

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DE MONTATAIRE**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme.

Du 23 juin au 23 juillet 2025.

PREMIERE PARTIE RAPPORT D'ENQUÊTE.

PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE.

CHAPITRE 1 : PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1-1 Cadre général

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée : a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables ; b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

1-2 Objet de l'enquête

La commune de Montataire s'est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 30 septembre 2013, qui a fait l'objet d'une première modification simplifiée le 26 janvier 2015 et d'une seconde modification en date du 24 septembre 2018. La commune, compétente en matière d'élaboration, de modification, de révision et de suivi des documents d'urbanisme, a par délibération en date du 27 mars 2023, souhaité engager la présente modification, afin de permettre, dans la cohérence avec le projet de renouvellement urbain : *« l'évolution nécessaire de la zone d'urbanisation future (IAU) vers une zone agricole (A) et nature de jardin (Nj), rendue urgente pour sa mise en conformité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du grand Creillois, sur la thématique de la limitation de l'utilisation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; l'annulation de l'opération d'aménagement programmée (OAP 1) du secteur « les Champarts 2 » et l'adaptation, au regard de la préservation des ilots de verdure, de l'opération d'aménagement programmée (OAP6) du secteur « des chères vignes » ; la nécessaire évolution des opérations d'aménagement programmées au regard de l'ancienneté du plan local d'urbanisme notamment pour le secteur « Leclerc et gare » (OAP 5) et de son adaptation au projet spécifique de « la halle Perret » ; l'adaptation aux besoins concernant l'extension du cimetière (emplacement réservé ER1) ; la « simplification » du document d'urbanisme afin de « geler la consommation des différentes zones en gardant leur destination » ; sans remettre en cause le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de considérer les évolutions nécessaires visant à clarifier et adapter le règlement aux réalités locales concernant notamment les espaces verts, les clôtures, le gabarit et l'implantation des futurs bâtiments et le stationnement ; enfin la rectification d'erreurs matérielles et les ajustements nécessaires pour faciliter l'information des habitants. »*

1-3 Cadre juridique de l'enquête

Textes généraux

La procédure de modification d'un plan local d'urbanisme est définie par l'article L123-13 du code de l'urbanisme ;

Le cadre juridique de l'enquête publique elle-même est défini par les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement qui fixent l'objet, la procédure et le déroulement des enquêtes publiques destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Textes particuliers

La délibération du conseil municipal de Montataire en date du 27 mars 2023, prescrivant la modification n°3 du plan local d'urbanisme ;

La délibération du conseil municipal de Montataire en date du 26 mai 2025, tirant le bilan de la concertation et autorisant la poursuite de la procédure de modification du plan local d'urbanisme ;

La décision de madame la présidente du tribunal administratif d'Amiens en date du 26 mai 2025, désignant les commissaires enquêteurs titulaires et suppléants ;

L'arrêté du maire de Montataire en date du 4 juin 2025, prescrivant l'ouverture de la présente enquête du 23 juin au 23 juillet 2025.

1-4 Caractéristiques du projet

1-4-1 Présentation de la commune

La ville de Montataire compte 13 701 habitants (INSEE 2021). Elle est située au sud du département de l'Oise, dans l'agglomération creilloise, à 14 km de Senlis, la sous-préfecture, et à 47 km de Beauvais la préfecture. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 10,66 km², à la confluence de l'Oise et du Thérain. L'altitude du territoire communal varie de 26 mètres en fond de vallée à 110 mètres au point le plus haut, sur le plateau.

Montataire est la 8^{ème} ville la plus peuplée de l'Oise et également la 8^{ème} ville la plus dense avec 1285,3 habitants au km². Le réseau routier qui la traverse, la proximité de la gare SNCF de Creil, lui assurent une très grande accessibilité à l'ensemble des territoires de l'Oise et de l'Île de France.

