

## DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT



### PLATE FORME DE VALORISATION DE MATERIAUX DE VILLERS SAINT PAUL (60)

### COMPTABILITE AUX DOCUMENTS D'URBANISME

## AVANT-PROPOS.

Ce document est la pièce jointe n°4 annexée à l'étape 3 de la demande d'enregistrement par téléprocédure.

Cette pièce jointe d'apprécier la compatibilité du projet de plateforme à Longueil-Annel avec les documents d'urbanisme conformément à l'article R. 512-46-4-4° du code de l'environnement.

Il est à noter ce document est notamment complété notamment par les pièces jointes suivantes annexées à cette demande d'enregistrement par téléprocédure :

- La présentation du projet (Pièce jointe n°1),
- Respect des prescriptions réglementaires (Pièce jointe n°2),
- Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme (Pièce jointe n°4),
- Les incidences notables du projet sur l'environnement (Pièce jointe n°8),
- La présentation de la société **Villers Saint Paul Enrobés** et de ses capacités techniques et financières (Pièce jointe n°11),
- Compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes (Pièce jointe n°15),
- Plans à l'échelle 1/25 000, à l'échelle de 1/2 500 et Plan d'ensemble à l'échelle de 1/400 (Pièces jointe n° 18, 19 et 20).

Dans l'ensemble de cette pièce jointe, l'intitulé de la société **Villers Saint Paul Enrobés** sera présenté sous l'acronyme **VSPE**.

---

**SOMMAIRE.**

<b>AVANT-PROPOS .....</b>	2
<b>I. INTRODUCTION.....</b>	4
<b>II. PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	5
<b>II.1. Introduction.....</b>	5
<b>II.2. La Zone 1UAe.....</b>	6
<b>II.3. Zone d'implantation du projet.....</b>	7
<b>II.4. Respect des prescriptions du règlement de zone.....</b>	8
<b>II.5. Conclusion.....</b>	16
<b>III. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....</b>	17
<b>III.1. Introduction.....</b>	17
<b>III.2. Servitudes d'Utilité Publique.....</b>	17
<b>III.3. Conclusion .....</b>	20
<b>IV. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL.....</b>	21
<b>IV. CONCLUSION.....</b>	25

## **I. INTRODUCTION.**

Cette partie a pour but de présenter la conformité, la situation du projet de plate-forme de transit de la société **VSPE** sur le commune de Villers Saint Paul avec :

- Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune,
- Le règlement de zone en lien avec ce Plan Local d'Urbanisme,
- Les servitudes d'Utilités Publiques,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

## **II. PLAN LOCAL D'URBANISME.**

### **II.1. Introduction.**

La société **VPSE** veut développer ses activités sur son site industrielle de Villes Saint Paul.

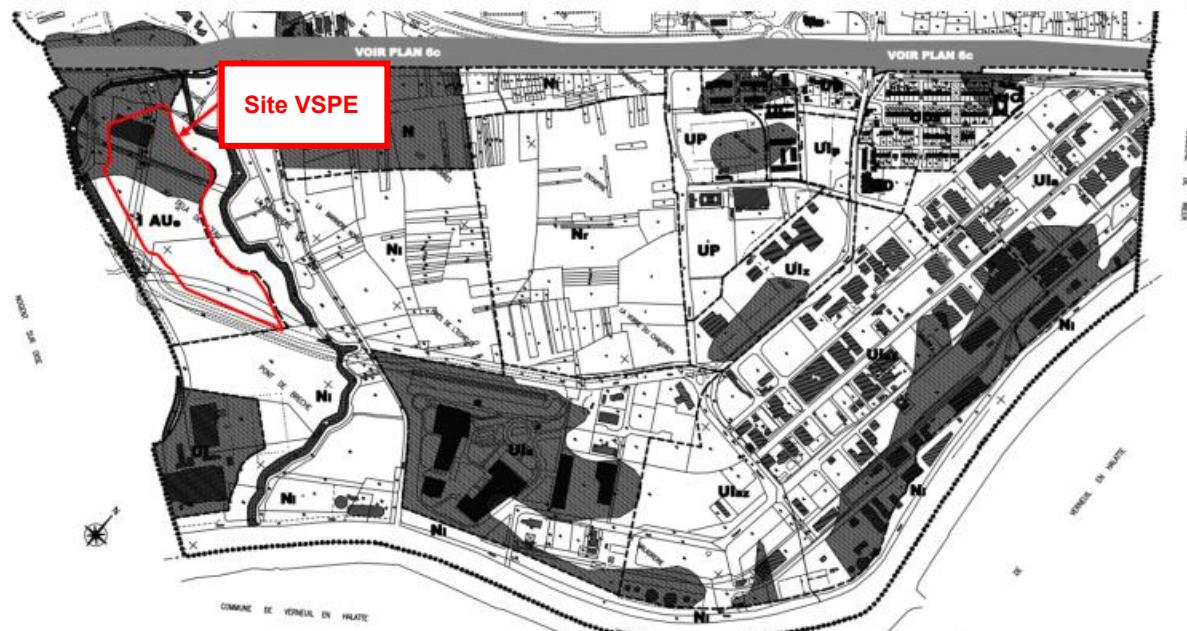
Par Son implantation ce site industriel est soumis au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ce Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en Conseil Municipal le 09 octobre 2006 et modifié le 30 mars 2009, le 23 septembre 2013, le 28 mars 2022 , le 10 juillet 2023 et le 4 décembre 2023.

