

Mr Régis BREFORT

Le jeudi 9 juillet 2020

170, Rue Lucien Sueur

60130 Wavignies

Courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

Monsieur le Commissaire -enquêteur,

Par ce courrier, je tiens à vous présenter un projet de revitalisation d'une friche industrielle que nous avons sur notre village, l'ancien site de la sucrerie fermé en 1980 (soit 40 ans). En tant que propriétaire, j'ai déjà à plusieurs reprises évoqué ce projet à notre Maire, Mr Renaux, qui l'approuve et le défend également.

Ce site à l'entrée du village situé sur la route principale laissé à l'abandon sans aucune activité offre malheureusement un triste accueil à nos habitants et une mauvaise vitrine pour les gens qui ne font que passer.

Depuis quelques années nous réfléchissons, en collaboration avec notre Maire pour un nouvel élan pour ce site.

Tout d'abord, un développement d'une zone industrielle ou artisanale a été envisagé ; projet finalement qualifié d'inadéquat, alors même qu'à quelques kilomètres, ce type de projet ne trouve pas preneurs (cf sur les zones artisanales et industrielles avec des infrastructures récentes sur les communes de Tricot et d'Argenlieu-Avrechy)

Nous nous sommes assez naturellement tournés vers un projet immobilier où des promoteurs pourraient mettre en valeur ce site. Nous avons interrogé 2 promoteurs qui ont travaillé sur 2 projets bien distincts.

Mais pour cela, il faudrait que l'ensemble du site soit mis en terrain constructible de suite. Or, avec un découpage en 3 zones, un projet immobilier est plus difficilement envisageable.

Il faut donner la priorité aux friches industrielles.

Comme le disait notre ministre de l'économie Monsieur Bruno Lemaire le mardi 30 juin 2020 lors d'une interview : « A un moment il faut dire stop. On regarde s'il n'y a pas d'alternatives. Est-ce qu'on ne peut pas prendre plutôt des friches industrielles plutôt que des terres agricoles ? Ne faut-il pas densifier un bourg plutôt que de l'étendre. »

Pour le ministre, il est essentiel d'envisager ce problème sur le long terme en donnant la priorité à la préservation de l'espace naturel.

Dans son rapport de la convention citoyenne, celle-ci propose de « définir une enveloppe restrictive du nombre d'hectares pouvant être artificialisés réduisant par 2 l'artificialisation des sols », « d'interdire toute artificialisation des terres tant que des réhabilitations ou friches commerciales, artisanales ou industrielles sont possibles dans l'enveloppe urbaine existante ».

Sur le nouveau PLU, il est prévu de mettre des terres agricoles en zone constructible, cela ne serait pas dérangeant si dans le même temps on ne mettait pas ma friche industrielle constructible en 3 phases car sur ce site pour réaliser des investissements, il faut avoir de la visibilité et non pas des freins administratifs.

Une route à construire est un budget qui ne peut être amortie que s'il y a la globalité du site mis en terrain constructible de suite.

D'autre part, dans l'ancien PLU, tout comme dans le nouveau PLU, il y a plus d'une quinzaine de logements dont je suis propriétaire mais pas uniquement ; il y a Mr et Mme Legros qui ont 2 logements et Mr Dewaele Gérald qui a racheté récemment un logement.

Tous ces logements, qui sont dans la zone artisanale et industrielle auraient dû être mis en zone habitable.

Pour en revenir à ma friche industrielle à reconverter en zone de terrain à bâtir, je voulais apporter les éléments suivants :

- Le terrain n'est pas pollué, j'ai fait réaliser une étude de sol ci-jointe qui le confirme.
- Si des constructions devaient exister, il n'y aura pas de pollution puisque pour chaque logement construit, une étude de sol avec l'installation d'un système d'épuration des eaux usées est réclamée et contrôlée ((fosse septique, lit filtrant, microstation, etc...)).
- Aucune nuisance supplémentaire ne sera à déplorer puisque suite aux 15 logements déjà situés au pied de la coopérative Agora et du hangar souterrain de Monsieur Patrice, aucune plainte des habitants ne s'est produite.

Ces appartements sont bien plus proches de la coopérative que les futurs logements qui sont séparés par les routes ou à plus de 50 mètres du grand silo. De plus, je compte réaliser une bande tampon face à mes logements qui servira de parking le long de la route allant au tank d'Agora. Une haie végétale sera mise en place le long du bâtiment souterrain par le promoteur.

