profondeur de nappe relativement importante. »</p>
<p>3) Le secteur « Nj », et notamment au sud de la commune, pourrait être réduit au vu de l'ampleur du secteur et des superficies de constructions autorisées.</p>	<p>Le projet communal a délimité un secteur Nj spécifiquement pour préserver le caractère de jardins enherbés et plantés, de potagers, de verger ou encore de pâtures pour animaux. Les seules installations autorisées correspondent à des abris de jardin et des abris pour animaux. L'objectif est que pour un jardin de grande superficie, le propriétaire puisse réaliser un abri léger dans le fond du jardin de façon à avoir l'outillage à proximité. Concernant les abris pour animaux admis dans le secteur, il semble logique que leur implantation puisse être éloignée des constructions à vocation principales d'habitat. Il est rappelé que l'emprise au sol de ces installations devra rester limitée à 25 m² pour les abris de jardin et à 50 m² pour les abris pour animaux, ne remettant pas en cause le caractère naturel de la zone. Il est proposé de ne pas ajuster la superficie du secteur « Nj », calée sur celle des unités foncières des propriétés riveraines du tissu bâti.</p>
<p>4) Le schéma d'assainissement de la commune doit être joint au présent document.</p> <p>Votre document prévoit deux emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. Toutefois, je vous rappelle que conformément au code des</p>	<p>Le schéma d'assainissement sera annexé au PLU, à l'annexe 5 - notice sanitaire. (Document à transmettre à ARVAL)</p> <p>Il convient de préciser que si l'article L2224--10 du code général des collectivités territoriales demande bien aux communes d'établir des zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, il ne précise en aucun cas qu'un zonage d'assainissement pluvial doit être obligatoirement intégré au PLU. Il convient de rappeler par ailleurs, que suivant les dispositions du code de l'urbanisme, en présence d'un SCOT applicable (c'est le cas ici), c'est ce dernier qui doit être compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normand, et non directement les PLU des communes qui, eux, doivent être compatibles avec les dispositions du SCOT. Aussi, suivant ce cadrage juridique,</p>

<p>collectivités, votre document doit intégrer un zonage d'assainissement pluvial réalisé à l'échelle du bassin versant ou, à défaut, du territoire communal.</p>	<p>l'intégration au PLU de Wavignies d'un zonage d'assainissement pluvial ne revêt par un caractère obligatoire contrairement à ce que le laisse entendre l'observation des Services de l'Etat. Il convient d'ajouter, qu'un diagnostic sommaire de la gestion des eaux de ruissellement sur la totalité du territoire communal a été réalisé p. 13 et 14 du rapport de présentation (pièce n°1 du PLU) et dans la notice sanitaire (pièce 5a du dossier PLU). Ce diagnostic précise qu'aucun axe de ruissellement majeur ne traverse le secteur urbanisé de la commune dont le tissu bâti est situé sur un point haut du territoire. L'atlas des risques majeurs de l'Oise n'identifie que des aléas faibles en ce qui concerne les risques de coulée de boue au sein du secteur aggloméré. Les espaces cultivés et les espaces naturels plantés autour de la trame bâtie sont préservés par un classement en zone naturelle, agricole, ou naturelle de jardin du PLU. En outre, les dispositions réglementaires du PLU prévoient la gestion à la parcelle des eaux pluviales à travers des dispositions règlementaires adaptées imposant notamment au moins 35% d'emprise de pleine terre pour chaque terrain aménagé en zone urbaine et à urbaniser. Par ailleurs, la commune prévoit l'aménagement de deux nouveaux bassins de rétention au sud de la rue Douce et au sud de la rue du Sacq (emplacements réservés n°2 et 6) de façon à infiltrer les eaux de ruissellement en provenance du tissu bâti avant ruissellement vers le fond des Vignes. Au regard de ce diagnostic et des mesures adoptées pour favoriser la gestion des eaux pluviales sur la totalité du territoire communal, il est proposé de ne pas ajuster le dossier de PLU sur ce point, d'autant que se pose la question renvoyant à la collectivité compétente pour traiter ce sujet des eaux pluviales dans une vision globale de gestion à l'échelle du bassin versant.</p>
<p>5) Il serait pertinent de compléter votre document en ajoutant une annexe « protections particulières » intégrée à la partie réglementaire, répertoriant les différents éléments bâtis et de paysage à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Cette annexe aiderait à une meilleure compréhension et application réglementaire du document. Elle pourra s'accompagner de photos et d'une notice explicitant les enjeux et les prescriptions des éléments protégés.</p>	<p>L'annexe « 4e – Protections particulière » sera ajoutée au PLU. (cf : annexe à valider)</p>
<p>6) L'élevage est présent sur la commune, mais l'absence d'une carte sur laquelle figure le périmètre d'éloignement induit par cette activité soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), on ne sait pas si certaines dents creuses ou secteur d'aménagement sont impactés.</p>	<p>La commune compte un bâtiment d'élevage recensé au sein de la trame urbaine rue Lucien Sueur, avec au total 16 unités de gros bétail. À savoir que ce bâtiment d'élevage est assujéti aux distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental d'au minimum 50 mètres. Il est proposé de compléter le diagnostic agricole p.45 à 47 du rapport de présentation par la cartographie du périmètre d'éloignement autour du bâtiment d'élevage.</p>

