

**COMMUNE DE NANTEUIL LE HAUDOIN  
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANSIME**

**Compte rendu de réunion**

Date : 15 Juin 2012

Lieu : Mairie de Nanteuil-le-Haudouin

Etaient présents :

Philippe COFFIN Maire de Nanteuil  
Claire VANTROYS Première adjointe  
Patrice RABAROUX Adjoint Cadre de vie et développement durable  
Marc VANTROYS Conseiller municipal  
Sylvie LEGAT Directrice générale des services  
M. LUYCKFASSEL Représentant M. MALE – Président du ROSO (Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise).  
Nathalie HEBERT Architecte Urbaniste  
Xavier FRANCOIS Urbaniste

---

Animation de la réunion : Nathalie HEBERT / Xavier FRANCOIS

**Ordre du jour :** Présentation de l'avancement du rapport du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable).

- I Echanges concernant Le PADD
- II. Préparation de la réunion publique à venir.

**PREALABLES**

**Avancement des études**

Rappel à l'attention du représentant du R.O.S.O, du contexte du PLU et du travail effectué (étude urbaine et mise à jour du diagnostic).

**Zone Natura 2000**

Nathalie Hébert rappelle que le nord du territoire communal est concerné par une ZPS (Zone de Protection Spéciale) correspondant à une zone Natura 2000 (ZPS FR 22120005 «Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du roi» issue de la Directive Oiseau). La superficie concernée est d'environ 2 HA.

La présence d'une zone Natura 2000 implique une « Evaluation environnementale ». Cette mission spécifique n'est pas prévue dans la mission initiale de l'équipe d'urbanistes. Elle doit être effectuée par un spécialiste.

**Sursis à statuer**

Xavier François rappelle que dans la réponse que la commune peut être appelée à faire, suite à une demande de CU (Certificat d'urbanisme) **il est indispensable de préciser qu'une demande de PC pourra être soumise à sursis à statuer en raison de la révision du PLU.**

## I. ECHANGES CONCERNANT LE PADD

Un document de réflexion préalable à l'élaboration du PADD a été élaboré en Novembre 2011.  
Ce document a été modifié en fonction de l'avancement des différentes réflexions.  
L'ordre du jour concernant le PADD, il est proposé de reprendre la trame de ce document.

### Objectif 1 Une croissance maîtrisée et cohérente avec les objectifs du SCOT

#### **Rappel (réunion du 16-09-2011)**

*L'évaluation des opérations en cours (Permis de construire ou Permis d'aménager déposés) est d'environ 220 logements.*

*Le potentiel des fermes représente à lui seul entre 200 et 300 logements supplémentaires. Ce qui signifie que les objectifs du SCOT sont remplis sans nécessiter de foncier supplémentaire.*

*Si l'on ne prend en compte que les projets les plus avancés (c'est à dire possibles dans le contexte du POS), il ne reste à construire qu'environ 150 logements d'ici 2022.*

*En conséquence :*

*Les éventuelles zones à urbaniser du PLU devront permettre des ajustements progressifs. Elles devront donc être de taille réduite avec des programmations les plus diversifiées possible.*

*Par leur localisation, elles devront permettre à la fois de rééquilibrer et de densifier le tissu urbain existant.*

*Les zones à urbaniser en périphérie villageoise ou sur terres agricoles seront donc exclues.*

*De plus, tous les projets potentiels devront être encadrés, de façon à répondre aux objectifs de densification et de mixité sociale.*

**L'objectif énoncé par le SCOT, en matière de développement de l'habitat est de 50 logements neufs par an (maximum) soit environ 1500 habitants sur 10 ans.**

Marc Vantroys fait observer que le SCOT s'appuie sur une évaluation de 2,3 habitants par logements.  
Xavier François précise qu'à Nanteuil, le nombre moyen d'habitants par logement est de 2,5. Mais ce nombre peut varier en fonction de la taille des logements.

Le nombre à retenir est donc bien celui de 50 logements par an. Ce qui signifie entre 115 à 150 nouveaux habitants par an.

Cet objectif doit être confronté avec celui d'un rééquilibrage du développement urbain privilégiant une densification du tissu.

### Objectif 2 - Densifier du tissu urbain

Marc Vantroys rappelle que pour les agglomérations « centre » de la CCPV, le SCOT prévoit une densité indicative d'une vingtaine de logements par Ha. (densité minimum)

N.Hébert explique que le respect d'une densité de 22 logements/Ha (densité proche de celle du centre bourg) nécessiterait d'urbaniser 7Ha, non compris les équipements publics.

Les terrains identifiés pour réaliser de l'habitat et retenus à ce jour par le comité de pilotage représentent moins de 4 Ha.