Ce document fixe les droits d'utilisation des sols à la suite de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) qui a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local de l'Urbanisme.

L'emprise du site VSPE de Villers Saint Paul est donc située en zone 1 AUe (secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable à court terme).

Il est complètement en dehors de la zone Ni.



***Implantation du site regard du zonage du PLU de la commune de Villers Saint Paul.***

## II.2. La Zone AU.

La zone AU est une zone à caractère naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement.

Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU est divisée en 3 secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- 1 AUe : secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable à court terme ; il est situé dans la partie sud-ouest du territoire communal, dans le prolongement de la zone d'activités de Nogent-sur-Oise. Le secteur 1 AUe comprend pour partie des terrains qui correspondent à la zone bleue du PPRI de la rivière de l'Oise (zone exposée à un risque d'inondation modéré). Les espaces concernés sont couverts d'une trame spécifique sur les plans de découpage en zones ; les utilisations et occupations du sol y sont soumises à des prescriptions spéciales qui figurent en annexe du PLU,
- 1 AUh : secteur à vocation d'habitat, urbanisable à court terme ; il est situé au lieu-dit « Le Parc de Villers », dans la partie ouest de la ville. Les principes d'aménagement du secteur 1 AUh sont présentés dans les « orientations particulières d'aménagement » ,
- 2 AUh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU; il s'agit d'un cœur d'îlot non équipé situé au lieu-dit « La Ville » au sein de l'agglomération.

### II.3. Zone d'implantation du projet.

Le site industriel de la société **VSPE** de Villers Saint Paul occupe les parcelles cadastrales suivantes en section AK : 0027, 0083, 0085, 0086, 0087, 0088, 0089, 0090, 0123, 0124, 0125, 0127, 0128, 0129, 0130, 0131, 0133, 0216, 0218, 0219, 0222, 0148, 0220, 0164 et 0165.

**L'emprise cadastrale des activités de la société VSPE est intégralement située en zone 1 AUe.**

Selon le Plan Local d'Urbanisme et de son règlement de la commune, les activités autorisées en zone 1AUe sont (Extrait règlement de zone du Plan Local d'Urbanisme) :

**« Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### I) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

##### Dans le secteur 1 AUe :

- Les aménagements et opérations de constructions à usage d'activités décrites ci-dessous à condition que ces réalisations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration,
- Les constructions et installations commerciales de grande distribution assurant la diffusion ou la vente d'équipements ou de fournitures industriels ou professionnels,
- Les restaurants d'entreprises,
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires,
- Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie,
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées,
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

---

**Au regard de ce règlement de zone, le projet de développement des activités de la société VSPE est autorisée sur son site de Villers Saint Paul.**

#### **II.4. Respect des prescriptions du règlement de zone.**

La situation du projet au regard des prescriptions éditées par ce règlement pour les zones AU est présentée ci-dessous.

Attentes / Prescriptions zone AU - Règlement de zone	Situation du projet
<b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	
<p><b>I - Accès</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p> <p>Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le site respect ces attentes</li> </ul>
<p><b>II - Voirie</b></p> <p>Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p> <p>Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement du secteur 1 AUh devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m pour les voies principales, et 4 m pour les antennes secondaires ne desservant que quelques constructions. Le principe de desserte figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4) devra être respecté.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Circulation interne en périphérie du site possible</li> <li>Voiries en conformité pour l'accès des services de secours</li> </ul>

Attentes / Prescriptions zone AU - Règlement de zone	Situation du projet
<b>ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
<b>I - Eau potable</b>  L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforme</li> </ul>
<b>II - Assainissement</b>	
<b>1. Eaux usées :</b>  Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).  Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.  L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les eaux sanitaires sont traitées par un système individuel autonome comme indiqué dans le dossier initial de demande d'Enregistrement du site</li> </ul>
<b>2. Eaux pluviales :</b>  Les eaux pluviales doivent être gérées suivant les dispositions fixées par le schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération, annexé au dossier PLU (voir annexe sanitaire mise à jour en 2013).  En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun rejet des eaux pluviales dans les eaux de surface ou dans le réseau communal,</li> <li>▪ Infiltration des eaux pluviales avec traitement par un séparateur à hydrocarbure au besoin</li> </ul>
<b>III - Electricité - Téléphone</b>  Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques et téléphoniques seront aménagés en souterrain.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforme</li> </ul>