Suggestions des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
1) Le diagnostic agricole présent dans le rapport de présentation pourrait inclure les informations sur le devenir ou les projets des exploitants agricoles qui se trouvent dans la section développement économique des orientations d'aménagement et d'urbanisme en page 79.	Le diagnostic agricole sera complété p.45 à 47 du rapport de présentation , conformément à la remarque de la Chambre d'Agriculture.
2) Le PADD ne comporte pas d'orientation sur le stationnement dédié aux vélos ainsi que sur le développement de bornes de rechargement pour les véhicules propres ou hybrides. Les décrets et arrêtés relatifs à l'obligation de création de bornes électriques de rechargement pourraient à minima être mentionnés.	Il est proposé de citer le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs dans le rapport de présentation (p.32) , tout en notant que ce décret a des incidences sur le code de la construction et de l'habitat, mais pas sur le code de l'urbanisme. Il s'agit d'obligations légales à respecter lors du dépôt des demandes d'urbanisme, mais il n'existe pas d'obligations légales de fixer un nombre de bornes de recharge dans les PLU.

Remarques annexes des services de l'Etat	Réponses proposées par la commune
1) Le rapport de présentation	p.45 : Le diagnostic agricole sera complété, le nombre de sièges d'exploitation actualisé (5 au lieu des 6 exploitants recensés en 2016) et le diagnostic fera apparaître le périmètre de réciprocity autour du bâtiment d'élevage de la rue Lucien Sueur. p.40 : Il sera ajouté que les collégiens et lycéens fréquentent les établissements de Saint-Just-en-Chaussée.
2) Le PADD	Les informations concernant le stationnement des vélos et les bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides seront complétées p.32 du rapport de présentation. Il sera précisé que le secteur aggloméré est identifié en aléa fort de remontée de nappes phréatiques mais, sur le terrain, ce risque ne concerne pas réellement le bourg bâti qui est situé sur un point haut du territoire avec une profondeur de nappe relativement importante.
3) Les OAP	Les densités nettes seront ajoutées pour toutes les OAP. Les modalités permettant à l'aménageur d'optimiser la gestion des eaux pluviales à la parcelle entrent dans le cadre de la réflexion au moment de la demande d'urbanisme. Le PLU reste assez souple pour encourager une gestion des eaux pluviales en favorisant les ouvrages d'hydraulique douce, sans pour autant les imposer en cas d'impossibilité technique.
4) Les documents réglementaires	Les périmètres de nuisances acoustiques aux abords des infrastructures de transport peuvent évoluer (tout comme l'ensemble des servitudes d'utilité publique et les périmètres autour des bâtiments d'élevage). Il est donc préférable de ne pas les inscrire sur le règlement graphique, mais de le porter à l'information des aménageurs en annexe du PLU. Afin de tenir compte du risque d'inondation, le règlement de la zone « UB » interdira les piscines enterrées. Le code de l'urbanisme ne précise pas que le PLU doit contenir des dispositions réglementaires sur le développement de bornes de rechargement pour les véhicules électriques, dispositions peu adaptées à une commune de la taille de Wavignies.

5) Les annexes

Le schéma d'assainissement sera annexé au PLU.

ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Ne figurent dans ce tableau que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de P.L.U.

