

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**13 octobre 2021 – 16 novembre 2021**

**3<sup>ème</sup> MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**OBSERVATIONS de Fabrice Doré**  
**Conseiller Municipal à Sainte-Geneviève**  
**Membre des Commissions Urbanisme et Travaux**

Nous souhaitons faire quelques observations concernant plusieurs champs  
Concertation, Urbanisme, Contre-proposition :

**Concertation ?**

- Le manque de concertation et d'informations de la population et des élus
  - o Commission Urbanisme
  - o L'OAP
  - o Demande de concertation des habitants
  - o Manque de concertation des instances partenaires
- L'inutilité d'étendre la zone d'activité
  - o Friches disponibles sur la ZAC existante
  - o Autres zones d'activités proches et concurrentes

**Urbanisme ?**

- L'ampleur et la substantialité des documents présentés (modification + OAP)
- Le village coupé en deux
- La dangerosité du projet de zone en matière de sécurité routière et d'écologie
  - Sécurité routière
    - o Poids-lourds : demi-tour obligatoire
    - o Accès D46 dangereux
    - o Entrée de centre-bourg
    - o Multitude des projets sur le même secteur
      - Extension de la zone commerciale – Accès D46
      - Aménagement rue de la Chapelle (D46)
      - Construction de 16 maisons individuelles OPAC rue Lejeune-D46
      - Voie douce vers la Fusée
        - Cheminement piéton et cyclable + Accès zone 1Aui
      - Emplacement réservé ER16 – Accès D46
  - Ecologie
    - o Présence d'une nappe phréatique

**Contre-proposition : visibilité et accessibilité**

- Extension de la ZAC au sud de Sainte-Geneviève sur la D1001

## **CONCERTATION ?**

### **Manque d'information et de concertation**

#### **Commission Urbanisme**

- La Commission Urbanisme ne s'est jamais réunie depuis le début du mandat sauf pour la réunion obligatoire du 22 mars 2021 concernant la présente 3<sup>ème</sup> modification du PLU. Cette réunion n'a consisté qu'à présenter le document de modification en vue du Conseil Municipal du 25 mars 2021. Aucune réunion préparatoire du document de la présente 3<sup>ème</sup> modification du PLU n'a eu lieu.
- Malgré les nombreuses réserves et questions exprimées par des élus de toutes les sensibilités, aucune n'a été retenue. Le document présenté en commission sera celui voté en Conseil Municipal sans amendement, ajout ou correction d'aucune sorte.
- A aucun moment il n'a été question des éventuels conflits d'intérêts de quelque élu que ce soit durant cette réunion de Commission. Nous apprendrons l'intérêt de Monsieur le Maire qu'au moment d'aborder le point à l'ordre du jour du Conseil Municipal du
- Lors de cette commission nous avons demandé s'il existait des documents complémentaires du type document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment pour éclairer davantage le projet de zone 1Aui que nous considérons insuffisamment documenté. Il nous a été répondu que non. Nous estimant toujours insuffisamment informés, nous prîmes l'initiative de contacter le bureau d'études Espac'Urba responsable du document de modification. Il n'a pas donné suite.

#### **L'OAP**

- Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) apparu durant l'Enquête Publique contient des points qui n'ont jamais été présentés ou même évoqués nulle part auparavant, ni en Commission Urbanisme, ni en Conseil Municipal. Nous élus, ainsi que tous les habitants consultés par nous depuis lors, n'ont jamais eu connaissance de ces orientations avant leur dépôt sur le site web de la mairie trois jours après le début de l'Enquête Publique.
- Les points de l'OAP qui n'ont jamais été évoqués avant leur parution sont ceux concernant la zone 1Auh et surtout la zone commerciale 1Auf dont la situation aurait dû être exposée en même temps que la présentation du projet de zone 1Aui compte tenu du même périmètre de secteur concerné.
- Contrairement à ce qu'exige l'Article 151-8 du Code de l'Urbanisme, et concernant le projet de zone 1Aui, l'OAP ne porte pas sur la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les réseaux. Autrement dit, près de 5 points sur les 6 qu'exigent la loi ne sont pas exposés.
- Certains points présents dans le document de modification ne sont pas traités par l'OAP, notamment l'impact qu'auront les points 7.4 et 13.6 du PLU modifié sur le tissu urbain.
- Concernant les orientations d'Aménagement de la zone 1Aui, il est présenté une voie partant vers l'Est en direction des parcelles agricoles restantes entre ladite future zone et

le hameau de la Fusée. Nous avons très précisément posé la question en Commission Urbanisme de savoir s'il était envisagé une extension à plus ou moins long terme de la nouvelle zone 1Aui vers l'Est. A cette question l'exécutif unanime a clairement répondu que non. Or, il apparaît dans l'AOP que la réponse aurait dû être oui. Il s'agit là pour nous d'un manquement grave au respect du droit d'information des élus.

#### **Demande de concertation des habitants**

- Suite à la demande refusée de plusieurs habitants d'obtenir une réunion publique concernant plusieurs projets d'aménagement rue de la Chapelle dont celui de la zone 1Aui, nous avons porté cette demande au Conseil Municipal du 24 juin 2021.

Monsieur Agnès, adjoint aux Travaux a répondu.

*Extrait du Procès-verbal du conseil municipal du 24 juin 2021:*

Monsieur Agnès précise que pour le moment, il s'agit uniquement de lieux de stockage avec le partage d'une salle de réunion qui pourra être utilisée par les associations. Il ajoute que pour cette raison dans l'immédiat l'accueil du public est limité.