Attentes / Prescriptions zone AU - Règlement de zone	Situation du projet
<b>ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	
Non réglementé.	▪ Sans Objet
<b>ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.	▪ Pour info
<b>Dans le secteur 1 AUe :</b>	
Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.	▪ Conforme ▪ Les nouvelles activités respecteront ces attentes
<b>ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.	▪ Pour info
<b>Dans le secteur 1 AUe :</b>	
Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.	▪ Conforme ▪ Les nouvelles activités respecteront ces attentes
<b>ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	▪ Pour info
<b>Dans le secteur 1 AUe :</b>	
La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.	▪ Conforme ▪ Les nouvelles activités ne nécessitent pas de nouvelles constructions
<b>ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL</b>	
<b>Dans le secteur 1 AUe :</b>	
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.	
La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	▪ Conforme ▪ Les nouvelles activités ne nécessitent pas de nouvelles constructions

Attentes / Prescriptions zone AU - Règlement de zone	Situation du projet
<b>ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b> <p><b>Définition de la hauteur :</b> la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.</p> <p>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour info</li> </ul>
<p><b>Dans le secteur 1 AUe :</b></p> <p>La hauteur maximale de toute construction est limitée à 25 m au faîte.</p> <p>Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc. Ces éléments d'une construction et ces installations pourront atteindre 40 mètres de hauteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforme</li> <li>▪ Permis de construire approuvé pour les constructions initiale du site</li> <li>▪ Les nouvelles activités ne nécessitent pas de nouvelles constructions</li> </ul>
<b>ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR</b> <p><b>GENERALITES</b></p> <p>Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.</p> <p>Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour info</li> </ul>

Attentes / Prescriptions zone AU - Règlement de zone	Situation du projet
<b>ASPECT</b> <p>L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,</li> <li>- aux sites,</li> <li>- aux paysages naturels ou urbains,</li> <li>- à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul> <p>L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.</p> <p>L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforme</li> <li>▪ Permis de construire approuvé pour les constructions initiale du site</li> <li>▪ Les nouvelles activités ne nécessitent pas de nouvelles constructions</li> </ul>
<b>De plus, dans le secteur 1 AUe :</b>	
<b>MATERIAUX</b> <p>Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse, à l'exception des installations visant à la valorisation des énergies renouvelables.</p> <p>Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforme</li> <li>▪ Permis de construire approuvé pour les constructions initiale du site</li> <li>▪ Les nouvelles activités ne nécessitent pas de nouvelles constructions</li> </ul>
<b>ANNEXES</b> <p>Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.</p> <p>Les plaques de béton sont interdites.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas de citerne de gaz Liquéfié ou de mazout</li> </ul>

Attentes / Prescriptions zone AU - Règlement de zone	Situation du projet
<p><b>CLOTURES</b></p> <p>Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.</p> <p>Les grillages seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur.</p> <p>Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforme</li> <li>▪ Permis de construire approuvé pour les constructions initiale du site</li> <li>▪ Les nouvelles activités ne nécessitent pas de nouvelles constructions</li> </ul>
<p><b>ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires et non encloisonnés : largeur 2,35 m - longueur 5 m - dégagement 6 m, ou largeur 2,50 m - longueur 5 m - dégagement 5 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforme</li> <li>▪ Permis de construire approuvé pour les constructions initiale du site</li> <li>▪ Les nouvelles activités ne nécessitent pas de places de stationnement supplémentaire</li> </ul>
<p><b>De plus, dans le secteur 1 AUe :</b></p> <p>En particulier, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage de bureaux ou de services, 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. . au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m<sup>2</sup> par vélo) par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de la construction.</li> <li>- pour les établissements à usage d'activités autorisées, 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.</li> </ul> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforme</li> <li>▪ Permis de construire approuvé pour les constructions initiale du site</li> <li>▪ Les nouvelles activités ne nécessitent pas de places de stationnement supplémentaire</li> </ul>

Attentes / Prescriptions zone AU - Règlement de zone	Situation du projet
<b>ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
<b>OBLIGATION DE PLANTER</b> <p>Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Pour les nouvelles plantations, des essences régionales seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DIREN, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour info</li> </ul>
<b>De plus, dans le secteur 1 AUe :</b> <p>Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m<sup>2</sup></p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforme</li> <li>▪ Permis de construire approuvé pour les constructions initiale du site</li> <li>▪ Les nouvelles activités ne nécessitent pas de places de stationnement supplémentaire</li> </ul>
<b>SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
<b>ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
<b>Dans le secteur 1 AUe :</b> <p>Pour les établissements à usage d'activités artisanales ou d'entrepôts, le volume bâti de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 3 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup> de terrain au-dessus du sol.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureaux, le COS est fixé à 0,5.</p> <p>Le COS n'est pas applicable aux constructions publiques ou aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforme</li> <li>▪ Permis de construire approuvé pour les constructions initiale du site</li> </ul>