Remarques du Conseil Départemental	Réponses proposées par la commune
<p>Des comptages du trafic plus récents que ceux figurant dans le rapport de présentation ont été effectués sur les routes départementales.</p> <p>Un plan d'alignement approuvé le 11 janvier 1838 est applicable sur la commune : s'il s'avère utile, il devra être repris dans les annexes des servitudes afin que ses dispositions demeurent opposables aux tiers.</p>	<p>Il est proposé de mettre à jour le rapport de présentation avec les comptages plus récents du trafic sur les routes départementales communiqués par le Département.</p> <p>Il est proposé d'annexer le plan d'alignement afin que ses dispositions demeurent opposables.</p>
Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
<p>Avis très réservé</p> <p>1) La Chambre d'Agriculture note que la commune a réduit les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AUh) ou à vocation économique (1AUe). Cette nouvelle orientation permet ainsi de reclasser plus de 7 hectares en zone Agricole (A).</p>	<p>La commune prend bonne note de cette remarque qui n'implique pas d'ajustement.</p>
<p>2) Les densités indiquées dans les OAP (15 logements / ha) sont calculées en fonction des superficies estimés constructibles et non en fonction des surfaces totales.</p>	<p>Il est proposé d'ajouter les densités brutes et densités nettes à chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>
<p>3) Dans les dispositions règlementaires de la zone UB, il est demandé d'augmenter l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et installations agricoles de 60% à 80% de la surface du terrain.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions et installations à usage agricole fixée à 60% de la surface du terrain a été validée avec les exploitants lors de la réunion agricole et avec le représentant local de la chambre d'agriculture. Cette emprise au sol répond aux besoins et permet aux corps de ferme actuellement implantés dans la zone urbaine de se développer ; il est proposé de ne pas ajuster le règlement.</p>
<p>4) Dans les dispositions règlementaires de la zone A, il est demandé d'augmenter les hauteurs autorisées des constructions et installations à vocation agricole jusqu'à 15 m, même pour des bâtiments isolés.</p>	<p>La hauteur des bâtiments isolés aux champs fixée à 12 m a été validée avec les exploitants lors de la réunion agricole et avec le représentant local de la chambre d'agriculture. Cette hauteur répond aux besoins ; il est proposé de ne pas ajuster le règlement.</p>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
<p>5) La Chambre d'Agriculture s'interroge sur la pertinence de l'urbanisation à vocation mixte (1AUm et 2AUm) à proximité immédiate des installations de la coopérative AGORA, dont certaines génèrent des périmètres de sécurité. Outre ces distances d'éloignement à respecter, il faut également tenir compte des conflits de voisinage qu'une telle proximité pourrait engendrer, notamment aux périodes durant lesquelles les activités de la coopérative sont les plus intenses.</p>	<p>Le projet communal a tenu compte de la proximité de la coopérative agricole AGORA et de la zone d'activités de la Sucrierie pour définir les conditions d'aménagement du secteur de l'ancienne sucrierie. A ce titre, seule une première tranche du secteur pourra être aménagée à court ou moyen terme (1AUm). La seconde tranche (2AUm), la plus proche de la coopérative et du site d'activités, sera soumise à une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, sous condition d'intégrer les risques et nuisances liées aux activités agricoles et économiques avoisinantes, et sous condition de respecter les orientations du futur SCOT élaboré à l'échelle du grand territoire. Cependant, le projet communal n'a pas souhaité bloquer l'opportunité d'une requalification paysagère de l'entrée de bourg depuis la rue Lucien Sueur, et l'opportunité d'accueillir de nouveaux habitants sans consommer d'espaces agricoles, sachant que le propriétaire de la sucrierie souhaite valoriser cette emprise. Il est donc proposé de maintenir le projet, qui concilie à la fois la valorisation de l'entrée de bourg et répond aux besoins en logements, tout en veillant à ce que les projets de mutation de l'ancien site industriel soit phasé dans le temps pour tenir compte des conflits de voisinage que le développement du secteur pourrait engendrer et se laisser le temps d'une réflexion à plus grande échelle (après approbation du SCOT).</p>
<p>6) Il est demandé d'ajouter un secteur naturel de jardin (Nj) à l'arrière de la zone urbaine sur la rive nord de la rue Lucien Sueur. En effet, l'OAP prévue impose la mise en place d'un fond de jardin à dominante végétale à l'arrière de cette zone UB. Or le périmètre de l'OAP repris sur le plan de découpage en zones est différent de celui matérialisé dans le document n°3 décrivant les OAP. Il est demandé une mise en cohérence des deux documents.</p>	<p>Il est proposé d'ajouter un secteur Nj à l'arrière du secteur à enjeu le long de la rue Lucien Sueur, entre le secteur pouvant accueillir de nouvelles constructions et l'emprise agricole.</p>
<p>7) Il est demandé de rectifier le secteur Nj au sud-ouest de la zone urbanisée. En effet, la parcelle cadastrale n°H-302 est actuellement vouée à l'agriculture, tandis que la parcelle n°H301 et le fond de la parcelle H161 ont une vocation de jardin.</p>	<p>Il est proposé de suivre l'avis de la Chambre d'Agriculture et d'ajuster les limites entre le secteur Nj et la zone agricole en fonction des parcelles déclarées agricoles au registre parcellaire graphique.</p>
<p>8) Il est demandé de mettre à jour le fond cadastral en faisant apparaître les constructions à usage d'habitations réalisées dernièrement en rive Nord de la rue de la Libération, ainsi que les nouvelles constructions édifiées dans la zone urbaine à vocation économique (UE).</p>	<p>Il est proposé de suivre l'avis de la Chambre d'Agriculture et d'actualiser le plan de découpage en zones avec le dernier fond cadastral en vigueur (datant de septembre 2019). A noter qu'avec la mise à disposition du PLU de Wavignies sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme, le fond cadastral sera automatiquement mis à jour chaque année.</p>
<p>9) Il est demandé de compléter, dans le rapport de présentation, le diagnostic agricole.</p>	<p>Le rapport de présentation (p.45 à 47) sera complété.</p>