La population de Montataire était de 10 020 habitants en 1968, en progression jusqu'en 1975 (13 166 hab.). Ensuite, la commune a connu une baisse significative de 1975 à 2010 (12 500 hab. en 2010), puis elle a connu à nouveau une progression jusqu'en 2021, au rythme de 1,3% d'augmentation par an de 2010 à 2015, puis de 0,4% par an de 2015 à 2021. Le parc de logements est en expansion constante depuis les années 1990, pour autant, Montataire doit faire face à un marché du logement tendu. L'offre de logements locatifs représente plus de la moitié du parc, la commune compte environ 2 000 logements HLM sur son territoire.

L'organisation du territoire urbain est fortement marquée, d'une part par les contraintes physiques imposées par le relief et par le cours du Thérain, et d'autre part par son histoire industrielle, induisant des coupures fortes par les infrastructures ferrées et routières, et « laissant apparaître une juxtaposition de quartiers ».

Dans le plan local d'urbanisme, approuvé en septembre 2013, neuf zones urbaines, une zone agricole et une zone naturelle sont ainsi délimitées :

La zone UA correspondant à la partie centrale de la ville. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux commerces et aux services. Le bâti y est assez dense. Les constructions sont implantées à l'alignement des voies. Cette zone correspond au cœur urbain historique de la ville caractérisé notamment par des parcelles étroites et disposées en lanières ;

La zone UB regroupant des espaces d'habitat collectif « semi-denses » et disposés en ordre discontinu. La zone contient également des commerces et des services ;

La zone UC étant une zone d'habitat et de services (lycée, collège) dont le tissu urbain est généralement moins dense et constitué de constructions individuelles basses ou de petits immeubles collectifs ;

La zone UE étant réservée aux activités économiques tertiaires « légères et non polluantes », et aux équipements culturels et de loisirs ;

La zone UEM destinée à recevoir une occupation mixte d'activités économiques, de logements, de constructions à usage de bureaux ou de commerces et de petits équipements publics ou d'intérêt général ;

La zone UH se référant au « site historique » de Montataire, incluant le château et l'église Notre-Dame. Elle comprend également un tissu peu dense de constructions individuelles implantées sur de grandes parcelles ;

La zone UI correspondant à une zone d'activités à vocation industrielle située au sud de la commune dans le fond de la vallée du Thérain ;

La zone UP délimitant les cités ouvrières qui sont le témoignage de la vocation industrielle de Montataire et font partie de son patrimoine architectural protégé ;

La zone 1AU définie comme une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à long terme sous forme de logements, d'équipements et de commerces ;

La zone A protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse du sol ou du sous-sol ;

Enfin la zone N de protection des sites naturels situés au nord-est et au sud-ouest de la ville.

Malgré la présence d'un patrimoine, notamment industriel et ouvrier intéressant, aucun site de la commune n'est classé ou inscrit au titre des monuments historiques. De même, la ville de Montataire n'est pas directement concernée par un site NATURA 2000, bien qu'à proximité immédiate se situe la zone spéciale de conservation (ZSC) « Coteaux de l'Oise autour de Creil ».

Deux périmètres de zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF de type I) sont présents sur le territoire communal : « Marais de la plaine et anciennes carrières de Saint-Vaast-les-Mello » et « Bois de la grande côte et des Prieux à Nogent-sur-Oise », ainsi que d'autres espaces naturels sensibles (ENS) « Bois communal de Montataire » et « Parc urbain du Prieuré ».

La ville de Montataire est comprise dans le périmètre « territoire de risque important d'inondations » (TRI) de Creil et elle est concernée par les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) de « Brenouille-Boran » et du « Thérain aval ».

La quasi-totalité de la zone urbaine est concernée par un aléa de remontée de nappe. Le risque de retrait-gonflement des argiles est considéré comme modéré. La présence d'un certain nombre de carrières peut engendrer un risque fort de mouvements de terrain. Un épisode de ce type a été reconnu catastrophe naturelle (Arrêté CATNAT du 4 mars 2023).

En ce qui concerne les risques technologiques, la commune de Montataire compte de nombreuses activités industrielles anciennes ou en activité sur son territoire : 43 sites industriels

anciens, deux sites pollués ou potentiellement pollués, 22 installations classées pour l'environnement (ICPE) dont 1 SEVESO seuil bas.