Question 3 : *« Nombre d'habitants nous ont exprimé leur attente de réunions publiques concernant deux projets : l'aménagement de la rue du Placeau et celui de la rue de la Chapelle. La concertation par écrit concernant la rue du Placeau a laissé entendre à beaucoup d'habitants et de riverains qu'une réunion publique aura lieu prochainement. Quant aux plusieurs projets concernant la rue de la Chapelle, ils ont fait l'objet par des habitants d'une interpellation du Conseil Municipal et d'une demande claire de concertation et de réunion publique. De telles réunions sont-elles donc prévues et dans quels délais ? »*

Réponse de Monsieur Agnès : le projet en est à ses débuts et il n'y a pas de réunion publique prévue dans l'immédiat. Ce sera une fois que le projet sera plus abouti qu'il sera possible de faire une présentation de ses grandes lignes et de présenter aux habitants les propositions d'aménagement.

Monsieur Doré précise que les habitants de la rue de la Chapelle ont un intérêt pour l'ensemble des enjeux concernant la zone : modification des parcelles 2AUi, la 2<sup>nd</sup>e phase du projet de l'OPAC sur l'ancienne propriété Saurel et l'aménagement de la rue de la Chapelle.

Monsieur Agnès a précisé qu'une réunion publique aura lieu une fois que « 90% des choix seront faits. »

Cette conception de la concertation *en aval des projets* édicte clairement comme principe que l'information, la consultation, la récolte de données, ou l'élaboration auprès des habitants ou des élus ne sont pas requis *en amont des projets*.

#### **Manque de concertation avec les instances immédiatement concernées :**

##### **Thelloise et Novillers-les-Cailloux**

- La ZAC s'étend sur les Communes de Sainte-Geneviève et de Novillers-Les-Cailloux. La commune de Novillers a récemment opéré une révision de son PLU en vue du développement de la zone d'activités. Il aurait été plus pertinent d'orienter les modifications concernant la ZAC côté Sainte-Geneviève en cohérence avec cette révision voire en coordination entre les deux communes.

- La Communauté de Communes Thelloise a la compétence économique et la ZAC relève de celle-ci. Il aurait été plus judicieux d’orienter toute modification concernant la ZAC en partenariat avec la C.C.Thelloise.
- Des terrains en friche existent sur la Commune de Novillers-Les-Cailloux (MetalForm, Le Blavet, etc.). L’étude consistant à savoir s’il est opportun d’étendre la ZAC au regard des réels besoins et des terrains disponibles sur l’ensemble de celle-ci n’a pas été menée. Dans tous les cas, il aurait fallu tenir compte des friches sur le territoire de Novillers-les-Cailloux pour rendre une telle étude pertinente, ce qui n’a pas été fait.

### **Inutilité de l’extension**

#### **Friches disponibles**

Il existe plusieurs friches sur l’ensemble de la ZAC tant sur le territoire de la commune de Sainte-Geneviève que sur celui de Novillers-les-Cailloux.

Il aurait été pertinent d’évaluer précisément l’état de chacune de ces friches et de faciliter leurs reprises par des entreprises éventuellement intéressées. Cette logique correspondrait autant à une meilleure gestion du tissu économique qu’à une meilleure économie des surfaces disponibles comme on le fait pour les « dents creuses » en espace urbain et comme cela est prescrit par les orientations nationales.

#### **Zones proches**

##### **- La Mare d’O – Mortefontaine « Mare d’Ovillers ».**

Très récemment créée, cette petite zone d’activité pourtant bien située, directement sur la D1001, plus au sud que Sainte-Geneviève, accessible et très visible, à l’attractivité évidente, ne semble pas connaître le succès escompté. A ce jour, aucune entreprise ne s’y est encore installée.

##### **- La future ZDE Chambly/Belle-Eglise**

La Communauté de Communes Thelloise a un projet de Zone de Développement Economique, la zone logistique « Chambly/Belle-Eglise », situé entre le Fresony-en-Thelle et la RD1001 à hauteur du rond-point avec la route venant de Neuilly-en-Thelle. La compétence économique étant du ressort de la C.C.Thelloise, il aurait été préférable de savoir si ce projet de ZDE pouvait avoir des conséquences sur l’attractivité de la ZAC de Sainte-Geneviève et plus encore sur l’utilité de son extension.

##### **- La ZAC de Noailles**

Au nord, la ZAC de Noailles, excentrée à l’Est de la commune, accueille la caserne des pompiers, une grande salle polyvalente, un centre de tri postal, et quelques commerces. Elle peine à accueillir davantage d’entreprises. D’une part, la zone 1Aui proposée par la présente modification pourrait donc rencontrer les mêmes difficultés. D’autre part, cette zone à Noailles couvre un secteur immédiatement plus au nord que la zone 1Aui présentée et plus susceptible d’accueillir des entreprises pour ce secteur spécifique.

