



Commune de
La Neuville en Hez

Hôtel de Ville
1 rue du 8 mai 1945
60510 LA NEUVILLE EN HEZ
courriel : mairie.laneuvilleenhez@wanadoo.fr

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U8LNH0916



REPONSES APORTEES AUX
OBSERVATIONS DE L'ENQUÊTE
PUBLIQUE

Date d'origine :
novembre 2017

10_b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 16 novembre 2017

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 22 novembre 2019

Bureaux d'études : Sarl **Pro-G Urbain**,
Urbanisme

Environnement **ATER Environnement**

Participation financière : **Conseil Départemental de l'Oise**

23 rue de Méry

60190 Neufvy,

06.23.01.61.60,

anne-claire@guigand.fr

38 rue de la Croix Blanche

60680 Grandfresnoy

03.60.40.67.16

contact@ater-environnement.fr



ATER Environnement
Aménagement du Territoire - Energies Renouvelables



ANALYSE DU PV DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

18 observations ont été effectuées sur le registre d'enquête publique et font l'objet de réponses de la part du commissaire-enquêteur.

Observations émises lors de l'enquête publique	Commentaires du Commissaire Enquêteur	Propositions de réponse du bureau d'études	Choix de la commune
1) Les propriétaires de parcelles inscrites en zones IAUB demandent ce qu'ils peuvent faire de leur terrain. Construire ou vendre ?	Le commissaire enquêteur questionne la commune sur ce point.	Les terrains peuvent être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à les desservir par les réseaux conformément aux orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur.	La commune confirme son souhait de ne pas compromettre le projet d'ouverture à l'urbanisation des secteurs IAUB et rappelle que le règlement de la zone IAUB indique que toute opération de logements devra comprendre la réalisation d'au moins 5 logements (à reformuler).
2) La propriétaire des parcelles 57 et 58 (nouvelle parcelle 59) demande à ce que la façade de sa parcelle soit portée à 38 mètres par rapport au projet actuel et une profondeur de 30 mètres.	Le commissaire enquêteur est favorable à cette modification de zonage.	La limite de la zone IAUB a été déterminée suivant la desserte par les réseaux indiquée aux plans annexés au PLU arrêté. Cette logique a coupé en 2 la parcelle n°59 qui accueille au centre de sa façade la limite des réseaux suivant les plans. Une bande de 38 mètres peut donc être classée en zone UB. Cela entraîne la modification du plan de découpage en zones, des OAP et du rapport de présentation (superficie des zones, consommation d'espace,..)	La commune précise que les réseaux ont été étendus par rapport aux plans et valide le classement en zone UB d'une façade de 38 mètres sur 30 mètres de profondeur de la parcelle 59 correspondant à l'ancienne parcelle 57 et une partie de la parcelle 58.
3) et 4) Des interrogations se posent quant à la sécurisation des circulations, le trafic et l'aspect extérieur des constructions à venir sur la zone IAUB.	Le commissaire enquêteur questionne la commune sur ce point.	Le règlement de la zone IAUB ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à répondre autant que faire se peut en amont à ces problématiques.	Les parties inscrites en zone UB suivant les remarques des administrés feront l'objet d'emplacements réservés permettant à la commune d'élargir les voies pour permettre la sécurisation des circulations sur le secteur.
5) La non conformité de la station d'épuration est soulevée.	Le commissaire enquêteur questionne la commune sur ce point.	Il s'agit dorénavant d'une compétence de la CAB qui sera interrogée sur ce point.	La commune confirme qu'elle n'est plus compétente en la matière. Une station d'épuration est projetée sur le territoire de la commune de Litz sous réserve de l'avis d'un hydrogéologue. Les études sont en cours.