Le territoire communal de Montataire est couvert par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET des Hauts de France) approuvé le 4 août 2020 ; le schéma de cohérence territoriale (SCOT du grand creillois) approuvé le 23 mars 2022 ; le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands / 2022-2027) approuvé le 23 mars 2022 ; le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la vallée du Thérain (en cours d'élaboration).

1-4-2 Analyse du contenu du projet de modification du plan local d'urbanisme

La procédure de modification n°3 du PLU de Montataire a été engagée par la ville afin de rectifier les erreurs matérielles de son règlement écrit, de clarifier les règles et les instructions d'urbanisme, et de mettre à jour le règlement graphique, afin notamment de préserver des zones agricoles et naturelles. La ville de Montataire souhaite ainsi : « modifier certaines règles qui se sont révélées inadaptées dans les demandes d'instruction d'urbanisme et adapter les règlements graphique et écrit aux évolutions des projets de la commune », concernant les points suivants :

- 1) la rectification d'erreurs matérielles observées dans le règlement ;
- 2) la suppression de la zone 1AU et sa transformation en zone agricole ou naturelle au lieudit « les Champarts 2 » ;
- 3) la suppression de l'opération d'aménagement prévue sur le secteur des « chères vignes » et le classement des terrains concernés en zone naturelle ;
- 4) une extension « légère » de l'opération d'aménagement dite « Leclerc et gare » ;
- 5) la transformation de la zone UE mixte (activités économiques, logements, commerces et équipements publics en zone UC (habitat et services) ;
- 6) la rectification d'erreurs matérielles observées dans la présentation de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Wallon et Sellier » et la réduction de son emprise ;
- 7) la modification de l'emplacement réservé (ER) pour l'extension du cimetière ;
- 8) l'ajout de la mention du classement des parcelles de l'ancienne usine « Goss Marinoni » au titre des monuments historiques ;
- 9) la délimitation de trois secteurs UCh (habitat) au sein de la zone UC, ainsi qu'un encadrement « plus précis » de la hauteur des constructions ;
- 10) dans l'ensemble des zones concernées par des risques majeurs, l'ajout d'une « mise en garde » et de la prise en compte des risques naturels et technologiques ;
- 11) la mise à jour des dispositions générales édictées par l'agglomération Creil-Sud Oise, sur l'eau et l'assainissement, la collecte des déchets, le stationnement des « vélos » ;
- 12) l'ajout des dispositions concernant l'obligation d'obtenir un permis de diviser et le stationnement (accès, largeur minimale, rayon de manœuvre, personnes à mobilité réduite) ;

- 13) la précision du terme « espaces verts » afin d'ajouter la notion « d'espaces libres de pleine terre » ;
- 14) la précision du mode de calcul de la hauteur maximale des constructions ;
- 15) la précision des dispositions concernant l'édification des clôtures ;
- 16) la rectification d'une erreur matérielle dans la rédaction du règlement de la zone UA ;
- 17) la simplification du calcul des distances obligatoires par rapport aux limites séparatives.

1-5 Composition du dossier d'enquête

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, le dossier d'enquête est composé de la manière suivante :

La délibération du conseil municipal de Montataire en date du 27 mars 2023, prescrivant la modification n°3 du plan local d'urbanisme ;

Un document de 98 pages, intitulé « notice explicative », non daté ;

L'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Hauts de France n°2023-7686 du 20 février 2024 ;

L'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Hauts de France n° 2024-8494 du 4 mars 2025 ;

La délibération du conseil municipal de Montataire en date du 7 avril 2025 fixant les modalités de la concertation sur la modification n°3 du PLU ;

La délibération du conseil municipal de Montataire en date du 26 mai 2025 tirant le bilan de la concertation et autorisant la poursuite de la procédure de modification du plan local d'urbanisme ;

L'arrêté pris par le maire de Montataire, en date du 4 juin 2025, prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n° 3 du plan local d'urbanisme ;