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses proposées par la commune
<p>Avis réservé</p> <p>1) La Chambre de Commerce et d'Industrie indique que le PLU n'analyse pas les projets des entreprises (aucune enquête auprès des entreprises n'a été réalisé).</p>	<p>Une réunion avec les représentants des activités économiques s'est tenue le 15 février 2018, pour inviter ces derniers à exprimer leurs besoins et à anticiper leur développement, mais très peu d'établissements étaient présents. Il convient de noter que la compétence développement économique est portée par la Communauté de Communes du Plateau Picard qui a mené les études nécessaires afin de localiser les zones de développement économique dont fait partie la zone de la Sucrierie à Wavignies. Cette remarque n'entraîne pas d'ajustement du projet communal.</p>
<p>2) La traduction cartographique des orientations du PADD n'intègre pas l'ensemble de la zone UE dans le figuré des secteurs voués aux activités économiques à pérenniser.</p>	<p>Il est proposé d'intégrer les entrepôts de la coopérative agricole AGORA (anciens entrepôts de la sucrierie situés au sud de la rue de la Sucrierie, entre l'ancienne industrie sucrière et les bassins) dans le figuré des secteurs voués aux activités économiques à pérenniser sur la cartographie du PADD.</p>
<p>3) Le PLU est flou en matière de foncier à vocation économique disponible dans la zone d'activités.</p>	<p>Dans certains documents du PLU il est évoqué les emprises libres en intégrant certaines qui ont déjà été vendues à des activités ou pour lesquelles le compromis de vente est en cours, et dans d'autres documents du PLU, il est mentionné les terrains restant disponibles à la vente. Il est proposé de clarifier ces données chiffrées.</p>
<p>4) La CCI encourage la mixité fonctionnelle mais pas entre activités industrielles et habitat dans la mesure où les conflits de voisinage qu'elle génère sont de plus en plus fréquents. La CCI souhaite donc que le classement d'une partie de la friche en zone 2AUm permette à la commune de contrôler les projets envisagés sur ce secteur de ce point de vue. La CCI relève que le règlement du PLU sur le secteur 1AUm autorise différentes occupations des sols, y compris l'industrie, mais favorise de manière pertinente les constructions à usage d'activités à travers des dispositions assouplies. La CCI préconise d'envisager l'urbanisation du secteur 1AUm et 2AUm de manière à favoriser les projets d'activités notamment « légères » pour créer une zone tampon entre les zones UB et UE.</p>	<p>Les dispositions réglementaires du PLU de Wavignies autorisent les activités économiques sur la friche industrielle, en cohérence avec la zone d'activités et les silos de la coopérative AGORA situés à proximité. En effet, la zone d'activité économique pourrait être amenée à s'étendre sur la friche. Une analyse fine des besoins en foncier à vocation économique devra être menée dans le cadre de l'élaboration du SCOT de l'Oise Plateau Picard, prescrit le 2 avril 2019, pour définir les zones vouées au développement économique à l'échelle du grand territoire.</p> <p>En parallèle, le projet communal tient compte du projet porté par le propriétaire de l'ancienne sucrierie portant sur la requalification de la friche vers un projet à vocation d'habitat, sur un secteur situé dans la continuité de la zone urbaine existante le long de la rue Lucien Sueur.</p> <p>Au regard des enjeux en terme de prise en compte des risques, des nuisances et de la gestion des conflits de voisinage entre l'habitat et l'activités économique, un phasage a donc été mis en place avec une zone 1AUm pouvant être aménagée à court terme, et une zone 2AUm dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre du futur SCOT.</p>

