



Développement du village d'Ercuis
Projet « Horizon »
Construction de logements

Objectifs et conditions de cette réunion publique

Objectifs

- Vous présenter le projet « Horizon »,
- La même information pour tous,
- Vous expliquer les enjeux de ce projet,
- Vous permettre de nous faire part de vos inquiétudes,
- Vous rassurer,
- Recueillir vos commentaires,
- Présenter une alternative au projet initial,



Conditions

- Avoir une attitude positive,
- Avoir un débat constructif,
- Être transparent,
- S'écouter mutuellement et activement,
- Permettre la participation de chacun,
- Être mutuellement respectueux,

Lexique

PLU: Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

SCoT: Schéma de Cohérence Territoriale

Le Scot est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.

OAP: Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Au sein du plan local d'urbanisme (PLU), les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

La loi ZAN: Zéro Artificialisation Nette

La loi ZAN a pour objectif de faciliter la mise en œuvre dans les territoires, des objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN), fixés par la loi "Climat et résilience-2021".

Sommaire

- I. Introduction,
- II. Les différentes étapes réalisées à ce jour,
- III. Règles d'autorisations de lotir sur un terrain constructible ,
- IV. Le bien-fondé de ce projet,
- V. Principes de base pris en compte dans la réflexion,
- VI. Le projet initial,
- VII. La réflexion,
- VIII. Flexibilité du projet,
- IX. Les prochaines étapes,

Introduction

➤ La flexibilité du projet

- Aucun engagement de la municipalité a été pris,
- À ce jour, rien est figé: nous ne sommes qu'à la phase préliminaire du projet,
- La flexibilité permettra d'entendre et de prendre en compte vos remarques & idées,

Les différentes étapes réalisées à ce jour

- **2009** – Démarrage de la révision du PLU (Plan local d'urbanisme) – Consultations, enquête publique, recueil d'avis,
- **2 septembre 2011** – Délibération du conseil municipal: approbation du PLU,
- **2020** – Des aménageurs prennent contact avec monsieur le Maire après consultation du cadastre et des zones constructibles à Ercuis,
- **Mai 2021** – Analyse des résultats du PLU par le cabinet Urba-Services (Code de l'urbanisme),
- **12 octobre 2021** - Le conseil municipal vote à la majorité et «autorise les études pour ouvrir à la construction la zone 1 AUm»,
- **11 avril 2023** - Réunion du conseil municipal: présentation de l'avancée de l'étude,
- **18 avril 2023** - Présentation de l' OPAC d'un préprojet au conseil municipal,
- **6 juin 2023** – Communication du projet « Horizon » aux administrés (Distribution boîtes aux lettres)
- **12 juin 2023** - Présentation de Nexity d'un préprojet au conseil municipal,
- **28 juin 2023** - Présentation de Flint d'un préprojet au conseil municipal,
- **4 juillet 2023** - Réunion du conseil municipal – synthèse des présentations & débat.

Règles d'autorisations de lotir sur un terrain constructible

- Possibilité pour un particulier d'un terrain constructible de vendre à un aménageur pour la réalisation d'un lotissement,
- Un « permis d'aménager » devra faire partie des permis et autorisations d'urbanisme délivrés par le ministère chargé de l'urbanisme,

Cet acte permet à l'État de vérifier que la division de l'unité foncière et la construction des lotissements respectent bien les règles et dispositions de la loi et le Code de l'urbanisme et de s'assurer qu'il n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.

- Droit de l'urbanisme: Procédure de permis d'aménager indispensable dans plusieurs cas,
 - si la création d'un lotissement comprend au moins 2 lots à bâtir avec l'aménagement de voies, espaces ou équipements communs sur le terrain,
 - si le lotissement est proche d'un site patrimonial remarquable,
 - si les travaux nécessitent des affouillements, et exhaussements du sol.

Les raisons de ce projet

- Des obligations / incitations légales (PLU – SCoT),
- Des demandes de logements locatifs sur Ercuis (internes et externes) ,
- Des administrés qui quittent notre village faute de pouvoir accéder à la propriété,
- La diminution des dotations et des subventions,
- La non-augmentation des taxes locales depuis de nombreuses années et le souhait de pouvoir continuer en ce sens,
- Une projection montrant une diminution prochaine du nombre d' enfants du groupe scolaire (-31 enfants à la prochaine rentrée),
- Le manque de membres dans certaines associations et pas assez de participants lors de manifestations,
- Une population vieillissante,
- Des contraintes réglementaires futures concernant les constructions (Loi ZAN),
- Disposer de fonds afin d'envisager des investissements futurs dans notre village en limitant le recours à l'emprunt (transfert atelier municipal agrandir les locaux de l'ILEP, remise aux normes du stade, réfection de l'église...),
- Le besoin d'un levier afin de tenter d'attirer des soignants, prestataires, petits commerces: Le nombre d'habitants,
- Le refus que notre village ne devienne qu'un village dortoir (plus de structures, plus d'associations, plus de festivités...),