Un document daté « septembre 2013 », intitulé plan d'aménagement et de développement durables ;

Un document de 11 pages intitulé « orientations d'aménagement et de programmation », daté du 23 juillet 2024 ;

Un document de 174 pages intitulé « règlement », non daté ;

Un document de 220 pages intitulé « annexes », daté de septembre 2013 ;

Un document de 69 pages, non daté, intitulé « évaluation environnementale » ;

Un document de 69 pages également non daté, intitulé « mesures et incidences de la modification sur l'environnement » ;

Un document de 36 pages intitulé « résumé non technique » daté du 26 juillet 2024 ;

L'avis de monsieur le président de la chambre d'agriculture de l'Oise, en date du 16 mai 2025 ;

La décision de madame la présidente du tribunal administratif d'Amiens en date du 26 mai 2025, désignant les commissaires enquêteurs titulaires et suppléants ;

L'avis du syndicat mixte du bassin creillois et des vallées bréthoises en date du 19 juin 2025 ;

L'avis du conseil départemental de l'Oise en date du 25 juin 2025 ;

L'avis de monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de l'Oise en date du 22 juillet 2025 ;

Un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur titulaire.

Le dossier d'enquête tel que décrit étant consultable en mairie de Montataire, pendant toute la durée de l'enquête.

CHAPITRE II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II-1 Désignation des commissaires enquêteurs

Par décision en date du 26 mai 2025, madame la présidente du tribunal administratif d'Amiens a désigné monsieur Philippe Raluy, directeur départemental adjoint de l'équipement en retraite en qualité de commissaire enquêteur titulaire et monsieur Patrice Lainé, capitaine de police en retraite en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour conduire la présente enquête publique.

II-2 Démarches préalables

Avant le début de l'enquête, une première réunion de présentation du dossier s'est tenue dans les locaux du service de l'urbanisme de la mairie le 3 juin 2025, en présence de madame Alexia Jamet responsable du service urbanisme et foncier, de monsieur Pascal d'Inca, premier adjoint, chargé de l'urbanisme, et du commissaire enquêteur. Cette réunion a été l'occasion de préciser les objectifs du dossier, de déterminer les conditions d'organisation de l'enquête, de fixer d'un commun accord les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur.

II-3 Publicité de l'enquête

Affichage de l'avis d'enquête

L'arrêté municipal du 4 juin 2025 prescrivant l'ouverture de la présente enquête, ainsi que l'avis d'enquête ont été affichés à partir du 6 juin 2025 et pendant toute la durée de l'enquête publique, à la mairie de Montataire, 1 place Auguste Génie ; à la direction des services techniques, 15 rue André Ginisti ; et à la mairie annexe du quartier des Martinets, 82 avenue Anatole France.

Insertions dans la presse

Il a été procédé par les soins de la commune, à l'insertion d'un avis au public dans deux journaux paraissant dans le département de l'Oise, aux dates suivantes :

Le Parisien édition de l'Oise des 6 et 24 juin 2025

Le Courrier picard des 7 et 30 juin 2025.

Autres moyens de communication

Mention de l'enquête publique sur la modification du plan local d'urbanisme a été faite dans le journal municipal « Vivre » des mois de mai à aout ; sur le site internet et les réseaux sociaux administrés par la ville de Montataire, ainsi que sur les panneaux lumineux de la ville.

Dématérialisation

Le dossier d'enquête a pu être consulté sur le site internet officiel de la mairie durant la durée de l'enquête ; l'adresse courriel urbafoncier@mairie-montataire.fr a été communiquée au public.

II-4 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dates prescrites du 23 juin au 23 juillet 2025. Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur les lundi 23 juin, samedi 5 et mercredi 23 juillet en mairie de Montataire.

Le commissaire enquêteur fait remarquer que le dossier mis à disposition, bien que contenant pour un expert, l'ensemble des informations relatives à la modification, est particulièrement hermétique pour le grand public. Les pièces sont trop nombreuses, non hiérarchisées, quelques fois sans rapport direct avec le contenu de la modification, souvent sans date. On aurait pu attendre du bureau d'études « Verdi » une synthèse plus claire et plus lisible pour une meilleure information et participation du public.

