

COMPTE - RENDU du CONSEIL MUNICIPAL VENDREDI 26 AVRIL 2019

Présidence Monsieur Jean-Pierre LEBOEUF, Maire.

CONSEILLERS PRESENTS : Philippe LUISIN, Romaric SPIRE, Sabine DEFOSSE adjoints, Pascale AUFAURE, Franck MANNESSIER-PARSY, Olivia PIRON, Odile ROBINET

CONSEILLERS ABSENTS :
F. BOUCHEZ, B. ESTEBAN, excusés

SECRETAIRE : Mme Olivia PIRON

*** Adoption du Conseil Municipal du 22 mars 2019 :**

Décision prise à l'unanimité

*** ARC : avis sur le PLUI tenant lieu de programme local de l'habitat :**

Vu la délibération du 7 février 2019 prise par l'Agglomération de la Région de Compiègne, arrêtant le projet de PLUiH,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L. 153-15,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'ARC approuvé le 15 décembre 2012 et l'article L 143-14 CU applicable depuis la création de l'Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne,

Vu le Plan Local d'Urbanisme / Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint-Jean-aux-Bois, à savoir :

Communes	POS / PLU	Date d'approbation	Dernière procédure approuvée
Saint-Jean-aux-Bois	POS	13 mars 2015	mise à jour

HISTORIQUE DE L'ELABORATION DU PLUIH DE L'ARC

- ☒ Le 26 septembre 2014, l'Agglomération de la Région de Compiègne a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat ;
- ☒ Approuvé le 12 novembre 2009, le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été prorogé pour une durée de trois ans renouvelable le 20 novembre 2015 dans l'attente de l'approbation d'un PLUI valant PLH. Par ailleurs, la CCBA a prescrit l'élaboration d'un PLH le 15 décembre 2016.
- ☒ Le 24 mai 2017, le Conseil d'Agglomération a modifié la prescription initiale de l'élaboration du PLUiH pour élargir son périmètre aux six communes de la Basse Automne : Béthisy Saint-Martin, Béthisy Saint-Pierre, Néry, Saintines, Saint-Vaast-de-Longmont, Verberie ; ont à cette occasion été redélibérés, les modalités de collaboration avec les communes, d'une part, et d'autre part les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, qui sont

décrits plus loin.

- ✎ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, conformément aux termes de l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, a été débattu par le Conseil Communautaire le 16 février 2018, et par le Conseil Municipal de la commune de Saint-Jean-aux-Bois le 23 mars 2018.
- ✎ Le 31 mai 2018, le Conseil d'Agglomération a approuvé l'application des dispositions issues du décret publié le 28 novembre 2015 à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, portant sur la nouvelle structure du règlement écrit.

LE PROJET DE PLUiH

La communauté d'agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne, composée de 22 communes, 81 829 habitants, 40 278 logements et 40 707 emplois, est un territoire dynamique en termes économique, qui a su traverser la crise de 2010 en limitant les effets néfastes, avec une population restée stable et un nombre d'emplois revenu en 2017 à son niveau antérieur à la fermeture de l'usine Continental de Clairoix en 2010.

Ce territoire sensible d'un point de vue environnemental, aux atouts naturels indéniables, est particulièrement attractif car il reste à taille humaine et présente un cadre de vie exceptionnel avec la Forêt de Compiègne et de Laigue, les paysages de vallée (Oise, Aisne, Aronde, Automne) et coteaux, le patrimoine bâti de grande qualité. Il s'est développé tout en faisant face aux risques d'inondation des vallées de l'Oise, de l'Aisne, de l'Aronde et de l'Automne.

Il importe pour l'Agglomération de maintenir son rang de pôle économique d'excellence, et de profiter des grandes opportunités nationales et régionales : Action Cœur de Ville, Liaison Picardie-Roissy, Canal Seine Nord Europe / MAGEO, pour s'ouvrir davantage vers le reste de la Région.

C'est avec ces ambitions que le PLUi-H de l'ARC a été construit. Celui-ci, conformément aux grandes orientations débattues dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect des identités des communes, prévoit un développement raisonnable basé sur une croissance de la population de +0,5% par an, soit une production de 500 logements par an comprenant 452 logements neufs (dont 23% de logements locatifs publics), et 48 logements issus de changements d'usage et de sorties de vacance. La croissance portera aussi sur le nombre de création nette d'emplois, visée à 300 par an.

Pour faire face à ces projets, la consommation d'espace non urbain visée est limitée à 329 ha sur la durée du PLUiH soit dix années, ce qui est compatible avec le SCoT de l'ARC voté en 2012.