- Enfin, ce projet permettrait :
  - D'embellir l'autre entrée du village (vous avez l'exemple de l'ancien site de Bavard négoce de céréales près de la gare à St Just en Chaussée qui a été réhabilité mais également l'ancienne sucrerie d'Abbeville qui a été entièrement transformé en commerces et habitats)
  - Et d'augmenter la population de Wavignies qui a failli se voir fermer une classe, maintenir ses commerces de proximité (boucherie, boulangerie, Bar-Tabac, épicerie).

Espérant Monsieur le commissaire-enquêteur que vous saurez tenir compte de mes demandes et arguments, je vous prie d'agréer, l'expression de mes sentiments distingués.

Régis BREFORT



## COMMUNE DE WAVIGNIES (OISE)

**Demande de permis d'aménager**



## INTRODUCTION

Monsieur Régis BREFORT envisage de créer un lotissement dans un terrain situé dans la commune de Wavignies (60130). Une partie de ce terrain est déjà classée en zone constructible UB dans le PLU de la commune. Le projet envisage de rendre constructible la partie restante de ce terrain qui fait partie du site de l'ancienne sucrerie. Il s'agit d'un ancien site industriel et la question se pose d'une éventuelle pollution du sol.

## CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

### *Situation géographique*

La commune de Wavignies se trouve sur le plateau crayeux picard entre St-Just-en-Chaussée et Breteuil. L'altitude de l'agglomération située sur le plateau rive gauche de la vallée sèche le «Fond des Vignes» qui rejoint la vallée de la Brèche, varie entre 130 et 145 m NGF (Fig. 1). Les caractéristiques du terrain situé à l'Est de l'agglomération sont les suivantes.

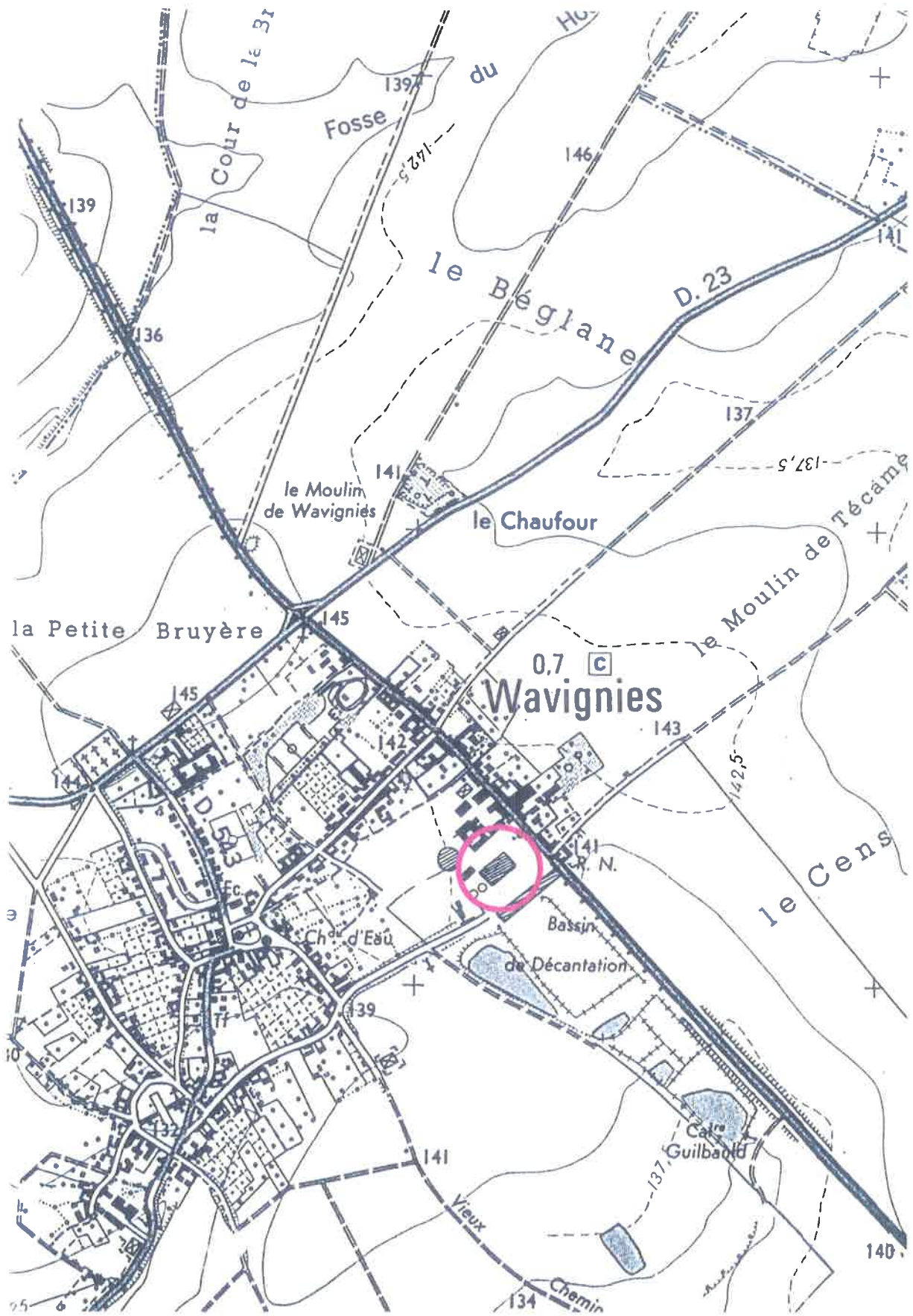
Adresse	☛ rue Lucien Sueur (RD 1016)
Parcelles cadastrales	☛ H 1312-1313 (Fig. 2)
Surface	☛ 14109 m <sup>2</sup>
Altitude	☛ 141 m NGF
Relief	☛ terrain plat
Site topographique	☛ plateau