Prise en compte des observations du public

La phase publique de l'enquête a donné lieu à une seule visite, lors de la permanence du 5 juillet, et une seule observation adressée par courrier reçu en mairie le 3 juillet 2025.

Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le mercredi 23 juillet à 17h00, le commissaire enquêteur a signé et clos le registre d'enquête qui lui a été remis conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement. Le commissaire enquêteur a pu s'entretenir avec madame Alexia Jamet responsable du service urbanisme et foncier à la fin de la phase publique de l'enquête. Un procès-verbal de synthèse a été transmis à la suite de cet échange le 25 juillet 2025.

CHAPITRE III : SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATION RECUES

III-1 Avis de l'autorité environnementale

Le dossier de demande d'examen « au cas par cas », déposé par la commune de Montataire, le 29 décembre 2023, relatif à la modification n°3 de son plan local d'urbanisme, a fait l'objet d'un avis conforme délibéré sous le n° 2023-7686 en date du 20 février 2024 de la mission régionale d'autorité environnementale des Hauts de France. Celle-ci, considérant, dans un premier temps, que la modification n°3 comporte des changements dans le règlement graphique et écrit et les orientations d'aménagement et de programmation ; le reclassement de zones 1AU et UA en zone N et A, réduisant ainsi les surfaces urbanisables de la commune d'une dizaine d'hectares ; que la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation des secteurs « Leclerc et gare » entraîne une densification de l'urbanisation en zone d'aléa faible à moyen, identifiée au plan de prévention des risques naturels d'inondation de la vallée du Thérain aval et exposé à l'aléa de remontée de nappe sub-affleurente très fort, sans que soit démontré la prise en compte de l'exposition aux risques de nouvelles populations ; que la prise en compte de l'aléa d'effondrement en masse localisé et fort, à l'endroit de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière (ER1), et sur les secteurs UCh destinés à l'habitat, des

Fonds de Montataire et de la rue Anatole France n'est pas non plus démontré ; que la prise en compte des risques technologiques induits par les canalisations de gaz et des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les risques induits par la présence d'anciens sites industriels et activités de services à proximité ou dans les secteurs destinés à l'accueil de populations n'est pas plus étudiée ; qu'en conséquence, cette modification doit être soumise à évaluation environnementale.

Pour faire suite à la décision de l'autorité environnementale du 20 février 2024, ci-dessus motivée par les risques naturels et technologiques présents dans certains secteurs densifiés, la procédure de modification a été soumise à une évaluation environnementale ayant donné lieu à un second avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale des Hauts de France, délibéré le 4 mars 2025 sous le n°2024-8494, dans lequel la MRAE considère que les risques naturels et technologiques présents, « qui avaient amené à l'émission d'un avis défavorable », ont été abordés dans l'évaluation environnementale ; et qu'au vu de « la baisse de la consommation d'espace induite par la modification, des incidences prévisibles du projet sur l'environnement et la santé humaine », l'autorité environnementale n'émet pas d'observation sur l'évaluation environnementale.

III-2 Avis de la chambre d'agriculture de l'Oise

Par courrier en date du 16 mai 2025, monsieur le président de la chambre d'agriculture de l'Oise constate d'une part avec satisfaction que la commune prévoit dans la modification n° 3 du plan local d'urbanisme, soumise à son avis, « une moindre consommation d'espaces agricoles et naturels » ; il estime d'autre part que, malgré l'inscription de l'ancienne usine Goss-Marinoni à l'inventaire des monuments historiques (arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2020) une reconversion des lieux pourrait être envisagée « afin de continuer l'effort de tendre vers le zéro artificialisation nette » ; enfin il considère que la modification du règlement aboutissant à la limitation de la hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole à 9 mètres, mesurée au faîtage, est particulièrement préjudiciable au développement futur des exploitations agricoles, et « ne répond pas aux exigences nécessaires à la fonctionnalité des bâtiments agricoles modernes », en conséquence demande de prévoir une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage, pour les nouvelles constructions prévues en zone A.