## II.5. Conclusion.

Pour évaluer la conformité des nouvelles activités projetées par la société **VSPE** sur son site de Villers Saint Paul, au regard de la réglementation de l'urbanisme, il convient de prendre en considération les points suivants :

- Les nouvelles activités projetées par la société **VSPE** sur son site de Villers Saint Paul ne vont pas nécessiter de nouvelles constructions,
- Ce site a fait l'objet d'un dossier de demande d'enregistrement et de la dépose d'un permis de construire en 2024. Ce site est en cours de construction,
- L'instruction du permis de construire et du dossier de demande d'enregistrement ont été jugés conformes notamment à la réglementation,

**A la vue de ces éléments, il est légitime d'estimer que les nouvelles activités projetées sur le site de Villers Saint Paul de la société **VSPE** resteront compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune.**

### **III. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.**

#### **III.1. Introduction.**

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général. Elles résultent de dispositions légales ou réglementaires et visent à garantir la protection des infrastructures, de l'environnement ou de la sécurité publique.

La liste exhaustive de ces servitudes, fixée par décret en Conseil d'État, qui se répartissent en 4 catégories :

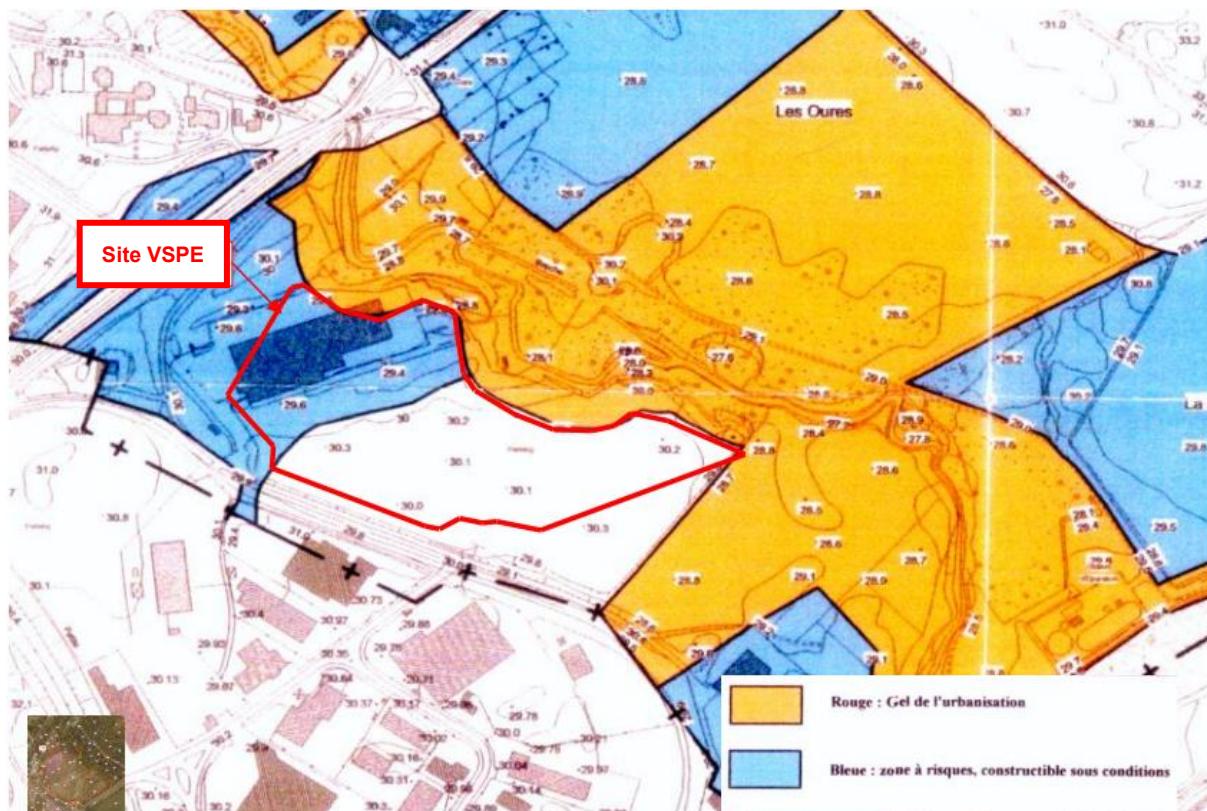
- Conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif),
- Utilisation de certaines ressources et équipements,
- Défense Nationale,
- Salubrité et sécurité publiques.