Principes de base pris en compte dans la réflexion

1/5

➤ Une flexibilité tout au long du projet

- Pouvoir définir ensemble le type de logements et les aménagements que nous souhaitons,

➤ Un projet qui respecte le PLU et le SCoT

- Le projet respecte les objectifs de croissance de population d'environ 1%/an indiqués dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté de communes Thelloise et dans le PLU de la commune. (voir courrier annexé),
- Pour information, en 2023, on constate un écart de population de 323 habitants entre le nombre d'habitants recensés (1665 habitants) et la projection du SCoT (1988 habitants),
- Selon la projection du SCoT, la population d'Ercuis devrait gagner environ 17 habitants par an,
- Le projet « Horizon » s'étalant sur environ 10/12 ans, la population totale serait à échéance d'environ 2000 habitants. Pour mémoire, un logement est composé en moyenne de 2,3 à 2,5 habitants.
- Le projet « Horizon » de ce fait répond aux projections démographiques du SCoT.

Principes de base pris en compte dans la réflexion

2/5

➤ L'impact environnemental du projet

- Le projet « Horizon » s'étend sur une surface significative, supérieure à 5 hectares,
- Une étude environnementale (étude d'impact initiée par les services préfectoraux) devra être réalisée pour répondre aux enjeux environnementaux,
- Vigilances quant à la performance écologique et sociétale du projet,
- Vigilance quant à la performance énergétique du projet (Loi RE2020),
- Rédaction d'un cahier des charges attachés aux objectifs partagés par la commune (élus et administrés) et l'aménageur choisi,

➤ La circulation et le stationnement

- Ne pas augmenter la circulation dans le centre du village,
- Envisager une voie nouvelle centrale à double sens permettant de relier la rue des Epinettes afin de rejoindre la rue du Préau sans passer par le centre du village,
- Assurer un stationnement de 3 places par logement individuel ainsi que par un nombre de places visiteurs adapté,

Principes de base pris en compte dans la réflexion

3/5

✓ La gestion des ressources en eau

- La municipalité est consciente des enjeux en termes de gestion de l'eau,
- À ce jour, nous pouvons disposer de l'approvisionnement de 5000 m³/jour, volume très supérieur à la consommation de 2000 habitants,
- Une attention particulière sera portée à cette gestion de l'eau par l'élaboration d'un «Dossier Loi sur l'Eau» (DLE). L'accroissement de population aura une incidence sur les ressources en eau et sur la gestion des eaux pluviales. Ces incidences seront évidemment regardées lors de l'élaboration du permis d'aménager par les bureaux d'études.
- Les autorités intercommunales, lors de l'instruction du permis d'aménager et les autorités de l'état, lors de l'instruction du dossier de Loi sur l'Eau étudieront de très près ces facteurs et l'impact qu'a le projet sur la gestion de ces ressources, notamment au regard du bassin de l'Esches,

Principes de base pris en compte dans la réflexion

4/5

➤ La gestion des travaux

- Choisir un aménageur qui saura maîtriser l'impact sur la vie des actuels Ercuisiens en phase chantier,
- Signature d'une charte « chantier faibles nuisances » (Norme 14xxx),

➤ L'opérateur retenu pour ce projet

- Il devra être un réel partenaire afin d'accompagner les élus et les habitants de notre village,
- Être en capacité d'organiser une concertation avec les administrés, les élus, le bureau d'études et lui-même afin de permettre d'échanger avec tous et éviter ainsi les mauvaises appréciations du projet,

=> (réunions publiques, ateliers participatifs, etc...)
- L'aménageur devra nous accompagner tout au long du projet,

Principes de base pris en compte dans la réflexion

5/5

➤ Analyser le passé pour optimiser l'avenir

Se référer aux derniers projets de constructions

- Lotissement de la rue Desmarest en 2013/2014 et lotissement de la rue de Dessus le Moustier

en 2014/2015,

- 58 logements en trois ans sur 3ha15,
- Intégration des arrivants sans problème significatif,

| Opération | Localisation | Superficie consommée | Type d'espace consommé | Programme de construction | Densité moyenne |
|---|---------------------------------|----------------------|------------------------|---|------------------------|
| Lotissement de la rue André Desmarest (2013-2014) | En frange de l'espace aggloméré | ± 1 ha 30 | Terres cultivées | 18 logements en habitat individuel groupé + 18 logements collectifs | ± 27-28 logements / ha |
| Lotissement de la rue de Dessus le Moustier (2014-2015) | En frange de l'espace aggloméré | ± 1 ha 85 | Herbages / Jardins | 22 logements en habitat individuel | ± 12 logements / ha |