### *Géologie*

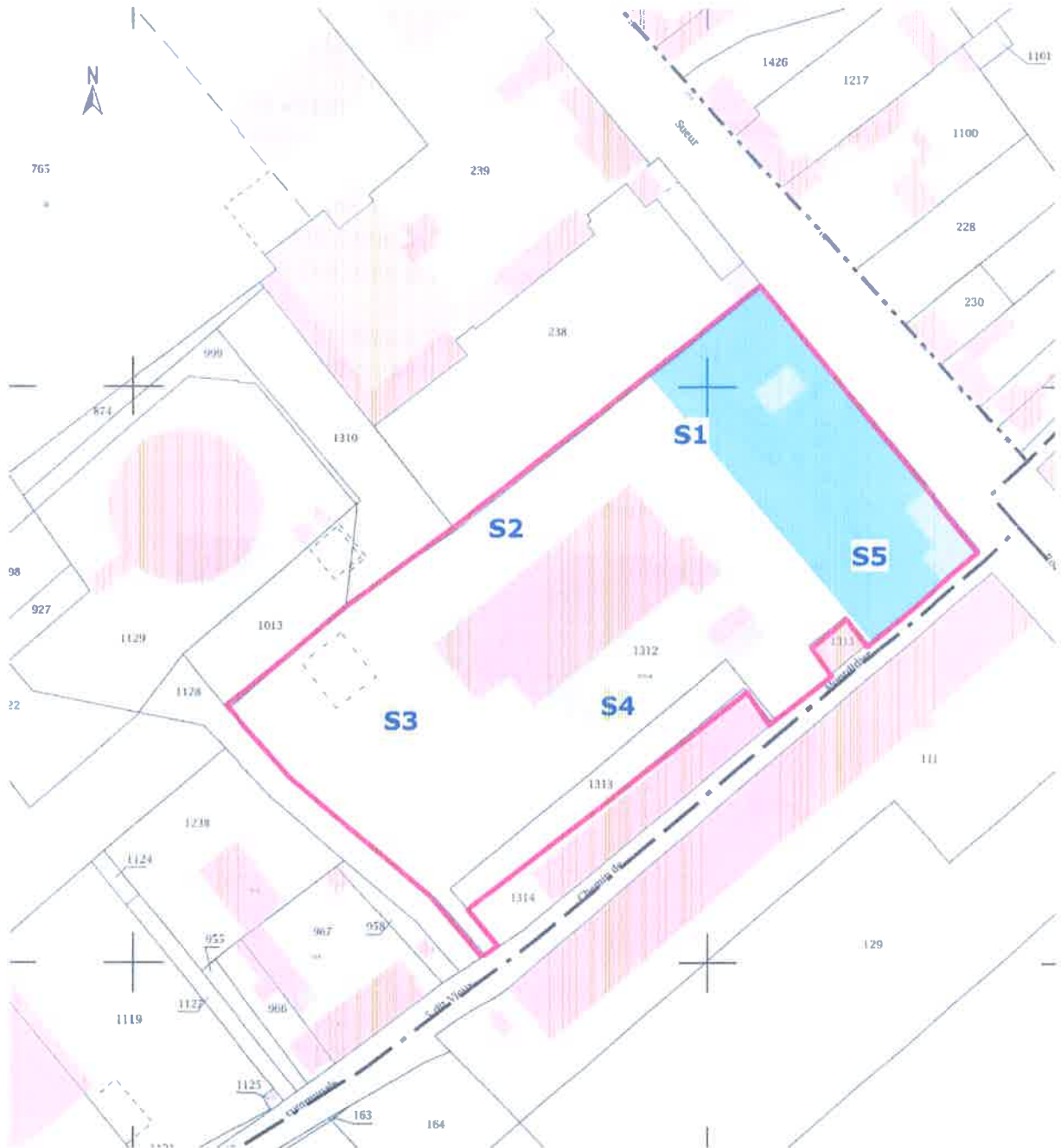
La commune de Wavignies se trouve au Nord du Plateau du Beauvaisis dont le substratum est constitué par les assises crayeuses du Crétacé supérieur visibles dans de nombreuses marnières à l'Ouest de la commune. Ce plateau est recouvert d'une importante couverture limoneuse à silex ou non mise en place par colluvionnement ou ruissellement. La structure de ce secteur est dominée par la présence au Sud de Wavignies de l'axe anticlinal de St-Just-en-Chaussée-Crèvecœur-le-Grand dont la direction W.NW-E.SE est parallèle à celle de l'Anticlinal du Bray. Le plateau est découpé par de nombreuses vallées, sèches pour la plupart, dont les orientations W.NW-E.SE, NE-SW ou Nord-Sud, sont celles des directions structurales majeures.