Ce paragraphe a pour but d'évaluer les futures activités projetées sur le site de la société **VSPE** à Villers Saint Paul est concernée par une servitude.

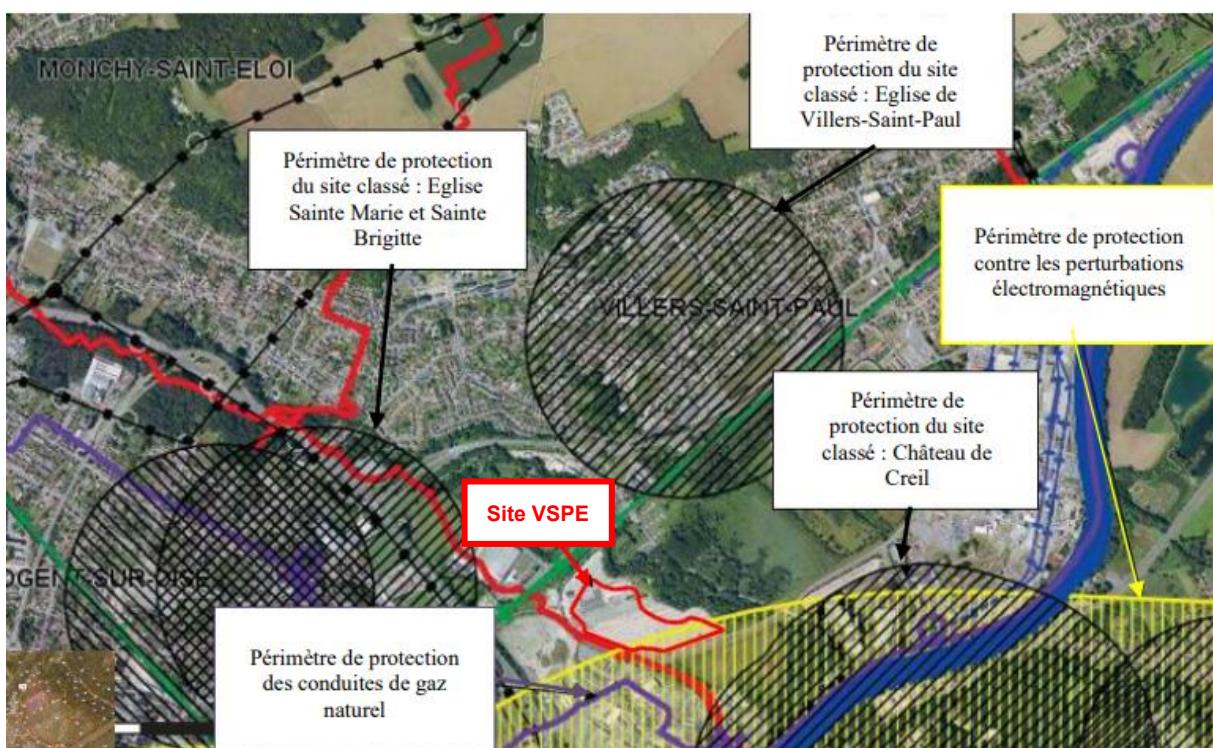
#### **III.2. Servitudes d'Utilité Publique**

L'emprise du site de la société **VSPE** à Villers Saint Paul est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).