Le projet initial 1/2

La zone concernée

- Zone cadastrale 1AUm à l'est du village,
- 5,5 hectares,
- ✓ 4 propriétaires individuels: 3,6 ha,
- ✓ La municipalité propriétaire de 1,9 ha,
- Modifications des OAP sur la zone initialement prévue en jardins potagers (au nord de la tranche 3),



Le projet initial

2/2

Les constructions

- Un aménagement d'environ **3 X 30 logements**,
- Différentes typologies d'habitats: Logements locatifs, logements PSLA (Prêt Social Location Accession) et terrains individuels destinées à la construction,
- Surface moyenne des terrains: 500/550 m²,
- **3 tranches** de travaux sur une durée totale de +/- 12ans,
- Sortie rue des Epinettes pour ne pas « charger » le centre ville,
- 3 places de stationnements par logement + places de stationnements sur chaussées + parking commun,

Réflexions 1/4

➤ Suite à vos retours:

- Pétition,
- Diverses discussions entre les membres du conseil municipal et des administrés,
- Communications de l'opposition,

=> Réflexion au sein de la majorité élue du conseil municipal

=> Prise en compte de vos remarques, de vos doutes et de votre inquiétude concernant ce projet et de l'impact potentiel sur l'avenir de notre village

Réflexions 4/4

- Alternative

Au regard de cette réflexion, nous avons défini

une alternative au projet initial

cela permettra de satisfaire trois objectifs principaux :

- La réalisation d'un projet avec une vision globale mais maîtrisée pour le bien de notre village
 - La prise en compte de votre inquiétude
- Travailler ensemble (en partenariat avec le propriétaire du terrain), sur un projet à court terme, moins ambitieux mais plus rassurant pour certains d'entre vous

Le projet alternatif 1/2

La zone concernée

- Zone cadastrale 1AUm (partielle) à l'est du village,
- 1,7 hectares,
- ✓ 1 propriétaire individuel:
- Pas de modifications des OAP,



Les constructions

- Un aménagement d'environ **30 logements**,
- Différentes typologies d'habitats : logements locatifs, logements PSLA (Prêt Social Location Accession) et terrains individuels destinés à la construction,
- Surface moyenne des terrains: 500/550 m²,
- **1 tranche** de travaux,
- Sortie rue des Epinettes pour ne pas « charger » le centre du village,
- 3 places de stationnements par logement + places de stationnements sur chaussées + parking commun,

Les prochaines étapes

- Choix de l'aménageur par le propriétaire en partenariat avec la municipalité dans un souci de l'intérêt commun,
- Réunions de concertations permettant de définir les aménagements, les espaces verts, les clôtures, les voiries... tout en respectant le PLU,

La communication et la collaboration permettent d'atteindre des objectifs partagés et de trouver des solutions plus éclairées

Fin de la présentation

Merci de votre attention

Annexes

- Liste des membres du conseil municipal présents lors de la délibération sur le PLU le 2 sept 2011
- Courriel de la communauté de communes sur la cohérence du projet « Horizon » avec le PLU et le SCoT

Liste des membres du conseil Municipal présents lors de la délibération du 2 sept 2011 – Adoption du PLU

M. TESSIER

M. NIGAY

Mme VAN BOXSTAEL

Mme ALLAIN

M. URCOURT

M. NABONNE

M. LONGUEPEE

M. BERC

M. BRIAND

M. FORGET

M. MARECHALLE

Mme MENDY

Mme WULLAERT

Mme REGNIER

Absents

M. JOLY

M. MARTIN

M. BOULET

Courriel de la communauté de communes sur la cohérence du projet « Horizon » avec le PLU et le SCoT

maire

De: Tania Petresco - Thelloise <t.petresco@thelloise.fr>
Envoyé: mardi 5 septembre 2023 14:23
À: NIGAY Jean-Marie
Objet: Zone 1AUm

Bonjour Monsieur le maire,

S'agissant de la zone identifiée 1Aum au PLU d'Ercuis, je vous confirme qu'elle est compatible SCoT du Pays de Thelle en vigueur permettant un taux de croissance de l'ordre de 1% de croissance moyen annuel. Autrement dit, l'aménagement de cette zone, au-delà d'être aménagée en parfaite conformité avec le PLU, est également compatible avec le SCoT.

Me tenant à votre disposition, je vous souhaite une excellente journée.

Bien cordialement,



Tania PETRESCO