### **Conclusion**

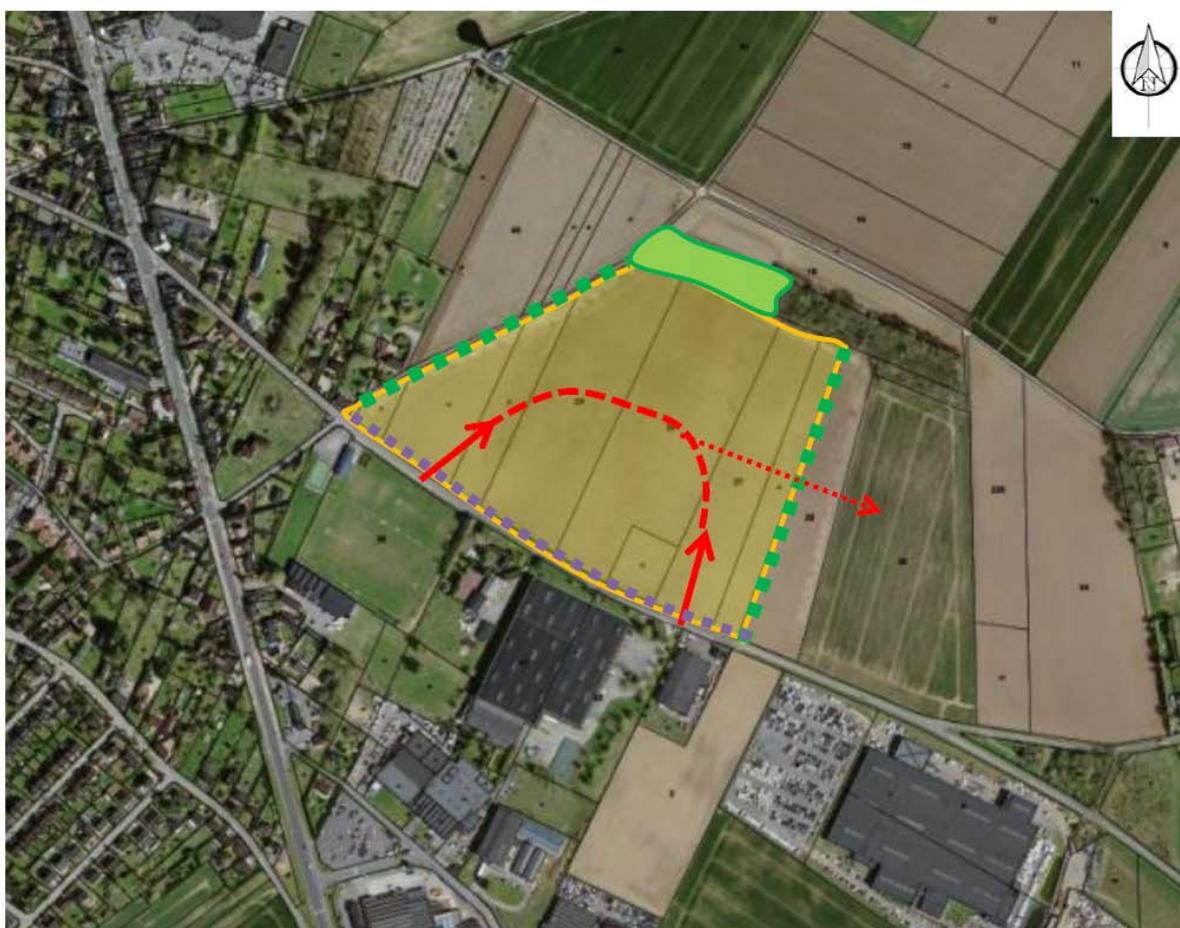
La concertation est certes dans l'esprit des lois en matière d'urbanisme mais elle est aussi un outil indispensable à la bonne évaluation des besoins et des problématiques du territoire, des habitants comme des diverses instances concernées. Nous pensons que cette évaluation a été négligée dans l'élaboration de la présente 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Sainte-Geneviève.

## URBANISME ?

### Ampleur et substantialité de la modification

#### L'OAP

- L'OAP envisage l'extension de la nouvelle zone 1Aui vers l'Est en direction du hameau de la Fusée. Autrement dit, il ne s'agit plus d'ouvrir une zone de 9,47 hectares mais bien d'ouvrir une zone bien plus grande dans un deuxième temps qui en tout pourrait atteindre plus de 18 hectares. Compte tenu des surfaces concernées et de l'aspect lourdement structurant de cette orientation, cela ne relève plus d'une simple modification du PLU. De telles orientations auraient dû être traitées dans le cadre d'une révision du PLU et non dans celui d'une modification.