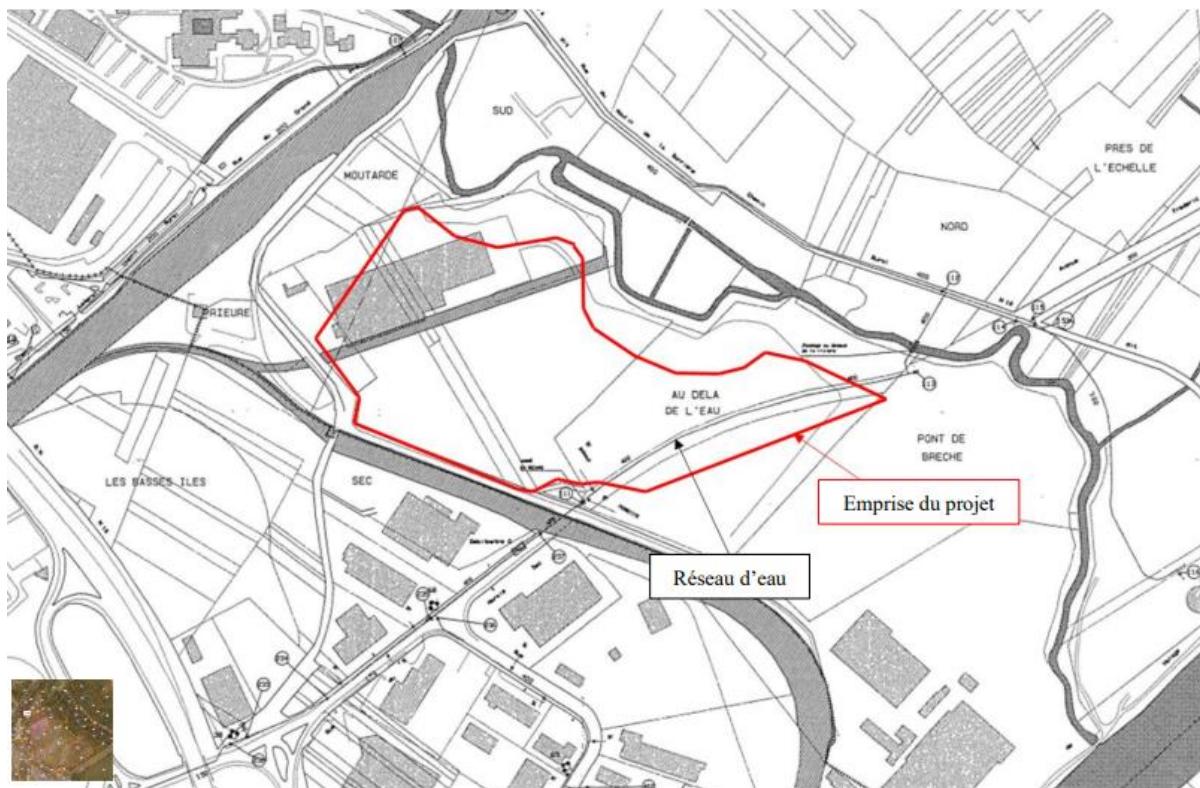
Les cartes ci-après localisent les servitudes d'utilité publique qui concernent le site de Villers Saint Paul.



*Extrait du plan du zonage du PPRI applicable au projet (PPRI Villers-Saint-Paul, 2023)*



*Périmètres de protection au droit du site (Cartélie)*



**Réseau d'eau présent au droit du site (Annexe du PLU de Villers-Saint-Paul, 2003)**

Au regard du recensement des servitudes au droit du site, il s'avère que:

- L'emprise du site est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). La zone 1 AUe est en effet exposée à un risque d'inondation modéré (zone bleue),
- Le Sud-Est du site est concerné par le périmètre de protection des perturbations électromagnétiques de la Base aérienne de Creil,
- Une canalisation d'eau traverse la partie Est du site. L'illustration suivante localise ce réseau,
- Le site n'est pas inclus dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un site naturel

Le tableau suivant réalise l'analyse de compatibilité entre le site de Villers Saint Paul et les règlements<sup>1</sup> afférents aux différentes servitudes au droit du site.

Servitude	Réglementation	Compatibilité avec le site
<b>PM1 (inondation) zone bleue</b>	Veiller à ne pas augmenter les enjeux exposés aux risques d'inondation	Le site n'a pas de construction en zone à risque. Seuls des stockages seront présents sur cette zone. Les nouvelles activités ne modifieront pas cette situation
	Contrôler strictement l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues et préserver les capacités d'écoulement pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval	Non concerné
	Eviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés	Aucun endiguement ou remblaiement n'est prévu
	Tenir compte des espaces urbanisés, notamment des centres urbains, et de leurs contraintes de gestion	Non concerné
	Les constructions nouvelles, les changements de destination et les extensions de constructions existantes sont, dans la grande majorité des cas, possibles en zones urbanisées. Toutefois, elles ne seront autorisées que si la surface de plancher utile ou habitable est située au-dessus de la hauteur d'eau maximal	Aucune construction prévue sur la zone concernée par la zone bleue. Il s'agira uniquement d'une zone de stockage de matériaux inertes à l'air libre. Les nouvelles activités ne modifieront pas cette situation
	Pas de nouvelle construction, de changement de destination ni d'extension dans les zones réservées à l'expansion des crues ou à la compensation hydraulique des projets réalisés ou en cours de réalisation.	Non concerné
<b>Périmètre de protection contre les perturbations électromagnétiques</b>	Il est interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre.	Le site ni les activités projetées n'ont pas vocation à produire ou propager des ondes radioélectriques pouvant générer des perturbations sur la BA de Creil.
<b>Périmètres de protection de monuments historiques</b>		Le site est complètement en dehors des périmètres concernés
<b>Canalisation d'eau potable</b>		Le site a été adapté afin de permettre un accès à cette canalisation et les dispositions constructives ont été prévues pour éviter tout endommagement de ce réseau. Les nouvelles activités ne modifieront pas cette situation.

### III.3. Conclusion

Au regard des parties précédentes, il est légitime d'estimer que les nouvelles activités projetées par la société **VSPE** sur son site de Villers Saint Paul, resteront compatibles avec les Servitudes d'Utilité Publique présentent au droit de ce site.