Le projet de l'ARC est à la fois sobre dans ses moyens, et ambitieux dans ses projections, respectueux de ses ressources et de l'environnement. Il vise le maintien de la hiérarchie urbaine avec une concentration des efforts de développement sur la partie centrale d'agglomération ; les pôles relais prennent part à cet effort dans le cadre de projets déjà anciens dans leur conception et en fonction des besoins ressentis, notamment le rééquilibrage social dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Les villages, quant à eux, préservent leur caractère patrimonial et les services à la population qui les composent, le cas échéant accueillent des projets d'intérêt d'agglomération à raison de leur positionnement et des opportunités foncières. Les zones d'activité sont optimisées et, éventuellement, élargies sans nouvelle implantation géographique. La réglementation est harmonisée dans un souci à la fois de pédagogie, de sobriété et d'élargissement des capacités de construction, notamment dans le cadre de l'efficacité énergétique, toujours dans le respect du caractère architectural, paysager et environnemental des sites et secteurs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu au sein du Conseil municipal le 23/03/2018 et par le Conseil Communautaire le 16 février 2018. Il est articulé autour de trois axes, interdépendants, qui figurent la constance et la force moderne du projet d'agglomération depuis l'origine de l'intercommunalité :

Axe 1 : Contribuer à faire de l'ARC un territoire dynamique et attractif :

Il s'agit de faire évoluer et rayonner l'agglomération à partir de ses atouts existants, et de les développer.

L'ARC est intégrée à la modernité grâce aux réseaux numériques, et engagée dans l'innovation, grâce la présence de l'UTC, du centre d'innovation, de multiples acteurs de Recherche et Développement. Elle est largement investie par des acteurs économiques engagés. Sur la route de la troisième révolution industrielle, l'agglomération veut continuer d'offrir un terrain favorable au dynamisme de ce réseau, capable d'accompagner l'évolution des entreprises et du tissu économique, tout en assurant au mieux la sécurité des biens et des personnes face au risque d'inondation.

Axe 2 : Venir habiter et rester vivre dans l'ARC :

Il s'agit d'assumer positivement la place de l'ARC au centre de son bassin de vie, en y accueillant une population diversifiée. Produire suffisamment de logements, des logements adaptés, abordables, est donc une priorité majeure de la politique de l'ARC qui vise la solidarité avec les publics plus fragiles et un accueil plus large des familles. Les objectifs corrélés à cette ambition sont de mutualiser les services et d'optimiser les espaces et les déplacements ; de réhabiliter l'habitat existant en vue d'une meilleure performance énergétique et du bien-vivre avec l'autonomie et l'adaptation au vieillissement ; d'offrir des opportunités nouvelles dans les différentes communes, dans le respect de la hiérarchie urbaine convenue : 60% à 65 % de logements dans la partie centrale d'agglomération, 18 % à 20 % dans les pôles relais, 7 % à 10% dans les villages.

Axe 3 : Vivre en harmonie avec notre environnement :

Avec 85% du territoire occupé par la forêt, l'agriculture et l'eau, l'ARC détient un capital précieux qu'il convient de préserver et valoriser. Il s'agit d'encourager une gestion raisonnée des ressources naturelles et agricoles, de préserver le territoire du risque inondation, de limiter l'impact de l'empreinte humaine sur l'environnement, d'anticiper le changement climatique par des aménagements vertueux : nature en ville, facilitation des déplacements en mode doux, recherche d'économies d'énergie, utilisation de nouvelles ressources énergétiques propres, usage optimisé de l'eau : à chaque projet, l'ARC réfléchit à son impact environnemental et s'assure, ainsi que l'y encourage la loi, d'éviter, de réduire ou de compenser cet impact par de multiples actions.

Avec le Plan Global de Déplacements et le Programme Local de l'Habitat intégré, le PLUiH, ne s'arrête d'ailleurs pas simplement à définir l'usage du sol, mais aussi à encourager de nouvelles pratiques territoriales et à mobiliser des moyens opérationnels. L'ARC organise ainsi les transports collectifs gratuits, la location de vélos à bas coût, le développement de pistes cyclables, le transport des marchandises ; outre la construction de logements assurée dans les opérations de l'ARC ou avec son concours, la plateforme Habitat Rénové permet d'accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation de logement, et les entreprises qui souhaitent monter en compétences et prendre une plus grande part aux marchés de la réhabilitation sur le Compiégnois.

Avec le PLUiH, l'ARC met en ordre les outils et les règles qui permettront à chaque entreprise, chaque institution, chaque particulier, de participer pleinement au projet collectif d'une agglomération à la fois ambitieuse et sobre, un territoire en pleine prise avec son temps.

L'AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-AUX-BOIS

Concernant la commune de Saint-Jean-aux-Bois

- Village de caractère au cœur de la forêt de Compiègne avec des monuments classés

AVIS SAINT JEAN AUX BOIS PLUIH

Règlement écrit

De manière générale :

- préciser Implantation par rapport aux voies : ajouter « et emprises publiques ».
- préciser dans les dispositions générales que les travaux de ravalement, les clôtures et les démolitions sont soumis à autorisation (déclaration préalable ou permis de démolir) dans les communes ou l'organe délibérant a décidé de les soumettre à autorisation ;
- enrichir le lexique/dispositions générale : en définition et schémas (ex. préciser ce qui rentre dans la notion d'annexes).