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses proposées par la commune
<p>5) Afin de prévenir au maximum les conflits de voisinage entre habitat et activités, la CCI préconise de modifier les OAP :</p> <p>A noter, le périmètre de l'OAP sur la friche de l'ancienne sucrerie n'englobe pas un bâtiment contigu à la rue de la sucrerie, faisant pourtant partie des secteurs 1AUm et 2AUm.</p>	<p>Les dispositions réglementaires du PLU de Wavignies autorisent les activités économiques sur la friche industrielle, en cohérence avec la zone d'activités et les silos de la coopérative AGORA situés à proximité. En effet, la zone d'activité économique pourrait être amenée à s'étendre sur la friche. Une analyse fine des besoins en foncier à vocation économique devra être menée dans le cadre de l'élaboration du SCOT de l'Oise Plateau Picard, prescrit le 2 avril 2019, pour définir les zones vouées au développement économique à l'échelle du grand territoire.</p> <p>En parallèle, le projet communal tient compte du projet porté par le propriétaire de l'ancienne sucrerie portant sur la requalification de la friche vers un projet à vocation d'habitat, sur un secteur situé dans la continuité de la zone urbaine existante le long de la rue Lucien Sueur.</p> <p>Au regard des enjeux en terme de prise en compte des risques, des nuisances et de la gestion des conflits de voisinage entre l'habitat et l'activités économique, un phasage a donc été mis en place avec une zone 1AUm pouvant être aménagée à court terme, et une zone 2AUm dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre du futur SCOT.</p> <p>Il est proposé de suivre l'avis de la CCI et d'ajuster les OAP pour limiter les nuisances et conflits de voisinage entre habitat et activités économiques existantes à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ajout d'un principe d'aménagement indiquant que tout projet devra prendre en compte la proximité d'activités en fonctionnement (circulation de camions dans la rue de la Sucrerie desservant la zone d'activités, bâtiments de hauteur élevée à proximité immédiate) - La définition d'un emplacement réservé ou définition de principes d'aménagement sur les OAP sur une emprise longeant la rue de la Sucrerie afin d'améliorer l'accès à la zone d'activités pour les véhicules et les piétons, améliorant les caractéristiques de la rue de la sucrerie et donc la desserte de la zone d'activités. - La remise en question du principe d'aménagement envisageant un bouclage depuis la rue Lucien Sueur jusqu'à l'accès existant à la coopérative : la création d'une voie ouverte sur la zone d'activités n'est pertinente que si la friche accueille de nouvelles activités. En cas de reconversion vers de l'habitat, le maillage du réseau viaire risque d'entraîner une augmentation des flux dans cette rue. - La définition d'un figuré « emprise à traiter en espace vert ou espace de stationnement » pourrait être envisagé le long de la rue de la Sucrerie afin de délimiter une zone tampon visible entre les habitations éventuellement développée sur la friche et la zone UE et la voirie (passage de poids-lourds, nuisances liées au trafic...). - Le reclassement des bâtiments « devant être démolis » en bâtiments « pouvant être démolis » permettrait une réhabilitation de l'ensemble des bâtiments existants. - Le périmètre de protection autour du silo sont des « zones forfaitaires » : des nuisances pourraient donc être perçues au delà de ces zones. Il serait donc envisageable d'élargir le figuré « emprise à traiter en espace vert ou en espace de stationnement ». <p>Il est proposé d'élargir le périmètre de l'OAP et d'intégrer le bâtiment contigu le long de la rue de la Sucrerie de façon à permettre un projet global qui intègre l'élargissement de la rue de la Sucrerie (aménagement de trottoirs, élargissement de l'emprise pour tenir compte du trafic et du passage de poids-lourds, etc.).</p>