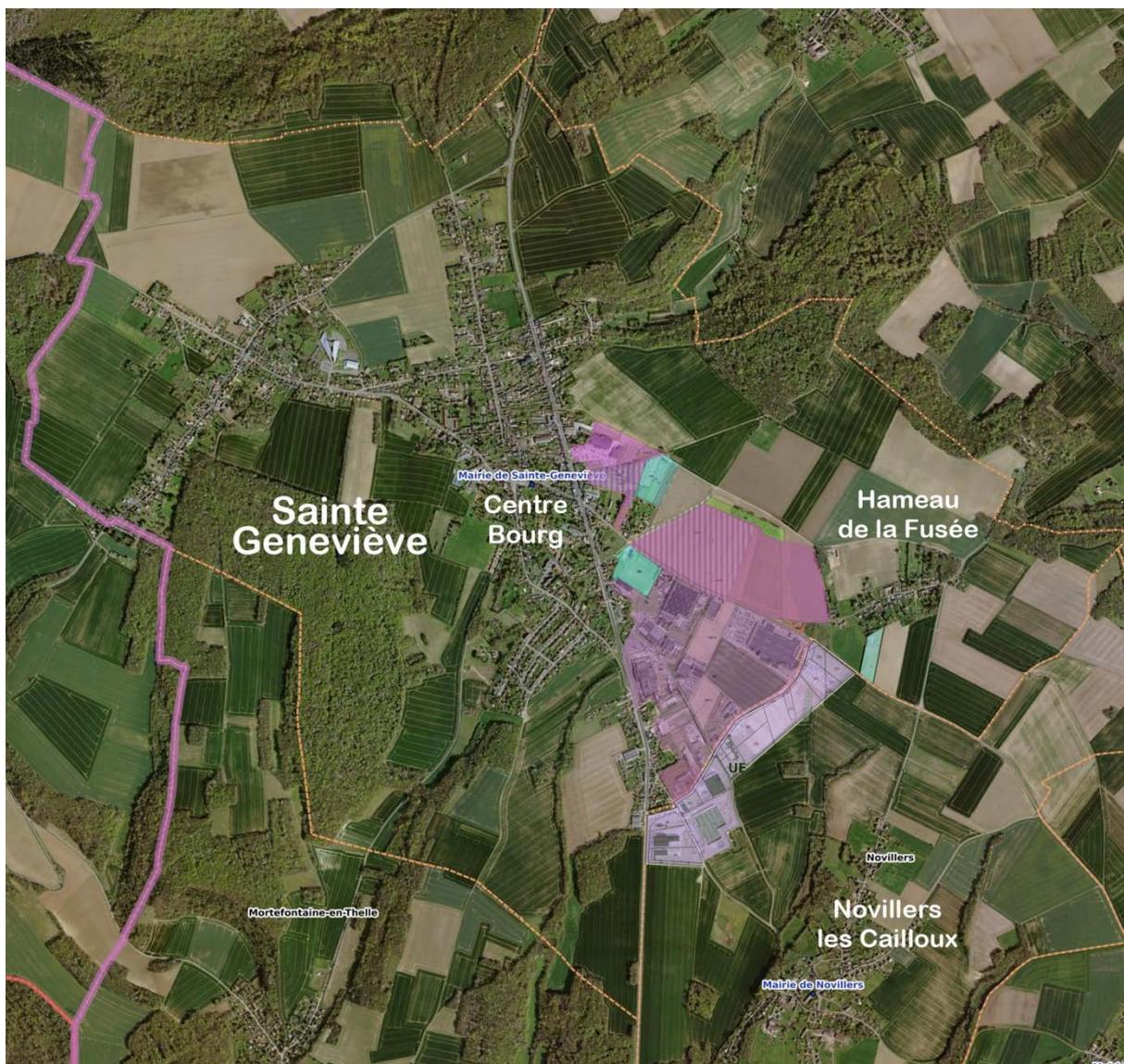
- L'OAP propose l'extension de la zone commerciale. Si l'on intègre cette orientation au projet d'extension de la ZAC, la notion de village « coupé en deux » est encore plus pertinente. Un arc commercial et industriel s'étendrait du sud de la commune jusqu'à son cœur, isolant définitivement le hameau de la Fusée. Là aussi, l'aspect structurant de cette orientation pour l'ensemble du territoire communal dépasse le cadre strict d'une modification du PLU mais devrait faire l'objet d'une réflexion concertée dans le cadre d'une révision du PLU.

### Le village coupé en deux

Dans les graphiques suivants nous tenons compte non seulement de la notice explicative de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU, mais aussi des orientations stipulées par le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cependant, même sans tenir compte de l'OAP – de la zone 1Auf et de l'extension possible de la zone 1Aui – on voit très clairement que la commune de Sainte-Geneviève se retrouverait coupée en deux par la nouvelle zone 1Aui selon un axe nord-sud le long de l'Est de la D1001, isolant définitivement le hameau de la Fusée.

Or, le Scot, et déjà la charte du Pays de Thelle, prescrivent de préserver le caractère rural des hameaux en évitant leur reconnexion au centre-bourg d'une part et surtout en préservant les paysages agricoles et naturels. La Proposition de la zone 1Aui ne suit pas ces prescriptions.



Nous figurons aussi ici la partie de la ZAC située sur Novillers les Cailloux



## **Conclusion**

Les documents pris ensembles de 3<sup>ème</sup> modification et d'orientations d'aménagement et de programmation entraînent une restructuration lourde de l'ensemble du territoire communal. Un quart du territoire est directement concerné. Une telle démarche d'urbanisme ne relève donc pas d'une modification mais d'une révision du PLU.

Or, cette révision est de toute façon nécessaire car le PLU actuel a eu 9 ans le 27 mars 2021 et doit donc être révisé. De plus, le nouveau Scot qui devrait entrer en vigueur fin 2022, devait être définitivement adopté début 2022, un vote préalable ayant déjà eu lieu en avril 2021. Son report est le résultat de l'entrée de la commune d'Ansacq dans la C.C.Thelloise, entrée qui ne devrait pas entraîner de changements majeurs sur l'ensemble du Scot tel qu'il a été documenté jusqu'alors.