P.Rabaroux rappelle que la densité de l'opération du 23 rue Gambetta (en cours d'études), représente une densité près de 60 Logements /Ha, alors que le projet présente un niveau de mixité d'usages important (bâtiments en R+2 avec commerces et médiathèque en rez-de-chaussée) et que le projet comporte également un espace public.

Le potentiel de 3 ou 4 Ha semble donc largement suffisant pour envisager la construction des 150 logements nécessaires pour remplir les objectifs énoncés.

Reste à définir site par site la densité visée.

A ce titre, la maîtrise de la densité ne peut se faire qu'au travers de deux moyens :

- Fixer un COS minimum (sur un secteur défini au plan).
- Fixer des hauteurs maximum (article 10).

Cette disposition associée à d'autres prescriptions du règlement : articles 6 et 7 (implantation), l'article 11 (volumétrie), permet de maîtriser en partie les typologies bâties et donc le respect de l'identité des paysages urbains.

**Sur terrains privés.** Il s'agit principalement de **fermes**, dont les propriétaires ont manifesté leur intention vendre leur patrimoine bâti.

Claire Vantroys précise que Nanteuil compte 7 fermes dont 4 sont encore en activité. Ces fermes sont situées soit en zone urbaine, soit en zone agricole.

- Deux fermes situées en zone UBa font l'objet de projets (Geldof, Guibert).
- Une ferme qui faisait l'objet d'un projet sous le PLU de 2005 (annulé) et revenue en zone A (Delorme).
- Une ferme (Bel air) a déjà en partie été réhabilitée en logements. Le reste des bâtiments d'exploitation (hangars) mal situés du point de vue de l'accessibilité des terres agricoles, pourrait muter dans les années à venir.

Il est indispensable d'encadrer ces projets qui constituent un potentiel de renouvellement urbain très important.

Actuellement les deux fermes (Geldof et Guibert) situées en zone UB font l'objet de schéma d'aménagement dans le POS. Ils seront repris dans le PLU sous forme d'Orientations d'aménagement.

La ferme Delorme située en zone A pourra faire également l'objet d'une Orientation d'aménagement.

C.Vantroys insiste sur la qualité du bâti et son adaptation à la pente.

La question du bruit risque cependant de limiter la constructibilité des abords de la ferme.

Pour cette ferme, N.Hébert propose qu'une visite soit organisée.

N.Hébert évoque la possibilité de repérer certains bâtiments agricoles au titre de la Loi Paysage (article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme).

Cette mesure, qui peut s'accompagner de prescriptions dans le règlement, est adaptée au bâti « remarquable » ou aux éléments bâtis à caractère patrimonial (murs en pierre, arbres remarquables, patrimoine rural...).

Xavier François précise que pour modifier un élément repéré au titre de la loi paysage, une révision simplifiée est obligatoire.

Dans le cadre d'une orientation d'aménagement, il est également possible d'imposer la conservation d'une partie des constructions.

**Le quartier de la Gare** constitue un enjeu de développement.

La commune est propriétaire d'un terrain rue de la Croix Verte, qui associé à deux terrains privés voisins pourrait constituer un ensemble de 6 000 à 7 000 m<sup>2</sup>. Une telle opération pourrait créer une nouvelle dynamique dans un quartier à l'urbanisme aujourd'hui très décousu.

Pour ce faire, une orientation d'aménagement est nécessaire. Ces terrains sont actuellement en zone urbanisée (UI et UBa) du POS, et sont donc constructibles. Il pourra être nécessaire de faire usage du sursis à statuer pour préserver leur potentiel.

Marc Vantroys demande quelles sont les règles au voisinage des grandes infrastructures.

Réponse :

Le classement sonore des voies de circulation doit être repris dans les documents d'urbanisme. Le classement est à la charge des communes.

Dans le POS de Nanteuil, il existe une zone de protection acoustique autour de la voie ferrée et autour de la RN2 (bande de protection d'une largeur d'environ 200 m). Dans cette bande, les constructions sont soumises à des obligations en matière d'isolation acoustique.

La RN2 est également soumise à l'amendement Dupont (Article L 111-1-4 du Code l'Urbanisme-Loi Paysage), qui prévoit que les nouvelles constructions en dehors des zones urbanisées sont interdites dans une bande de 75m ou 100m (par rapport à l'axe de la chaussée) autour des voies classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas lorsqu'un PLU prévoit d'autres règles justifiées concernant cette bande de 75m ou 100m.

C'est le cas de la ZAC du chemin de Paris pour laquelle le POS prévoit des impositions en matière de traitement paysager.

**Les terrains de l'ancien lycée agricole** (env. 2Ha) fait l'objet actuellement d'une étude d'aménagement en vue de son acquisition par l'EPFLO. Pour rappel, l'intervention de l'EPFLO est conditionnée au fait que 40% de la surface achetée soit affectée à du logement social.