<p>6) La disparition de la zone 1AUe définie au PLU de 2011 en entrée nord du bourg apparaît pertinente.</p> <p>Le projet de PLU révisé prévoit un secteur 2AUh au contact de la zone d'activités existante, et l'OAP prévoit une zone tampon que la CCI demande à épaissir pour couvrir toutes les limites séparatives entre la zone UE et le secteur 2AUh.</p> <p>Un secteur de diversité commerciale est prévu en centre-bourg, dans lequel le changement de destination des fonds de commerce vers un autre usage est interdit. La CCI est favorable à ces dispositions si elles s'accompagnent d'une stratégie globale.</p>	<p>Il est proposé d'ajuster les OAP et de prévoir une emprise en « fond de jardin à dominante végétale, emprise de pleine terre enherbée et plantée » sur la partie à l'est des parcelles 1446 et 256.</p> <p>La commune dispose de places de stationnement en nombre suffisant à proximité des commerces et services existant. L'accès à ces commerces est donc aisé, que ce soit en voiture ou à pied, depuis l'ensemble du bourg, ce qui ne nécessite pas de mettre en œuvre d'autres mesures pour favoriser le maintien de la diversité commerciale du centre-bourg. Cette remarque n'entraîne pas d'ajustements.</p>
<p>7) Remarques sur les dispositions réglementaires.</p>	<p>Il est proposé de suivre l'avis de la CCI sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UB, autoriser les affouillements et exhaussements du sol liés à une opération d'aménagement - Dans la zone UE, interdire les commerces de détail - Dans la zone 1AU, ne pas limiter les ICPE aux installations nécessaires à la vie et à la commodité des habitants puisque le règlement impose déjà l'absence de dangers et de nuisances pour l'environnement et les propriétés voisines. - Dans le secteur 1AUm, autoriser des pentes de toitures inférieures à 35° pour les constructions à vocation d'activités. - Dans le secteur Ns, autoriser la dissimulation des dépôts par un traitement paysager non végétalisé. <p>Il est proposé de ne pas suivre l'avis de la CCI sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone UE, autoriser les dépôts de matériaux, même pour des entreprises extérieures à la commune : en effet, il n'est pas souhaitable que les dépôts soient liés à une entreprise éloignée du territoire communal, impliquant des trajets supplémentaires entre le lieu de l'entreprise et le lieu de stockage. - Sachant que le projet d'hébergement temporaire pour les apprentis de l'entreprise EREM n'a pas encore été réalisés, il convient de maintenir la possibilité de construire des hébergements destinés au personnel travaillant dans les établissements admis dans la zone. - Lister les ICPE risquerait d'alourdir considérablement le règlement écrit du PLU révisé de Wavignies, sachant qu'il existe une centaine de type d'ICPE dans la nomenclature officielle. - Au moment de l'instruction de la demande d'urbanisme, l'activité qui induit un périmètre de protection devra prévoir ce périmètre au sein de l'unité foncière, sur la propriété, de façon à éviter les conflits de voisinage et faciliter la gestion des emprises non constructibles situées au sein de ces périmètres. - Limiter la largeur des portes de garages permet une cohérence architecturale et paysagère dans la zone 1AU. - Prévoir une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de constructions à usage d'activités (hors commerces et activités agricoles) semble cohérent avec les besoins en stationnement à assurer en dehors de l'emprise publique.

Remarques du SAGE de la Brèche	Réponses proposées par la commune
Avis favorable Le futur SAGE prévoit la préservation des axes de ruissellement de l'urbanisation et préconise une gestion des eaux pluviales à la parcelles, dispositions respectées dans le projet de PLU.	Cette remarque n'appelle pas d'ajustements.