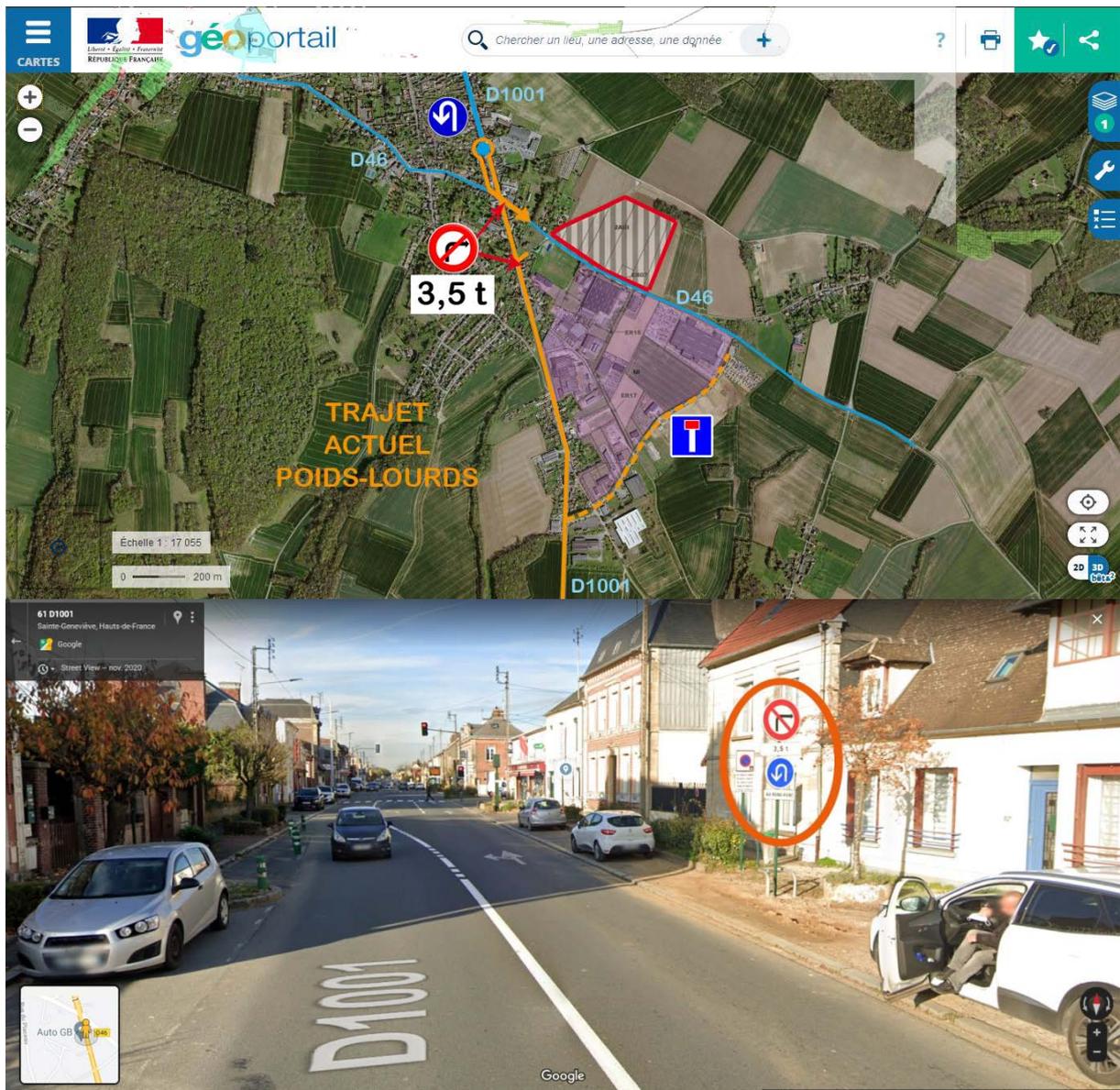
Il aurait donc été plus judicieux d'entamer une réflexion concertée sur les bases des documents préparatoires de révision du Scot 2022, déjà très aboutis, voire de commencer la concertation d'élaboration du futur PLU prévue par la loi dans le cadre d'une révision de celui-ci.

## Dangerosité du projet

### Sécurité routière

#### - Poids-lourds : insécurité routière.

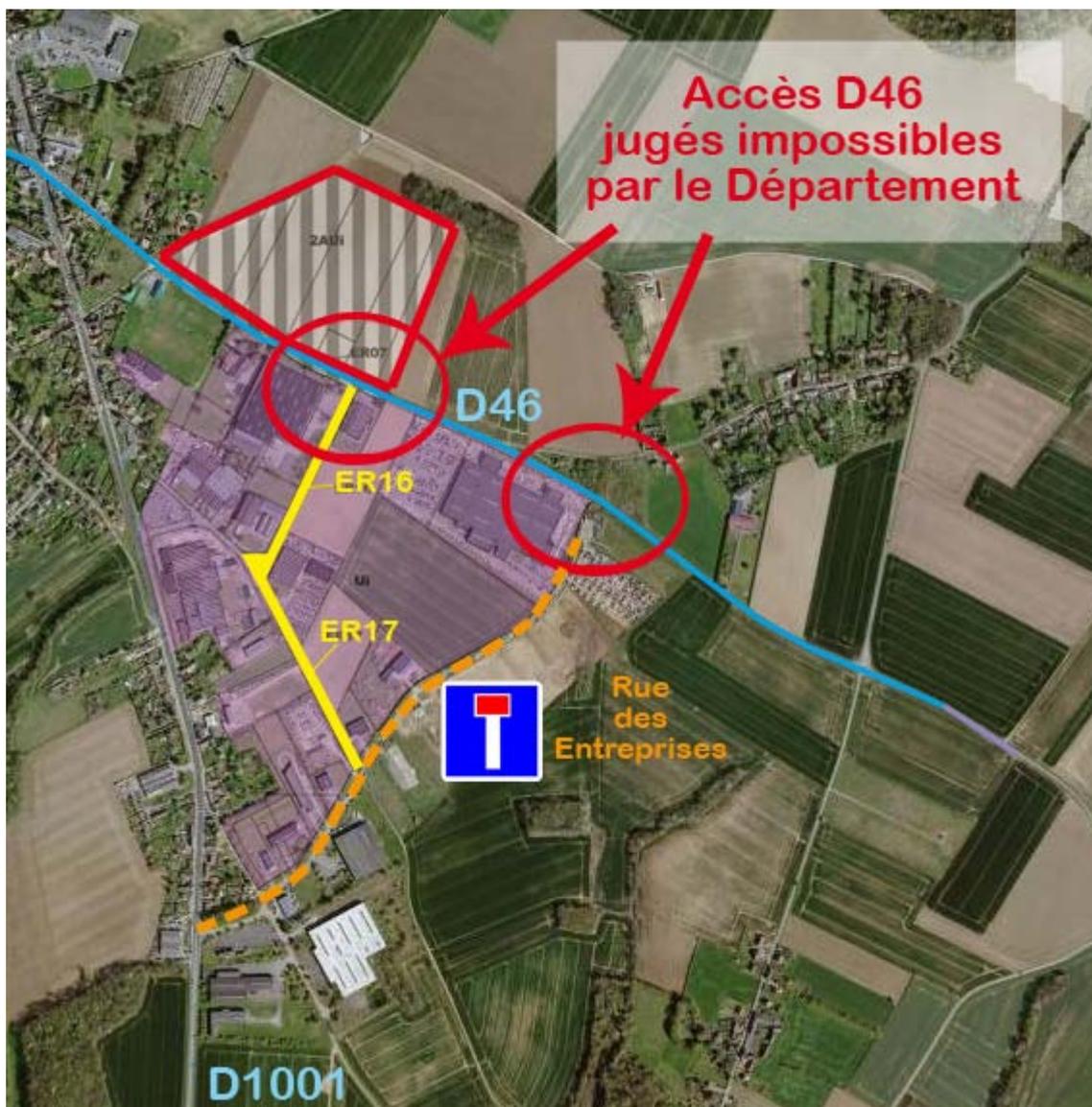
Actuellement, en arrivant depuis le sud par la D1001, les poids-lourds ne peuvent ni n'ont le droit de s'engager directement sur la D46. Ils sont obligés de faire demi-tour au rond-point plus au nord afin de pouvoir emprunter le tourne-à-gauche. C'est le seul moyen pour les poids-lourds de se diriger vers l'Est de la commune. L'extension envisagée de la ZAC augmentera nécessairement le trafic et les manœuvres poids-lourds en cœur de ville. Cette disposition va à l'encontre de toutes les orientations nationales actuelles de gestion du trafic poids-lourds en milieu urbain.



