

Commune d'Ully-Saint-Georges
COMPTE-RENDU DE REUNION



Opération	Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Ully-Saint-Georges		
Objet de la réunion	Réunion conjointe des personnes publiques associées		
Date & lieu	23 mai 2011	Mairie d'Ully-Saint-Georges (début de la séance 14h30).	
Rédacteur	Sylvain DUBOIS	nombre de pages	5
Diffusé le			

Organisme	Représentant	Mail	Téléphone	Fax	Présent	Diffusion
Présents :						
Verdi Ingénierie Seine	DUBOIS Sylvain	sdubois@verdi-ingenierie.fr	03.44.13.13.54	03.44.48.18.21	X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges	ROBERT Nicole	mairie.st.georges@wanadoo.fr	03.44.27.80.47		X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges	CORVELLEC Yvon				X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges	DUMAIRE Corinne		06.16.71.94.67		X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges	PIELS Benoit	geometre@benoit-piels.com	06.75.23.73.78		X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges	TAQUET Monique	gilles.ta@wanadoo.fr	03.44.27.53.35		X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges	REMBLIER Rémy	remy.remblier@gmail.com	06.62.50.32.80		X	X
CCPT	TESSIER.D		03.44.26.71.69		X	X
Mairie Ercuis	TESSIER.D		03.44.26.71.69		X	X
DDT60	MARSEILLE Carène	corene.marseille@oise.gouv.fr	03.44.06.53.41		X	X
Chambre d'Agriculture de l'Oise	VERBEKE Marianne	Marianne.verbeke@agri60.fr	03.44.11.45.16		X	X
Excusés :						
Conseil Général	Président du Conseil Général					X
Préfecture de l'Oise	Monsieur le Préfet de l'Oise					X
Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise	Monsieur le Président de la CCI de l'Oise.					X
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Oise	Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de l'Artisanat de l'Oise					X

Ordre du jour :

- Examen conjoint des personnes publiques associées.

Commune d'Ully-Saint-Georges

Suite à quelques années d'application de son Plan Local d'Urbanisme, la municipalité d'Ully-Saint-Georges a décidé de procéder à une révision simplifiée de son document d'urbanisme. Cette révision a pour objet de préciser les orientations d'aménagement de la zone 1AUm destinée à l'implantation du groupe scolaire et de quelques logements sociaux locatifs.

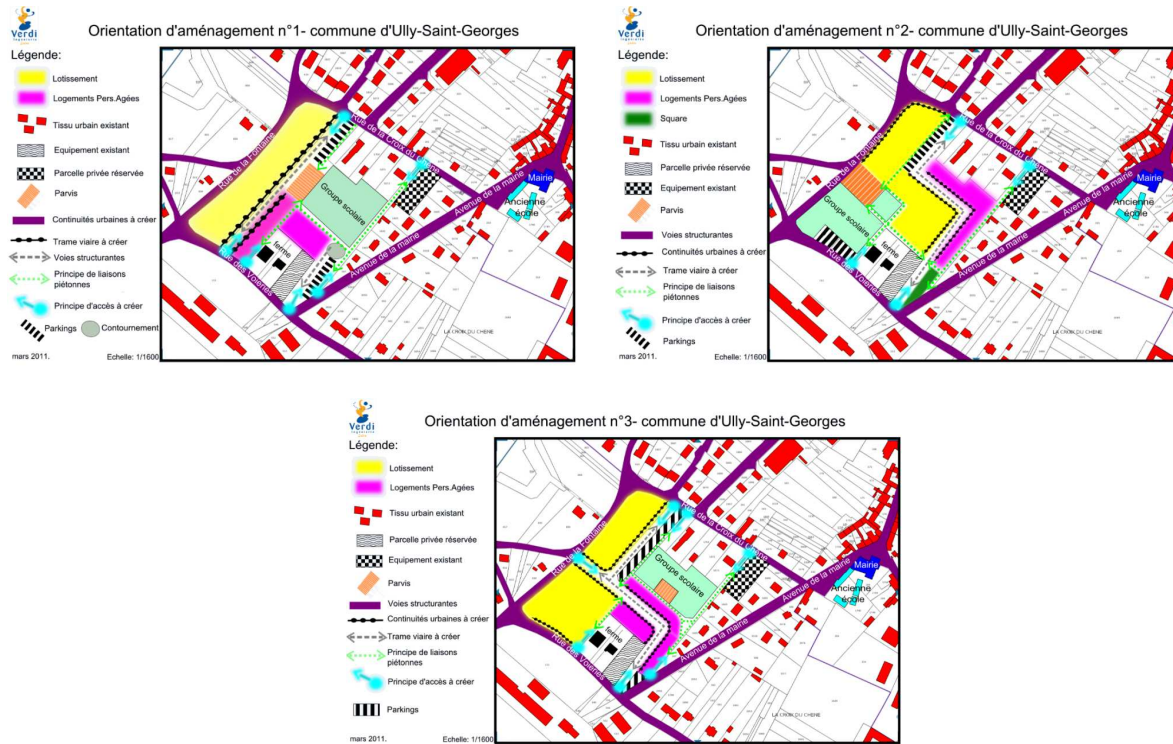
Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une orientation d'aménagement avait été réalisée en précisant les recommandations urbanistiques générales sur le secteur 1AUm. L'absence de celle-ci dans le document d'urbanisme rend l'opposabilité de l'orientation impossible à appliquer d'où l'actuelle procédure de révision simplifiée.