III-3 Avis du conseil départemental de l'Oise

Par courrier en date du 25 juin 2025, monsieur le directeur général adjoint, chargé de l'aménagement durable, de l'environnement et de la mobilité, au conseil départemental de l'Oise, fait part des observations suivantes :

En premier lieu, concernant la suppression de la zone 1AU et de l'opération d'aménagement programmée « Champarts 2 », il lui « apparaît utile de préciser plus en détail, comment le seuil de 14000 habitants, prévu par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), a été atteint, pour à la fois mieux justifier la disparition de la zone à urbaniser, et « renseigner les secteurs » qui ont absorbé les 396 logements prévus pour atteindre cet objectif ».

En second lieu, concernant la suppression de l'opération d'aménagement programmée des « chères vignes », et son intégration pour partie en zone naturelle N, le représentant du conseil départemental demande « de préciser le motif de cette modification » et estime « qu'il serait

opportun de définir une opération sur le secteur de densification résidentielle prévu sur les parcelles donnant sur le sentier des « chères vignes ».

Enfin, concernant les secteurs « Leclerc et gare », le conseil départemental estime que « la mutation de la zone UEm en zone UC, va engendrer une augmentation significative du trafic au niveau de la route départementale RD123, et demande que les incidences de cette nouvelle urbanisation soient bien évaluées ».

III-4 Avis du syndicat mixte du bassin creillois et des vallées bréthoise

Par décision de son bureau, en date du 19 juin 2025, le syndicat mixte du bassin creillois et des vallées bréthoise en charge du schéma de cohérence territoriale du Grand creillois, a émis un avis favorable à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Montataire, estimant que « les modifications ne bouleversent pas l'économie générale du plan et de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ; la suppression de la zone 1 AU est conforme au schéma de cohérence territoriale en vigueur, limitant ainsi la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période de 2021 à 2031 ; la délimitation de zones naturelles en cœur d'îlots s'inscrit dans les objectifs de valorisation et de développement des espaces naturels au sein des secteurs urbanisés ; l'insertion de l'usine Goss-Marinoni parmi les ensembles patrimoniaux est conforme aux objectifs du SCOT de protection du patrimoine architectural existant ».

III-5 Avis de monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de l'Oise

Par courrier en date du 22 juillet 2025, monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de l'Oise a fait part de son « avis réservé », estimant que « certaines mutations prévues pourraient défavoriser la mixité fonctionnelle et réduire le potentiel d'activités », en particulier, la CCIO propose d'abandonner la protection prévue au titre des monuments historiques du site Goss-Marinoni ; de « modérer l'accroissement des exigences en matière de végétalisation, afin de ne pas entraver des projets notamment dans le tissu urbain dense ; de préserver le potentiel d'accueil d'activités et de mixité des fonctions dans le secteur « Leclerc et gare », par exemple en matérialisant une zone tampon dans l'opération d'aménagement programmée entre les emprises situées en zone UC et en zone UI, afin de prévenir les conflits de voisinage ; enfin, la CCIO propose de « redessiner la trame des espaces verts privés à protéger avec une approche moins exhaustive et plus ciblée, en la limitant aux espaces verts existants et remarquables, dans le but de ne pas entraver les projets d'amélioration de locaux commerciaux ».

III- 6 Réponses du maître d'ouvrage

A) En réponse aux observations de la mission régionale d'autorité environnementale, le maître d'ouvrage apporte les éléments suivants concernant les mesures mises en place, permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les incidences du projet de modification sur l'environnement :

1) Rappelant que depuis 2015, la commune a consommé 1,53 ha d'espaces naturels contre 9,7ha entre 2012 et 2014, le maître d'ouvrage indique que la transformation de la zone 1AU en zones naturelles N et A, et la suppression de l'opération d'aménagement programmée (OAP) des « chères vignes », aboutit à une diminution d'environ 9 ha de la consommation d'espaces naturels. Il ajoute que la modification des règles d'implantation des constructions par rapport

aux limites séparatives et à l'alignement des voies publiques, permet la végétalisation des cœurs d'îlots et des fonds de parcelles.