- **Accès D46 dangereux.**

D'autres accès possibles sur la D46 sont déjà jugés dangereux par le Département de l'Oise : le débouché de la rue des Entreprises, ainsi que celui de l'espace réservé répertorié ER16 par le PLU actuel.

Pourtant ces accès permettraient de désenclaver la ZAC actuelle, tout particulièrement celui de la rue des entreprises par laquelle les Poids-Lourds empruntant l'axe Sud-Est (dans les deux sens) pourraient éviter le Centre-Bourg.



On comprendrait mal dès lors l'ouverture d'accès à la D46 à proximité du Centre-Bourg pour une nouvelle zone 1Aui, augmentant ainsi le trafic poids-lourds en cœur de ville, alors que les alternatives réelles de contournement du Centre-Bourg n'auraient jamais été sérieusement envisagées pour la ZAC existante.

- **Entrée de Centre-Bourg**

La future zone 1Aui se situerait à l'entrée du Centre-Bourg de Sainte-Geneviève. Plusieurs contraintes de circulations piétonnes et routières n'ont pas été prises en compte, notamment dans l'OAP :

. Proximité d'une zone d'habitation dense composée de 12 logements sociaux et de 16 maisons individuelles classées en logements sociaux en accession de propriété (en cours de réalisation),

. Proximité d'une zone de loisirs composée d'un club de Football et de son stade, et d'une aire de jeux multi-sport de type mini-stade accueillant de nombreux visiteurs particulièrement jeunes.

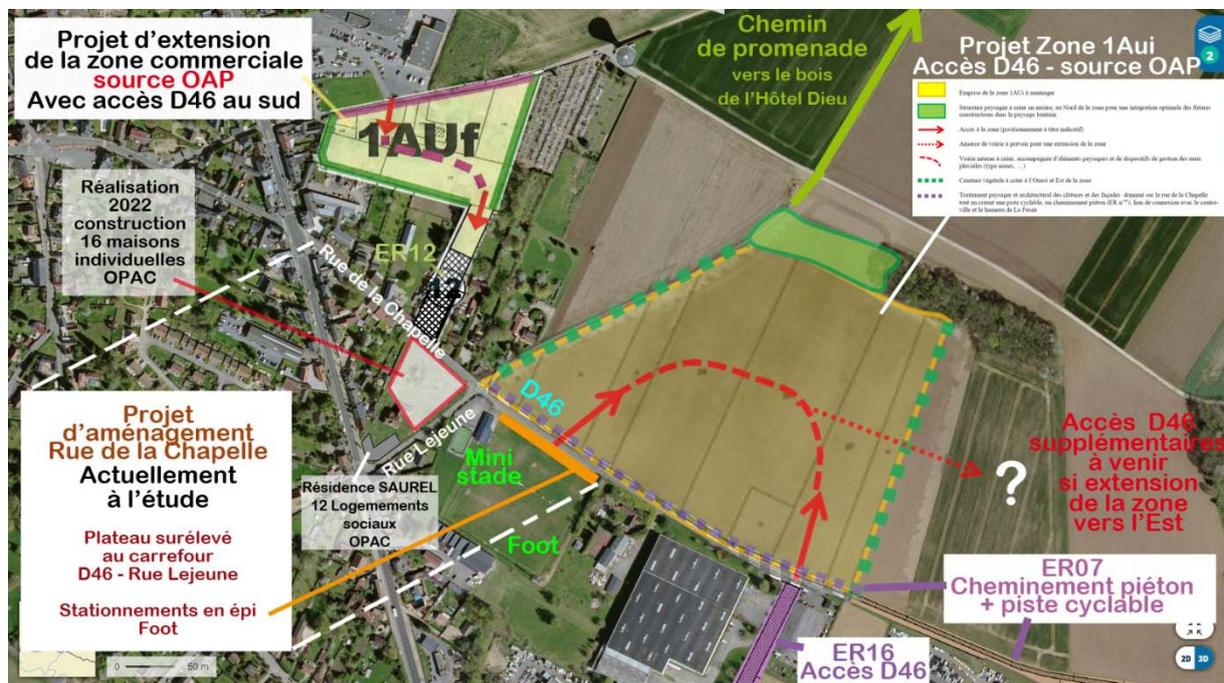
. Chemin de, chemin de promenade très utilisé, offrant une vue dégagée sur un paysage agricole et menant au bois de l'Hôtel-Dieu. Ce chemin est l'un des seuls – sinon le seul – « poumon vert » facilement accessible aux piétons sur le territoire de la commune.