Zone UV11.1

- page 1080 : article 2 : ajouter « Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH, dans la limite de 20% d'emprise au sol ».
- page 1081 : bande de constructibilité : à reformuler pour éviter les interprétations : « Toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de services, ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur ... ».
- page 1083 : hauteur : ajouter : « La hauteur maximale de toute construction est limitée à 4 mètre à l'égout du toit et à 8 mètres au faitage. La hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage. »
- Page 1085 : Toitures : préciser que « Les tuiles de teinte ardoisées sont interdites.»
- Page 1086 : espaces libre et plantation : supprimer « laurier »
- Page 1087 : stationnement : reformuler et ajouter : « (...) il est exigé : 2 places de stationnement par logement ; 1 place supplémentaire au-delà de 120m² d'emprise au sol, par tranche de 60m² d'emprise au sol. »
- Page 1088 : accès et voirie : ajouter phrase : « Les accès privés destinés à desservir une construction implantée sur un terrain en arrière du front bâti en façade de rue (deuxième rideau) devront avoir une largeur minimum de 4 mètres complétée par un paysage végétal d'une largeur au moins égale, soit 8 mètres. »

Zone UV11.2

- Page 1093 : article 3 : « Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH, dans la limite de 20% d'emprise au sol ».
- Page 1094 : bande de constructibilité : à reformuler pour éviter les interprétations : « Toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de services, ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur ... ».
- Page 1095 : hauteur : ajouter : « La hauteur maximale de toute construction est limitée à 4,5 mètre à l'égout du toit et à 9 mètres au faitage. La hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage »
- Page 1098 : Toitures : préciser que « Les tuiles de teinte ardoisées sont interdites.»
- Page 1099 : espaces libre et plantation : supprimer « laurier »
- Page 1099 : stationnement : reformuler et ajouter : « (...) il est exigé : 2 places de stationnement par logement ; 1 place supplémentaire au-delà de 120m² d'emprise au sol, par tranche de 60m² d'emprise au sol. »
- Page 1100 : accès et voirie : ajouter phrase : « Les accès privés destinés à desservir une construction implantée sur un terrain en arrière du front bâti en façade de rue (deuxième rideau) devront avoir une largeur minimum de 4 mètres complétée par un paysage végétal d'une largeur au moins égale. »
-

Concernant les zones « communes » identifiées sur Saint-Jean-aux-Bois : N, Nh, NI2, Np, Ne

- Zone N

- Page 47 : implantation par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions : règles à préciser ; reprendre la même écriture que pour les zones d'activité économique ;
- Page 50 : toitures : donner plus de choix dans les couleurs : phrase à reformuler : « Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de teinte sombre ou claire si justification de recherche de performance énergétique ou en harmonie avec l'environnement. »
- Page 51 : stationnement : supprimer phrase « Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement doivent être réalisées à l'intérieur des propriétés (hors voirie publique) ».

- Zone Nh

- Page 68 : implantation par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions : règles à préciser ; reprendre la même écriture que pour les zones d'activité économique ;

- Zone NI2

- Page 114 : implantation par rapport aux limites séparatives : à revoir.
- Page 117 : ajouter : « Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de teinte sombre ou claire si justification de recherche de performance énergétique ou en harmonie avec l'environnement. »

- Zone Ne

- Page 57 : implantation par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions : règles à préciser ; reprendre la même écriture que pour les zones d'activité économique ;
- Page 61 : stationnement : supprimer les paragraphes relatifs aux constructions à usage d'habitation (n'y sont pas autorisées).

- Zone Np

- Page 89 : article 2 « la reconstruction, réparation, aménagement et extension des constructions existantes (...) limité à 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à l'approbation du PLUiH » ajouter : « autorisée une seule fois par unité foncière ».
- Page 90 : implantation par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions : règles à préciser ; reprendre la même écriture que pour les zones d'activité économique ;

En annexe document règlement zone UV11.1 et UV11.2

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu le rapport présenté par Monsieur le Maire,

Vu le dossier d'arrêt de projet du PLUiH de l'ARC, ci-annexé,

Vu, l'avis favorable la réunion d'Urbanisme en date du 12 avril 2019

Après en avoir délibéré,

EMET UN AVIS favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, assorti des observations mentionnées ci-dessus dont il demande qu'elles soient prises en compte au moment de l'approbation du PLUiH.

INDIQUE, que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Saint-Jean-aux-Bois, publiée au Recueil des actes administratifs de la commune.

QUESTIONS DIVERSES

Séance levée à 19 heures 15

Le Maire,
Jean-Pierre LEBOEUF