Comme c'est le cas en pays crayeux les vallées ont un profil dissymétrique: sur les versants orientaux abrupts la craie affleure et les argiles résiduelles à silex provenant pour partie de la décalcification de la craie sous-jacente apparaissent en haut de versants, au niveau de la rupture de pente, alors que les versants occidentaux sont en pente douce et recouverts de limons ou de colluvions de pente à silex. Le terrain se situe sur les limons de plateau.

Figure 1: situation et environnement de la parcelle (échelle 1/12500<sup>ème</sup>)



**Figure 2:** plan cadastral (échelle 1/1500<sup>ème</sup>). Situation des sondages.  
En bleu la partie située en zone UB



## Hydrogéologie

Les formations crayeuses sont aquifères et la nappe de la craie est exploitée pour l'alimentation en eau potable. La nappe est libre, alimentée par l'impluvium direct tombant sur le plateau. La commune de Wavignies est située au Sud de la crête hydrogéologique entre les bassins versants de la Noye au Nord et de la Brèche au Sud et la nappe a un sens d'écoulement général vers le S.SW. La surface piézométrique, plus ou moins parallèle à la topographie, est à environ 100 m NGF.

## LES INVESTIGATIONS

Pour déceler une éventuelle pollution des terres, cinq fosses de 4 m de profondeur creusées à la pelle mécanique ont été réalisées (situation Fig. 2).

Sur l'ensemble du site le sol est constitué d'une grave avec quelques zones bétonnées comme l'ancienne zone de lavage des camions. Comme le montrent les photos ci-dessous, la coupe est à peu près la même pour les cinq sondages:

- \*de 0 à 0,5/1 m      remblais (graviers, briques, béton...)
- \*de 0,5/1 m à 4 m    limon brun argileux.

Fosse n° 1 – Déblais limono-argileux



Fosse n° 2 - Remblais et limon argileux brun



Fosse n° 3 - Déblais limono-argileux





Fosse n° 5 - Remblais sur 1 m et limons - Déblais: briques et limon argileux brun



## CONCLUSION

Dans les cinq fosses il n'y a aucune trace visuelle ou olfactive de pollution. En particulier il n'y a aucun signe de présence d'hydrocarbures y compris au niveau de la zone de nettoyage des camions. Aucun déchet, aucune ancienne cuve enterrée n'est visible.

Il faut rappeler que:

- 1 – l'activité de la sucrerie est arrêtée depuis 30 ans
- 2 – cette activité était peu ou pas polluante. A priori aucun produit toxique n'était utilisé.

Dans ces conditions en fonction des observations, le terrain me paraît parfaitement constructible.