Il aurait été nécessaire d'inclure ces circulations existantes aux orientations d'accès de la zone 1Aui envisagée tant sur le plan des usages des habitants que sur le plan de la sécurité et particulièrement des jeunes piétons.

De plus, des aménagements des rues de la Chapelle et Lejeune sont en cours d'étude par la Commission Travaux de Sainte-Geneviève dans le but affirmé de sécuriser le cheminement piéton dans ce secteur, notamment pour les piétons qui se rendent aux stades ou sur les chemins de promenade. Il est incompréhensible qu'une compatibilité de ces aménagements avec le projet de zone 1Aui n'aie pas été présentée.

- **Multitude d'autres projets dans le même secteur**

En plus des zones et circulations existantes, d'autres projets avec accès sur la D46 sont envisagés dans le même secteur qui auraient dû être pris en compte pour déterminer l'impact réel à terme de la création de cette zone.



- **Extension de la zone commerciale – Accès D46**

Cette extension fait l'objet d'un point du document d'OAP intitulé « Le centre-bourg – la zone de développement commercial ». Elle appelle plusieurs observations :

- Pour rappel, ce point du document d'OAP n'a jamais été exposé avant sa parution durant l'Enquête Publique.
- Comme l'intitulé l'indique il s'agit d'un aménagement concernant le centre-bourg. La zone 1Aui envisagée est toute proche et devrait donc être considérée dans sa proximité avec le centre-bourg. Ce qui n'est pas le cas.
- Il y a une interconnexion évidente entre les projets d'extension de la zone commerciale et celui de zone 1Aui. Le secteur englobant ces deux projets au moins aurait dû être considéré dans son ensemble.
- Le projet d'extension de la zone commerciale prévoit de « se connecter à la route départementale [D46], via un emplacement réservé au bénéfice de la commune », savoir l'emplacement ER12. Cet accès amènera un trafic routier dont la circulation n'a pas été prise en compte dans l'aménagement de la zone 1Aui.

- **Aménagement de la rue de la Chapelle (D46)**

Un projet d'aménagement de la rue de la Chapelle est en cours d'étude. Ce projet a fait l'objet de discussions par la Commission Travaux de la commune de Sainte-

Geneviève et un Maître d'œuvre a été désigné. Il concerne un aménagement allant de la D1001 jusqu'au bout du stade de Football et appelle quelques observations :

- Pour rappel, les riverains ont demandé une réunion publique sur cet aménagement qui leur a été refusée.
  - La rue de la Chapelle est la seule voie d'accès possible vers la zone 1Aui envisagée depuis la D1001. Le projet d'aménagement de cette rue aurait dû être pris en compte et présenté en lien avec celui de la zone 1Aui.
  - Le projet d'aménagement de la rue de la Chapelle prévoit un plateau surélevé au carrefour de la rue Lejeune et de la D46 qui borde le projet de zone 1Aui. L'impact de ce plateau sur l'ensemble des projets n'est pas présenté.
  - Le projet d'aménagement de la rue de la Chapelle prévoit des stationnements en épi le long du stade de football sur la D46. Ces stationnements seront face au projet de zone 1Aui et notamment aux accès de celle-ci sur la D46. L'impact de ces stationnements sur la circulation et la sécurité routière lié aux entrées et sorties de zone 1Aui n'a pas été pris en compte.
- **OPAC « L'éventail » - Construction de 16 maisons**  
L'OPAC devrait réaliser son projet « l'éventail » en 2022 : la construction de 16 maisons individuelles classées logements sociaux en accession de propriété à l'angle de la rue Lejeune et de la rue de la Chapelle (D46). L'impact de ces constructions n'a pas été pris en compte par le projet de zone 1Aui.



#### Programme - L'EVENTAIL - Sainte-Genève



Livraison

Localisation

Sainte-Genève

Nombre de logements

16

Dispositif de défiscalisation

PSLA



- **Création d'une voie douce en direction de la Fusée**

Le document d'OAP prévoit d'intégrer le projet de voie douce (cheminement piéton et piste cyclable) en connexion avec le hameau de la Fusée le long de la D46 caractérisé par l'emplacement réservé ER07 au projet de zone 1Aui.

Les accès à la zone 1Aui depuis la D46 se feraient donc en coupant cette voie douce. Or, la traversée d'une voie douce augmente les risques d'accident, et particulièrement s'agissant d'accès à une zone d'activités où circuleront de nombreux véhicules dont des poids-lourds. Ces risques n'ont pas été présentés.

L'intérêt premier d'une voie douce sur l'emplacement ER07 était justement de créer une voie continue à l'écart de la circulation sur la voie principale de la D46. Cet intérêt nous semble incompatible avec les accès à la zone 1Aui présentés dans l'OAP.

- **Devenir de l'espace réservé ER16 en accès à la D46**

Un emplacement réservé nommé ER16 est prévu au bénéfice de la commune dans la ZAC actuelle en vue de voiries de désenclavement de celle-ci. Rien n'est précisé à son propos en cas d'ouverture de l'accès à la D46.

En Commission Urbanisme, l'exécutif a clairement évoqué la possibilité de mettre en continuité le débouché éventuel de l'emplacement ER16 avec un accès à la zone 1Aui. Or, même s'il s'agit d'une illustration à titre indicatif, le plan des accès présenté dans l'OAP montre bien une telle continuité. Nous l'avons figuré sur notre document graphique.