Conformément aux dispositions des articles L.123-13 et L.123-19, R.123-24 du code de l'urbanisme, cette révision « n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de gros risques de nuisances. ».

1	Un projet en lien avec le PLU.		
	<p>Le projet de révision simplifiée ne remet pas en cause les intentions et les objectifs affichés dans le PLU.</p> <p>Les prescriptions de l'orientation d'aménagement respectent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Règlement de la zone 1AUm.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ dans le PADD.<ul style="list-style-type: none">➤ En termes d'équipements et de commerces.<ul style="list-style-type: none">-adapter le pôle scolaire/périscolaire à la politique démographique de la commune.-mettre en place le pôle scolaire/périscolaire et réfléchir sur sa localisation.➤ En termes de logements.<ul style="list-style-type: none">-favoriser une offre locative de logements de petite taille pour les jeunes couples et les personnes âgées.➤ En termes de sécurité routière/déplacements/circulations.<ul style="list-style-type: none">-sécuriser les traversées.-développer les circulations douces.-mailler les cheminements piétons.▪ dans le Règlement :<ul style="list-style-type: none">➤ Caractère et vocation de la zone 1AUm.<p>La zone 1AUm est (...) destinée à recevoir une occupation mixte de constructions à usage d'habitation et d'équipements publics ou d'intérêt général.</p>➤ Article 1AUm.<p>Autorisation des constructions et équipements à usage sportif, scolaire, éducatif ou socioculturel.</p>➤ Justification Règlement Zone 1AUm.<p>La zone 1AUm a pour vocation principale d'accueillir un nouveau groupe scolaire associé à une résidence pour personnes âgées, des logements, ainsi que les équipements adéquats.</p> <p>Nous voyons ici que la révision simplifiée ne remet pas en cause le Plan Local d'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none">-le rapport de présentation met en avant l'éclatement des différents équipements scolaires sur plusieurs sites de la commune et les problèmes de vétusté, de normes de sécurité et d'accessibilité aux écoles pour les personnes handicapées ont été relevés. <p>Madame le Maire ajoute que la localisation des différents établissements scolaires communaux sur le territoire communal entraîne de nombreux déplacements non sécurisés pour rejoindre la cantine scolaire et les équipements sportifs. Ces déplacements sont réalisés le long de la D44, axe très fréquenté notamment par des poids lourds. Par ailleurs, le regroupement scolaire avec des communes voisines entraîne des déplacements en autocar, aucuns points d'arrêt et zone de desserte pour le transport scolaire n'existe actuellement. La réalisation du groupe scolaire permettra de résoudre ces problèmes.</p> <ul style="list-style-type: none">-aucune modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'a été opérée car le PADD prévoit la construction d'un nouveau groupe scolaire. Ce projet constitue d'ailleurs, l'orientation et l'objectif prioritaire du Plan Local d'Urbanisme d'Ully-Saint-Georges.-le règlement : le règlement de la zone 1AUm précise que cette zone a pour vocation principale d'accueillir un nouveau groupe scolaire, associé à des logements sociaux pour personnes âgées, des logements locatifs sociaux, ainsi que d'équipements adéquats. <p>L'orientation d'aménagement ajoutée au PLU lors de la révision simplifiée correspond tout à fait aux prescriptions du règlement et aux axes de développements du PADD.</p>	-	

2 Les réflexions sur le projet.

Monsieur DUBOIS indique qu'une véritable réflexion a été mise en place sur l'orientation d'aménagement. Le bureau d'étude a apporté une vision extérieure sur le projet, en proposant différents scénarios de développement et d'implantation des équipements sur le secteur 1AUm.



Ces scénarios ont ensuite été retravaillés au sein de la commission urbanisme pour ensuite proposer déterminer l'orientation ci-dessous :