2) Sachant que la quasi-totalité de la zone urbaine est concernée par un aléa fort de remontée de nappes, le maître d'ouvrage indique que l'instauration d'espaces libres de pleine terre (ELPT) vise à améliorer la gestion des eaux pluviales en favorisant leur infiltration ; qu'en zone UA, l'article 13 du règlement modifié impose un minimum de 30% de la surface totale laissée libre, contre 20% dans le PLU opposable, et que dans l'ensemble des autres zones urbaines, le minimum est fixé à 40% ; que la suppression de l'opération d'aménagement programmée des « chères vignes » a pour but de transformer la zone UA en zone naturelle N afin de conserver un cœur d'îlot vert, favorisant l'infiltration des eaux de surface en centre urbain dense.

3) Concernant les modifications envisagées pour l'opération d'aménagement programmée (OAP) des secteurs « Leclerc et gare », le maître d'ouvrage indique que bien que le lieu ne soit traversé par aucune continuité écologique, verte ou bleue, identifiée, de même que pour limiter les impacts négatifs sur les espèces protégées ou menacées, l'instauration d'espaces libres de pleine terre (ELPT) assure la fonction de continuité écologique des fonds de parcelles jardinées, mais aussi de réservoir de biodiversité pour la faune et la flore locale ; il fait remarquer que l'emprise de l'OAP est actuellement très majoritairement occupée par des bâtiments et des infrastructures industrielles ; que les nouvelles constructions « n'augmenteront pas de manière significative l'artificialisation du site » ; que l'un des principes de l'OAP est d'intégrer des aménagements paysagers dans le cadre des futures opérations ; que l'OAP prévoit, « de préférence » l'utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, places de stationnement et liaisons douces ; que les eaux pluviales « pourront être gérées » en limitant le débit de rejet.

4) S'agissant de la prise en compte des risques technologiques induits par des canalisations de gaz, des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), la présence d'anciens sites industriels et activités de services, des risques naturels tels qu'inondation, retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrains, le maître d'ouvrage répond que le règlement écrit de chaque zone est soumis aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée du Thérain aval et du plan de protection des risques naturels (PPRN) de l'Oise dans sa section Brenouille/Boran-sur-Oise ; que lorsqu'une zone est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles, il est de la responsabilité des propriétaires et porteurs de projets de mener les études techniques correspondantes ; que les zones concernées par la présence de carrières, pouvant engendrer des mouvements de terrain, sont inscrites sur le plan des servitudes d'utilités publiques et qu'il revient aux propriétaires et porteurs de projets de prendre les précautions techniques rendues nécessaires ; que lorsqu'une zone est concernée par la présence d'une ou plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les propriétaires et porteurs de projets sont invités à prendre les plus grandes précautions et qu'une carte des localisations de ces ICPE est présente en annexe du PLU ; de même pour les sites industriels ou activités de services, propriétaires et porteurs de projets ont la responsabilité de mener les études de dépollution ; que la canalisation de transport de matière dangereuse (gaz naturel) est précisément localisée dans l'annexe des servitudes d'utilité publique du plan local d'urbanisme.

B) En réponse à la demande de la chambre d'agriculture de faire face aux exigences nécessaires à la fonctionnalité des bâtiments agricoles modernes, le maître d'ouvrage accepte de prévoir une hauteur maximale de 15 mètres au faitage, pour les nouvelles constructions en zone A.

C) En réponse aux observations du conseil départemental de l'Oise, le maître d'ouvrage apporte les éléments suivants :

1) La suppression de l'OAP « les Champarts 2 » sur environ 7 hectares, traduit une ferme volonté de la ville de restreindre la consommation de terrains naturels et agricoles ; seuls de petits programmes immobiliers seront autorisés par exemple rue Louis Blanc ou rue Arlette Libert ; la suppression de cette OAP correspond aux orientations du schéma de cohérence territoriale et répond aux observations de la mission régionale d'autorité environnementale.