## Ecologie

La zone 1Aui envisagée se situe sur une aire d'alimentation de captage prioritaire en eau potable. Les risques environnementaux liés ne sont pas exposés dans l'OAP.



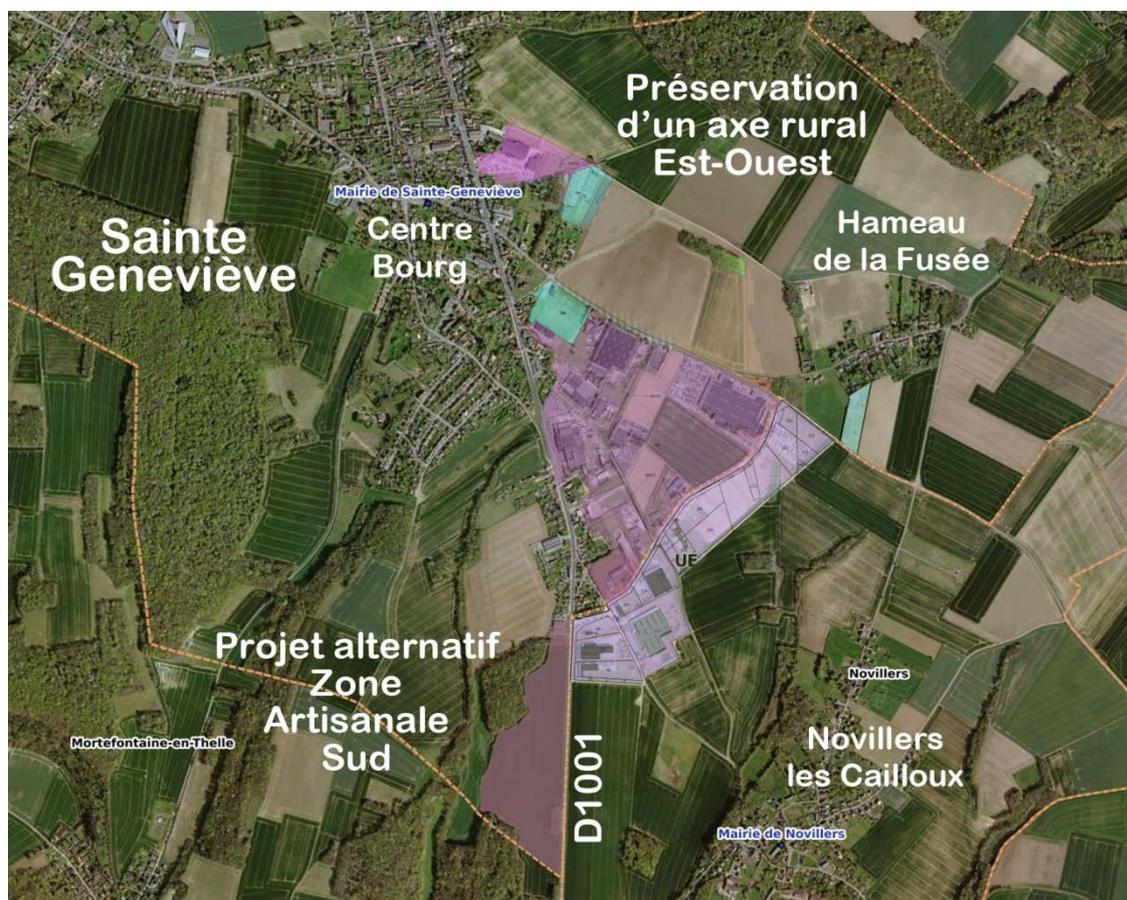
### **Conclusion**

Un grand nombre de risques n'ont pas été pris en compte. Les projets multiples dans le secteur de la zone 1Aui proposée accroissent la circulation multimodale à cet endroit déjà dangereux actuellement. L'évaluation de cette circulation n'a pas été faite.

## CONTRE-PROPOSITION : VISIBILITE ET ACCESSIBILITE

### Extension de la ZAC au Sud de Sainte-Geneviève sur la D1001

Au cas où des besoins réels d'extension venaient à se présenter, on pourrait envisager un projet alternatif consistant en une zone artisanale au sud de la commune le long de la D1001.



Cette alternative présente plusieurs avantages par rapport au projet de la présente modification :

- Les accès à la D1001 sont immédiats. Or, cela fait partie des prescriptions voulues par le Département de l'Oise et par la C.C.Thelloise.
- La visibilité commerciale est bien plus grande que dans le projet de modification présenté.
- L'espace naturel et agricole entre la Fusée et le centre-bourg de Sainte-Geneviève est préservé. S'il devait faire un jour l'objet d'un aménagement, il pourrait se faire de manière harmonieuse en gardant une continuité esthétique des bâtis et du paysage.

**Cette alternative, évoquée par nous en Commission Urbanisme, n'a fait l'objet d'aucune étude ni réflexion.**

## **CONCLUSION GENERALE**

**Nous nous opposons à cette 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Sainte-Geneviève. La quasi absence de concertation, les défauts d'information, la non prise en compte de risques majeurs, l'approche parcellaire du secteur de la zone 1Aui pourtant concerné par de nombreux autres projets nous font considérer que le travail en amont qui aurait dû être produit pour une telle modification n'a pas été fait.**

**De plus, nous pensons que le caractère structurant de cette modification, ainsi que des orientations qui l'accompagnent, concernerait plutôt une révision du PLU qu'une modification. Compte tenu des espaces consommés par les zones 1Auf et 1Aui, et des espaces ouverts à une éventuelle extension de cette zone 1Aui dans le futur, cette affirmation nous paraît d'autant plus vraie.**