Observations émises lors de l'enquête publique	Commentaires du Commissaire Enquêteur	Propositions de réponse du bureau d'études	Choix de la commune
6) Demande d'extraire la parcelle 597 (nouvelle 94) de la zone IAUb afin de réaliser son habitation.	Il existe déjà une construction importante sur la parcelle jouxtant la sienne. Je serais favorable à un réajustement du zonage de IAUb (OAP) en excluant les parcelles 75,599,598,597,762 et la 596 (ou se trouve le bâtiment et les placer en zone UB. L'OAP serait ainsi une zone vierge de toute construction, propice à un projet uniforme. Reste le problème de l'assainissement ?	Ces parcelles ne sont actuellement pas desservies par les réseaux suivant les plans annexés au PLU arrêté. A noter qu'elles relèvent de la zone d'assainissement collectif suivant le plan de zonage d'assainissement réalisé par la CCRB.	La commune informe que les réseaux desservent la Rue de la Grande Mare jusqu'à la parcelle 89 et peuvent être étendus (32 mètres linéaires) jusqu'à la parcelle 94 sachant que la CAB a la compétence assainissement et donc la maîtrise d'ouvrage sur les travaux visant à la desserte des constructions à l'assainissement.
7) Demande d'extraire la parcelle 66 (nouvelle 48) de la zone IAUb	De l'autre coté sur la parcelle 33 (nouvelle 13) se trouve une habitation. L'assainissement arrive à l'angle de sa parcelle. Je suis favorable à un changement de la limite et du zonage vers la zone UB.	La parcelle étant déjà desservie par l'eau et l'assainissement, elle peut être exclue de la zone IAUb. Elle ne relève pas de la zone d'assainissement collectif suivant le plan de zonage d'assainissement.	Le Chemin Rural dit des Barrots étant desservi par les réseaux et la partie ouest de la zone IAUb étant largement déjà urbanisée. La commune décide d'exclure cette frange ouest de la zone IAUb et de l'inscrire en zone UB. Ce secteur étant en zone d'assainissement collectif, la CAB devra s'assurer de son raccordement à l'assainissement collectif. La commune complètera sa desserte par les autres réseaux sachant que le raccordement final reste à la charge du pétitionnaire. Sont exclues de la zone IAUb et inscrites en zone UB les anciennes parcelles 37, 36, 35, 29, 66, 28 totales et 15, 16, 17, 798, 67, 126, 125 (ou nouvelles 18, 17, 16, 42, 48, 39 totales et 28, 29, 30, 43, 47, 154, 151 partielles). A noter la création d'emplacement réservés permettant l'élargissement des voies, la création d'une offre résidentielle en stationnement et la sécurisation des circulations sur le secteur.
8) Un habitant remet en cause la zone AUa à proximité de l'usine, la création d'une aire de camping car et d'un béguinage. Un camping de qualité existe à Bresles (5 km).	Il ne me semble pas judicieux d'envisager un béguinage à cet emplacement, en bordure de route et proche d'une usine. Cette OAP présente à mes yeux deux inconvénients majeurs, celui d'empêcher une éventuelle extension de l'usine et la crainte de nuisances pour les habitations envisagées. L'aire de camping ne semble pas non plus indispensable, La Neuville en Hez n'a pas un caractère d'attrait touristique pour l'installation d'une aire de camping-car et un camping de qualité se trouve à Bresles (5km). Il serait judicieux de revoir la destination de cette OAP. Le béguinage pourrait être reporté à proximité en zone UH.	Suivant les remarques de la CCI et du commissaire enquêteur, il est validé de reporter l'opération de béguinage en zone UH. Il n'est toutefois pas envisagé de modifier le projet d'aire d'accueil des camping déjà bien engagé.	La commune précise que la compétence tourisme est du ressort de la CAB (structure à même de juger de la pertinence de 2 aires d'accueil à 5 km de distance) et que c'est dans ce cadre qu'a été validé la réalisation d'une aire de camping car (sans vidange) de 1 000 m2 permettant d'accueillir 10 véhicules. Le terrain a déjà été acquis et le projet devrait être effectif d'ici 3 mois. Il participe au bon fonctionnement des commerces du bourg.

Observations émises lors de l'enquête publique	Commentaires du Commissaire Enquêteur	Propositions de réponse du bureau d'études	Choix de la commune
9) Un habitant demande s'il existe une largeur de façade minimale pour construire (parcelle 72) ?	Le commissaire enquêteur questionne la commune sur ce point.	La parcelle 72 totalise 8,4 m de façade sur la rue de la Queue du Chat. Il n'existe pas de largeur de façade minimale mais la construction doit respecter l'ensemble des autres règles du règlement de la zone.	La commune confirme.
10) Le propriétaire de la parcelle 31 sur laquelle se trouve un chalet non desservi par les réseaux demande si ces raccordements sont prévus.	Le commissaire enquêteur questionne la commune sur ce point.	Ces terrains étant urbanisés, classés en zone UB et en zone d'assainissement collectif, les réseaux y seront étendus lors de la réalisation sous maîtrise d'ouvrage CAB de l'assainissement collectif.	La commune confirme.