3	<p>Remarques des personnes publiques associées.</p>	
	<p>-de la Chambre d'Agriculture de l'Oise: madame Verbeke de la Chambre d'Agriculture remarque que du stockage de matériels agricoles s'effectue actuellement sur la rue des Voiries. La Chambre d'Agriculture explique que l'extension des bâtiments agricoles existants est permise dans la limite de 100% de leur emprise actuelle dans le règlement de la zone 1AUm.</p> <p>Dans l'hypothèse d'une extension du hangar agricole à hauteur de 100% de son emprise actuelle, il ne resterait plus que 9m entre ce hangar et les espaces verts prévus dans l'orientation d'aménagement.</p> <p>La Chambre d'Agriculture indique que cette profondeur, de 9 mètres, est insuffisante pour les manœuvres des engins agricoles.</p> <p>La Chambre d'Agriculture veillera donc au respect des extensions permises.</p> <p>Pour résumé, la Chambre d'Agriculture souhaiterait plus d'espace à l'arrière du hangar agricole afin de dégager une bande libre plus large que celle proposée dans le but de permettre les manœuvres des engins agricoles.</p> <p>La municipalité réagit en précisant que l'agriculteur est sur le point de prendre sa retraite et qu'aucune activité n'est constatée sur ces lieux sauf le stockage d'un engin agricole.</p> <p>Des conseillers ajoutent même que l'agriculteur voulait établir une maison à la place de son hangar agricole.</p> <p>Madame Verbeke précise que cette parcelle agricole peut très bien être reprise par le fils de l'actuel agriculteur.</p> <p>La municipalité ajoute que le fils de l'actuel agriculteur habite Roissy et qu'il n'est pas agriculteur.</p> <p>Madame Verbeke s'interroge sur la nécessité des superficies des espaces verts et du parvis piéton présent à l'arrière de ce hangar agricole.</p> <p>La municipalité explique que le parvis piéton est essentiel pour la sécurité des enfants. Les sorties des enfants se feront ainsi en toute sécurité à l'écart des parkings et du point d'arrêt des autocars scolaires.</p> <p>Concernant, les espaces verts, la commune souhaite renforcer la présence et l'accès à des espaces verts publics sur le secteur 1AUm car les logements des personnes âgées sur ce secteur ne posséderont que des « petits jardinets » (pour cause d'entretien). Ces personnes posséderont ainsi un véritable espace vert à proximité de leur lieu de résidence et entretenu par les services municipaux. Les relations intergénérationnelles inscrites au PADD seront également renforcés.</p> <p>La commission urbanisme souhaite donc conserver l'orientation d'aménagement présentée à l'examen conjoint des personnes publiques associées.</p> <p>Un conseiller municipal interroge la Chambre d'Agriculture sur la profondeur nécessaire pour l'agriculteur. Madame Verbeke explique qu'il faudrait au moins le double soit 18m de profondeur à l'arrière du hangar agricole.</p> <p>La municipalité explique que l'agriculteur était au conseil municipal lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et que justement celui-ci voulait garder sa parcelle en secteur constructible afin de réaliser sa maison sur cette parcelle.</p> <p>Monsieur Tessier réagit en tant que maire de la commune d'Ercuis en affirmant qu'il faut permettre aux élus de faire leurs projets d'intérêts publics.</p> <p>-de la Direction Départementale des Territoires: Madame Marseille s'interroge sur la prise en compte des risques dans l'orientation d'aménagement car aucune précision n'est apportée dans le dossier de la révision simplifiée.</p> <p>Monsieur DUBOIS explique qu'il a consulté les informations de Cartelie et que le secteur 1AUm n'est soumis à aucun aléa important. Afin d'apporter plus de précision, le bureau d'études réalisera un paragraphe spécifique sur les risques naturels sur le secteur.</p>	

4	La question du sursis à statuer lors de la révision simplifiée.	
	<p>Le sursis à statuer n'est pas applicable lors d'une révision simplifiée d'un PLU.</p> <p>Néanmoins, l'article L.111-10 du code de l'urbanisme permet de mettre en place un sursis à statuer « dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. »</p> <p>Le sursis à statuer s'applique alors « sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal. ».</p> <p><u>Il faut donc que le conseil municipal réalise une délibération en précisant le projet d'aménagement et son périmètre d'intervention.</u></p> <p>Mais il faut faire attention sur les terrains concernés par le projet car l'article L.111-10 précise au 3^e alinéa que « le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la <u>demande d'autorisation</u> ».</p> <p>Il faut ensuite indiquer <u>lors de la remise du CU</u> qu'un sursis à statuer peut être opposable à une déclaration préalable ou une demande de permis (Art. L.111-10).</p> <p>Pour information, des demandes de certificats d'urbanisme ont été demandées sur des parcelles du secteur 1AUm.</p> <p>-1 certificat d'urbanisme d'information (CUa): sur lequel la municipalité doit indiquer les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain. Le délai d'instruction est de 1 mois.</p> <p>-1 certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) : indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée sur le document. Le délai d'instruction est de 2 mois.</p> <p>Monsieur DUBOIS explique que la durée de validation d'un certificat d'urbanisme (CUa et CUB) est de 18 mois à compter de sa délivrance.</p> <p>Le certificat d'urbanisme peut néanmoins être prolongé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prolongation doit être présentée 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme.</p> <p>Monsieur CORVELLEC interroge la DDT sur l'inspection du certificat d'urbanisme et la délibération pour instituer le sursis à statuer.</p> <p>Madame Marseille explique qu'elle ne fait pas de l'application du droit des sols (ADS) mais que la commune a plutôt intérêt à prendre la délibération portant sur le sursis à statuer afin de protéger son projet. Madame Marseille invite la municipalité à contacter le personnel du service de l'Application du Droit des Sols de Beauvais pour plus d'information sur ce sujet.</p> <p>Fin de la réunion 16 h 00.</p>	

Prochaines étapes : -Concertation de la population avec notice synthétique à intégrer dans bulletin municipal + registre accessible en mairie pour d'éventuelles remarques.
-Enquête publique prévue en septembre.