La commune pourrait ainsi à terme acquérir la surface nécessaire à la construction du futur groupe scolaire. La surface totale serait affectée pour 40% au groupe scolaire et pour 60 % à de l'habitat (dont 80 % de logements sociaux locatifs et 20% en accession aidée).

**Les terrains de l'ancienne station d'épuration et de l'ancienne division de la DDE** et des services techniques communaux, font partie des terrains retenus.

Ces terrains sont entière propriété de l'état. Leur acquisition par la collectivité est en suspens. Ce site nécessite également une dépollution.

La commune est propriétaire d'une parcelle le long de la rivière qui, en la connectant au parking de la rue du Gué, pourrait donner à ce quartier une liaison piétonnière particulièrement qualitative vers le Parc des Ecoles.

Une orientation d'aménagement est à formuler sur ce site. Il devra être tenu compte de la présence de la rivière, des risques et des contraintes que cela implique.

L'hypothèse d'un développement urbain sur le plateau des Vignes est abandonnée, les besoins en foncier du projet communal ne justifiant pas l'urbanisation d'un site périphérique, pénalisé par des difficultés d'accès et très impactant du point de vue du paysage.

### **Equipements publics**

Les projets localisés en fonction des études du schéma directeur des équipements (en cours), sont les suivants :

- Groupe scolaire : Terrain ancien lycée agricole (40% de la surface)
- Equipement jeunesse : promenade Lejeune
- Médiathèque : 23 rue Gambetta (opération SA HLM).

Le terrain situé dans la ZAC du Bois Fournier constitue une réserve pour équipement. Dans l'optique de renforcer des liens et les échanges entre quartiers, son affectation pourrait concerner un équipement polyvalent (salle associative...).

L'équipement « Petite enfance » pourrait être localisé sur le site de l'Hôtel Dieu (à ajouter sur la carte).

I

### **Objectif 3 - Accueillir une population mixte**

La proportion de logement social peut être fixée dans le PLU (article 2). Possibilité par exemple de fixer un pourcentage de logement social pour les opérations d'ensemble au delà d'un certain nombre de logements. Une proportion de 20% est fixée par la loi pour les communes de plus de 5000 habitants ou pour les communes de plus de 3500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Bien que non obligatoire dans le cas de Nanteuil ce seuil de 20 % correspond à peu près au pourcentage actuel observé à Nanteuil. Le maintien de ce pourcentage peut constituer un objectif. Cependant, les opérations récentes engagées (notamment ZAC du Bois Fournier) risquent de faire baisser de façon très nette la proportion relevée dans le cadre du dernier recensement.

Dans un but de rééquilibrage, la commission propose de fixer cette proportion à 25 % pour les opérations de plus de 10 logements.

Plusieurs opérations sur terrains communaux ou via un portage de l'EPFLO (Etablissement public foncier de l'Oise) devraient permettre à la collectivité de maîtriser cet objectif.

### **Objectif 4 - Réduire la fragmentation urbaine et recréer des liens entre quartiers**

La création de sentes piétonnières se heurte souvent à l'opposition des habitants.

A ce titre, le Bois Fournier représente un véritable problème, puisque ce quartier périphérique est très mal relié au centre bourg et aux équipements scolaires du village.

La seule voie carrossable intermédiaire entre la rue de Silly et la route d'Ognes, traverse le lotissement de la Grange aux Moines empruntant un parcours très résidentiel.

Les deux sentes piétonnières envisagées vers le collège, rencontrent des difficultés de faisabilité.

La sente traversant le quartier de la Grange aux Moines vers le collège, existe et nécessite une réouverture.

Cette réouverture pourrait être associée à un réaménagement des espaces publics du lotissement. Les délaissés qui représentent des surfaces importantes à entretenir pourraient être privatisés.

La sente prévue le long du Collège semble également difficile à concrétiser. Le Conseil général demande que cette réalisation soit assortie de la construction d'un mur.

Une bande étroite existe entre les hangars et la cour du collège (pied d'échelle pour les bâtiments ?).

Cette bande semble insuffisante pour réaliser une sente piétonne. Une vérification de la propriété des parcelles semble néanmoins nécessaire.

N. Hébert fait observer qu'un emplacement réservé existe actuellement dans la Ferme de Bel air, pour la réalisation d'une voirie. Cet emplacement est très stratégique et mérite d'être évalué.

D'autres liaisons piétonnières sont indispensables.