B. POMEROL, Hydrogéologue

**MAIRIE  
DE WAVIGNIES**

**CERTIFICAT D'URBANISME**

**Réalisable**  
DELIVRE PAR LE MAIRE  
AU NOM DE LA COMMUNE

**Demande déposée le 19/02/2018**

**N° CU 060 701 18 T0003**

Par :	Monsieur BREFORT Régis
Demeurant à :	170 Rue Lucien Sueur 60130 Wavignies
Représenté par :	
Propriétaire :	Monsieur BREFORT REGIS
Sur un terrain sis à :	RUE LUCIEN SUEUR H 1312

**Superficie : 13355 m<sup>2</sup>**

**Le Maire au nom de la commune**

Vu la demande présentée le 19/02/2018 par Monsieur BREFORT Régis, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré H 1312
- o situé RUE LUCIEN SUEUR

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'un bâtiment contenant 4 logements.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30/05/2011, modifié le 30/03/2015,

Vu l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 modifié par l'arrêté du 23 février 2007,

Vu l'avis avec observations de Madame la Présidente du conseil départemental de l'Oise, Direction des infrastructures et des transports – gestionnaire de la RD 916 en date du 06/04/2018,

Vu l'avis favorable - risque courant ordinaire - de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Oise en date du 27/03/2018,

**Considérant** que la société AGORA qui se situe sur le terrain contiguë au projet et qui est soumise au régime de déclaration au titre de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement,

**Considérant** que l'arrêté ministériel du 29 mars 2004 modifié par l'arrêté du 23 février 2007 susvisé prévoit des règles de distances d'éloignement par rapport aux cellules de stockage,

**Considérant** que l'article UB 6 du règlement du PLU susvisé prévoit « Sur une section de la rue Lucien Sueur, reportée au plan n°4c, concernée par des « dispositions réglementaires particulières »

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Elles doivent ainsi, par leur implantation, contribuer au caractère de front bâti. »,

**Considérant** que le projet se situe sur la section de la rue Lucien Sueur, reportée au plan n°4c, concernée par des « dispositions réglementaires particulières »,

**Considérant qu'en** application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 19/04/2018,

**CERTIFIE :**

**Article 1 :** Le terrain objet de la demande **peut être utilisé pour la réalisation de l’opération envisagée.**

L’article UB 6 du PLU susvisé devra être respecté.

Les règles de distances d’éloignement par rapport aux cellules de stockage de la société AGORA qui se situe sur le terrain contigüe au projet et qui est soumise au régime de déclaration au titre de la nomenclature des installations classées pour la protection de l’environnement devront être respectées.

Les règles d’urbanisme, la liste des taxes et participations d’urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 19/04/2018, date du certificat d’urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l’article L. 410-1 du code de l’urbanisme, si une demande de permis de construire, d’aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d’urbanisme dont bénéficie le demandeur, les dispositions d’urbanisme, le régime des taxes et participations d’urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu’ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l’exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2 :** Le terrain est situé dans une commune dotée du Plan local d’urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Les articles suivants du code de l’urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, art. L.111-7, art. L.111-8, art. L.111-9, art. L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s):

Zone PLU : UB, UE,

Le terrain est grevé des servitudes suivantes : Néant.

Le terrain se trouve à côté d’une installation classée pour la protection de l’environnement – Société AGORA.

Des règles de distances d’éloignement par rapport aux cellules de stockage devront être respectées conformément à l’arrêté ministériel du 29 mars 2004 modifié par l’arrêté du 23 février 2007.

**Article 3 :** Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain simple (D.P.U.) par délibération du 11/07/2011 au bénéfice de la commune.

**Article 4 :** La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte	Capacité	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique			
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi	Assainissement non collectif à prévoir  Se rapprocher du service compétent : Communauté de communes du Plateau Picard service Pôle Environnement Rue Sarraïl 60130 Saint-Just-en-Chaussée 03 69 12 50 70		
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique			
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique			

**Article 5 :** Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

**Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :**

- Redevance d'archéologie préventive (R.A.P.) : 0,40%
- Taxe d'aménagement départementale : 2,50%
- Taxe d'aménagement communale : 3%

**Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :** Néant

**Article 6 :** Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

Participation spécifique pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).

**Article 7 :** La commune a par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2016 prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme, un sursis à statuer pourrait être opposé aux demandes de permis de construire ou déclarations préalable dès lors qu'aura lieu de débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme.

**Article 8 :** Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de démolir
- Demande de permis de construire pour maison individuelle et/ou ses annexes

**Article 9 :** La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 19/04/2018.

**Fait à WAVIGNIES,  
Le 05/06/2018  
Le Maire, André RENAUX**



---

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.