<sup>1</sup> Le règlement du Pla de Prévention du Risque Inondation est issu des mesures temporaires actuellement en vigueur. Le règlement du périmètre de protection contre les perturbations électromagnétiques est issu des articles R.27 à R.39 du Code des Postes et des Communications Électroniques.

#### **IV. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL.**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Creillois est un document stratégique d'aménagement et de planification à l'échelle intercommunale. Il vise à coordonner les politiques publiques en matière d'urbanisme, de mobilité, d'habitat, de développement économique et de préservation de l'environnement sur un territoire élargi autour de Creil.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est structuré en plusieurs documents complémentaires, parmi lesquels le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs). Chacun joue un rôle bien défini dans la hiérarchie du SCoT, mais ils sont étroitement liés.

Le PADD constitue le cœur politique du SCoT. Il exprime la vision stratégique des élus pour les 15 à 20 prochaines années. Il définit de manière générale et qualitative les grandes orientations du territoire en matière :

- D'urbanisme,
- De développement économique,
- De mobilités,
- D'environnement et de transition énergétique,
- De cadre de vie, etc.

Le PADD n'a pas de valeur réglementaire directe, mais il guide l'élaboration des autres documents, notamment le DOO.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est la traduction réglementaire du PADD. Il contient :

- Des prescriptions (obligatoires),
- Des recommandations (indicatives),
- Des objectifs chiffrés ou localisés.

Le DOO s'impose juridiquement aux documents d'urbanisme locaux comme les PLU, PLUi ou cartes communales, qui doivent être compatibles avec lui.

Le tableau ci-dessous présente les grandes orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs et de la situation du site de la société VSPE à Villers Saint Paul

CHANTIER ET PRINCIPALES ORIENTATIONS SCOT Grand Creillois		SITE VSPE
<b>1. PRINCIPES POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET DURABLE</b>		
<b>1.1. Optimiser le foncier pour revaloriser les villes et les villages et protéger les espaces naturels et agricoles</b> <i>Rappel PADD : Les espaces naturels et agricoles constituent le capital naturel du Grand Creillois. Les espaces urbanisés comportent un grand nombre d'espaces en friche. La mutation du territoire, de son économie, mais aussi de son image, passe par la réhabilitation des espaces abîmés par la crise industrielle et aujourd'hui sous utilisés.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La rénovation urbaine avant l'étalement urbain</li> <li>Objectif de consommation maximale de terres agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de consommation de terres agricoles</li> </ul>
<b>1.2. Lutter contre le réchauffement climatique et réduire la consommation d'énergie</b> <i>Rappel PADD : La réduction des émissions de GES constitue une nécessité pour lutter contre le réchauffement climatique et réduire la facture énergétique des acteurs du territoire en limitant la consommation d'énergies fossiles.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isolation thermique des bâtiments et utilisation des énergies renouvelables</li> <li>Une architecture adaptée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bâtiments neufs</li> </ul>
<b>1.3. Adapter le territoire aux changements climatiques à venir</b> <i>Rappel PADD Les changements climatiques risquent d'entraîner des phénomènes météorologiques potentiellement destructeurs et coûteux pour le territoire si celui-ci n'y est pas préparé : inondations, grosses chaleurs, etc. Ce sont les habitants, mais aussi les entreprises et les aménagements publics qui en souffriront.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter le ruissellement des eaux</li> <li>Prendre en compte les risques d'inondation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Infiltration des eaux pluviales</li> <li>Pas de bâtiments en zone inondable</li> </ul>
<b>1.4. Préserver l'identité des centres-bourgs et soigner les entrées de ville</b> <i>Rappel PADD La diversité des paysages urbains et ruraux du Grand Creillois constitue sa richesse.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le caractère typique des villages et des centres urbains</li> <li>Soigner les entrées de ville</li> <li>Limiter la publicité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non concerné</li> </ul>
<b>1.5. Maintenir des limites et des coupures à l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir les coteaux comme coupure d'urbanisation</li> <li>Coupures d'urbanisation sur les plateaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non concerné</li> </ul>
<b>2. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LES BERGES</b>		
<b>2.1. Territoires faisant l'objet d'une protection</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>
<b>2.1.1. Les espaces concernés</b> <i>Rappel PADD Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Grand Creillois affirme la nécessité de préserver et mettre en valeur ses espaces naturels qui constituent l'élément clef de son attractivité et de son image.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les espaces classés et inventoriés</li> <li>Protection des berges naturelles</li> <li>Protéger et, dans la mesure du possible, restaurer les corridors écologiques dégradés</li> <li>Protéger les autres corridors écologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Site non inclus dans ces espaces</li> </ul>
<b>2.1.2. Modalités de la protection</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Principe à respecter</li> <li>Aménagements autorisés</li> <li>Spécificité concernant les zones Natura 2000</li> <li>Spécificités concernant les zones humides</li> <li>Prise en compte du projet MAGEO</li> <li>Prise en compte des projets routiers envisagés</li> <li>Zone d'activité de Mogneville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non concerné</li> </ul>