N. Hébert souligne l'importance de s'appuyer sur les grands ensembles du paysage urbain mis en évidence par l'étude urbaine :

La « Trame verte », ceinture sud-ouest du village, reliant la route d'Ognes à la Gare par la rue du Moulin Ferry, la rue de Lizy et la rue de la Croix Verte (voir carte), relie les quartiers d'habitat récents, le collège, le

centre commercial et la gare. Il s'agit d'un axe très emprunté qui mérite des aménagements en faveur des piétons et notamment une requalification paysagère (plantations d'arbres). Cette proposition pourra être traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement « Trame verte ».

La « Trame bleue » (requalification des berges de la Nonette) est également un sujet important. L'ouverture au public de deux sections de berges semble envisageable. Il s'agit au nord-ouest de la section comprise entre la rue du Gué et le Pré du Canal. La commune est propriétaire de la plupart des parcelles. Cette liaison, outre son agrément, présente l'avantage de désenclaver les terrains de l'ancienne station d'épuration (futur quartier d'habitat). L'aménagement des berges depuis la rue du Glousset jusqu'au Parc des Ecoles est aussi intéressante, mais risque de nécessiter des acquisitions de terrains et la création d'emplacements réservés.

Le SAGE de la Nonette connaît un regain d'activités. Ses représentants devront être consultés dans le cadre de tous projets intéressant le cours d'eau.

Le Parc de l'ancien château (propriété Vantroys) pourra être plus ouvert dans l'avenir et accueillir une voie douce : liaison entre la rue des Pavillons et la rue de la Gare, empruntant des chemins existants. Cette hypothèse (réaliste) permettra de relier la promenade Lejeune avec le sud de Nanteuil et d'éviter la rocade et la rue de la Croix Verte pour les piétons ou les cyclistes se rendant à la gare.

Une nouvelle voie (carrossable) est envisagée au travers du terrain de l'ancien Lycée agricole. Elle desservirait l'ensemble du site, en reliant la route d'Ognes avec la rue du Moulin Ferry.

## **Objectif 5 - Renforcer et réorganiser la centralité urbaine.**

La question du stationnement et celle de la circulation de transit constituent deux sujets importants à traiter dans le cadre de cet objectif .

Deux axes d'intervention s'imposent en terme d'aménagement :  
L'axe de la rue Gambetta pour relier les deux pôles de la centralité Nanteuillaise et recréer un continuum commerçant. Une orientation d'aménagement « Centre bourg » pourrait donner des indications dans ce sens en intégrant notamment l'aménagement du 23 rue Gambetta et le terrain de la Fosse aux Ours en vis à vis.

Le réaménagement de l'axe commerçant Charles Lemaire – Place de l'Eglise s'impose également pour favoriser le maintien du commerce et sa fréquentation.  
Le règlement peut interdire la transformation des commerces en rdc en logements.  
Cette règle pourrait être appliquée sur un périmètre englobant la rue du Puisseau (partiellement), la rue Charles Lemaire, la rue de Paris (partiellement) et la rue Gambetta.

.....  
La seconde partie du document de réflexion préalable à l'élaboration du PADD concerne essentiellement l'environnement.

Elle fera l'objet d'une autre réunion.  
Date retenue : 6 Juillet 15 h00

## **II. REUNION PUBLIQUE**

## **Le déroulement envisagé est le suivants :**

1. (X. François) Rappel du contexte, rappel de la loi (qu'est ce que c'est qu'un PLU ?)
2. (X. François) Présentation du diagnostic (population, logement, emploi)
3. (N.Hébert) Présentation d'extraits de l'étude urbaine (histoire, analyse urbaine)
4. (N.Hébert) Présentation des principes du PADD sur les thématiques urbaines abordées au cours de la réunion du 15 juin : Les principes de l'urbanisation future (densité / mixité) , la préservation de l'identité nanteuillaise...

La présentation devra être pédagogique et centrée sur des sujets d'intérêt collectif.

Les cartes illustrant le PADD ne seront pas exposées (projet pas encore assez mur).  
Mais certains éléments seront présentés en vidéo-projection.

L'étude urbaine sera consultable pendant la réunion publique.

Date retenue : 27 Juin 20h30

Une autre réunion publique est prévue (dans la mission).

## **QUESTIONS DIVERSES**

### **Demandes aux services urbanisme de la Commune**

> Se renseigner sur la propriété foncière des parcelles concernées par les orientations d'aménagement envisagées.

> Organiser une visite de la ferme Delorme.

### **Demande à Xavier François :**

> Transmettre à la commune de Nanteuil contenu du texte à inclure dans une réponse à demande de Certificat d'Urbanisme.

## **Glossaire**

**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durable.

**EPFLO** : Etablissement public foncier de l'Oise.

**CU** : Certificat d'urbanisme.

*CR rédigé par Nathalie Hébert (D+H) – 17 Juin 2012*