2) Concernant la proposition du conseil départemental de « définir une opération sur le secteur de densification résidentielle prévu sur les parcelles donnant sur le sentier des « chères vignes », et sa demande de précision quant au motif de la suppression de l'OAP dite des « chères vignes », le maître d'ouvrage répond que le secteur restera en espace naturel, dont une partie est maintenue en jardins ouvriers et « îlot de fraîcheur », sauf pour deux parcelles qui vont accueillir un pavillon chacune ; que les constructions qui étaient prévues vont être reportées sur une future opération dite « Sellier » et sur un foncier disponible de la ville, notamment « au Tertres » et sur quelques parcelles privées ; enfin que ces terrains sont en pente et nécessitent d'importants travaux de voirie.

3) Pour anticiper l'augmentation significative du trafic routier engendré par l'extension du périmètre de l'OAP « Leclerc et gare » et la mutation de la zone UEm en zone UC, le maître d'ouvrage indique qu'une étude de voirie nouvelle est en cours, afin de permettre de désenclaver le centre-ville, et qu'une concertation est prévue sur le projet global.

D) En réponse aux observations de la chambre de commerce et d'industrie de l'Oise, le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

1) La ville de Montataire souhaite conserver les protections patrimoniales inscrites au plan local d'urbanisme, en précisant que le site de l'ancienne usine Marinoni et la gestion de la zone UI sont de la compétence déléguée à l'agglomération creilloise et que la protection au titre des « monuments historiques » concerne uniquement les parcelles cadastrées AM 49 et 51, à l'exclusion de « la partie moderne construite de 1971 à 1990 ».

2) La ville de Montataire intégrera la proposition d'instituer un « espace tampon » entre les emprises des zones UC et UI, afin notamment de prévenir d'éventuels conflits de voisinage et d'assurer une meilleure cohérence des aménagements

3) Les périmètres de protection des espaces verts en centre-ville ont été définis de manière à ne pas impacter les commerces et se situent essentiellement en fond de jardins. La ville souhaite conserver ces espaces, non constructibles, afin de constituer ou préserver des « îlots de fraîcheur ».

III- X Observations du public

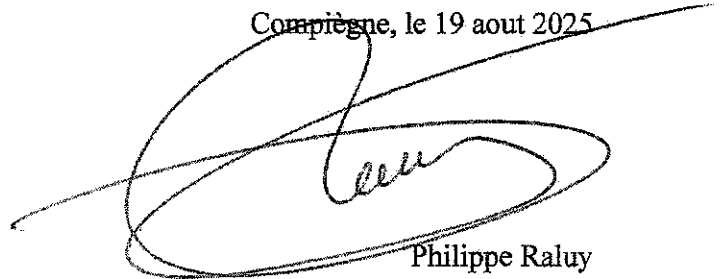
Monsieur Christian Voisin est venu s'informer sur la modification du plan local d'urbanisme. Au vu des explications données par le commissaire enquêteur, il s'est exprimé en estimant que

la modification « va dans le bon sens, notamment du point de vue du passage en zone naturelle d'un secteur préalablement dédié à l'habitat ».

Par courrier daté du 25 juin, madame Cherad Hassina demande une modification du zonage pour les parcelles cadastrées n°AN116 et 575, lui appartenant et situées rue des Déportés, actuellement classées en zone UI à vocation industrielle. Elle souhaite pouvoir y construire « une dépendance à usage d'habitation ».

En réponse, le maître d'ouvrage indique que l'agglomération creilloise est compétente en matière d'exercice du droit de préemption dans les zones UI, à destination de locaux industriels ; que ces parcelles enclavées n'ont pas vocation à devenir constructibles, même en cas de révision du PLU ; que de plus elles sont incluses dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation du Thérain, et soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Compiègne, le 19 août 2025



Philippe Raluy

Commissaire enquêteur.

Envoyé en préfecture le 21/11/2025

Reçu en préfecture le 21/11/2025

Publié le 24/11/2025

ID : 060-216004101-20251117-DEL_171125_N14-DE