CHANTIER ET PRINCIPALES ORIENTATIONS SCOT Grand Creillois		SITE VSPE
<b>2.2. Accessibilité des rives aux piétons et cyclistes</b> <i>Rappel PADD Les rives des rivières doivent être accessibles pour devenir des lieux de promenade et de circulation favorisant la pratique de la marche à pied et du vélo</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accessibilité des rives de l'Oise</li> <li>▪ Accessibilité des rives de la Brèche et du Thérain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Non concerné</li> </ul>
<b>2.3. Valorisation des chemins ruraux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recensement des chemins ruraux</li> <li>▪ Réalisation de haies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le site sera végétalisé par des haies et des arbres</li> </ul>
<b>2.4. Sauvegarder les milieux aquatiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En l'absence de SAGE, les documents d'urbanisme devront intégrer les orientations fondamentales du SDAGE Seine Normandie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Non concerné</li> </ul>
<b>3. DEVELOPPER L'AGRICULTURE</b>		
<i>Rappel PADD Outre la protection des terres, il s'agit de maintenir par l'action foncière une production agricole locale en favorisant le développement des circuits courts.</i>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Non concerné</li> </ul>
<b>4. LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET LE RENDRE COHERENT</b>		
<i>Rappel PADD La protection des espaces naturels et agricoles constitue un objectif majeur. Pour réduire la consommation de ces espaces le SCoT propose de densifier les espaces à urbaniser.</i>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Non concerné</li> </ul>
<b>5. RENFORCER LA MIXITE FONCTIONNELLE</b>		
<b>6. REALISER UN CŒUR D'AGGLOMERATION AUTOUR DE LA GARE DE CREIL</b>		
<b>7. POURSUIVRE L'EFFORT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ET LA REHABILITATION DU PARC EXISTANT</b>		
<b>8. PRESERVER ET VALORISER LE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE</b>		
<b>8.1. Le foncier dédié à la production de biens et de services</b> <i>Rappel PADD Le Grand Creillois, soucieux de maintenir sur son sol des emplois, souhaite préserver le foncier à vocation économique pour permettre au tissu économique de s'y développer.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Délimitation des espaces à vocation exclusivement économique</li> <li>▪ Destination des espaces à vocation exclusivement économique</li> <li>▪ Pas de nouvelles zones à vocation économique dans le Grand Creillois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Participation à l'activité économique</li> </ul>
<b>8.2. Une réflexion urbaine pour les zones à vocation économique</b> <i>Rappel PADD Les espaces à vocation strictement économique sont voisins d'autres secteurs habités. Ce sont aussi des territoires visibles et qui méritent donc une attention toute particulière. La perception que les visiteurs et les habitants ont de ces espaces économiques impacte très fortement l'image même qu'ils se font du territoire. Ces zones économiques doivent devenir des éléments d'une nouvelle image tournée vers l'innovation et le dynamisme.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soigner les interfaces</li> <li>▪ Une réflexion urbaine et paysagère pour les espaces à vocation économique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>

CHANTIER ET PRINCIPALES ORIENTATIONS SCOT Grand Creillois		SITE VSPE
<b>8.3. Foncier dédié à la production d'énergies renouvelables</b> Rappel PADD Le Grand Creillois souhaite accroître la production d'énergies renouvelables pour participer à la réduction des émissions de GES.	▪ Production d'énergies renouvelables	▪ Activité économie circulaire de valorisation des matériaux
<b>9. DEVELOPPER LE COMMERCE DANS LES VILLES / DAC</b>		▪ Non concerné
<b>10. CREER DES POLARITES AUTOUR DES GRANDS EQUIPEMENTS</b>		▪ Non concerné
<b>11. DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES ET LES TRANSPORTS COLLECTIFS</b>		▪ Non concerné

#### **IV. CONCLUSION.**

Au regard des éléments précédemment présentés, notamment les suivants :

- Le site et ses nouvelles activités projetées ne sont pas impactés par une servitude d'utilité publique,
- Implantation sur une zone en lien avec l'activité industrielle du site,
- Une concordance des activités et des dispositions prises dans le Plan Local d'Urbanisme et les orientations générales du SCOT<sup>2</sup> du Grand Creillois.

**Il est légitime d'estimer que les futures activités projetées sur le site de la société VSPE à Villers Saint Paul (matériaux inertes et déchets non dangereux non inertes) seront compatibles avec les différents documents d'urbanisme.**

---

<sup>2</sup> SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale