

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1 DU PLU DE Saint-Crépin-Ibouwillers

Examen au cas par cas : Auto-évaluation





SOMMAIRE

MODIFICATION N°1 DU PLU DE Saint-Crépin-Ibouwillers	1
1 Contexte	3
2 Les sites naturels et protégés	7
2.1 Les sites Natura 2000	8
2.2 Les milieux naturels et la biodiversité	10
2.3 La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	16
3 L'eau	19
3.1 Les zones humides	20
3.2 L'eau potable	21
3.3 La gestion des eaux pluviales	26
3.4 L'assainissement	27
4 Les enjeux paysagers et environnementaux	28
4.1 Le paysage et le patrimoine bâti	29
4.2 Les sols pollués et les déchets	31
4.3 Les risques et les nuisances	32
4.4 L'air, l'énergie et le climat	38





1

CONTEXTE

La modification n°1 du PLU est l'occasion **d'actualiser dans son ensemble certaines dispositions règlementaires du PLU** (règlement graphique, règlement écrit, emplacements réservés, OAP, annexes) sur plusieurs zones du PLU.

Mais le principal objet de la modification n°1 du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers est de modifier le règlement écrit et l'OAP des zones à urbaniser 1AUi et 2AUi, dans le but de poursuivre la création entamée d'une **nouvelle zone d'activité en extension du Parc d'activités de la Reine Blanche**. Ce projet s'inscrit dans le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes des Sablons** approuvé en 2014, ainsi que dans la révision du SCoT approuvé en mars 2020. Après la signature d'une promesse de vente par la Communauté de communes des Sablons en janvier 2020 avec le propriétaire des terrains, l'intercommunalité en est aujourd'hui propriétaire. Le Parc d'activités des Sablons ainsi créé constituera la dernière zone d'activité communautaire à aménager. Il aura vocation à accueillir des **projets majeurs d'intérêt extra-communaux**, permettant de pallier l'ensemble des difficultés rencontrées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Nouvelle France (ZAC privée) sur les communes de Méru et Esches.

Le projet prévoit **deux temporalités** de réalisation : une **première tranche** à urbaniser à court-moyen terme, classée en zone 1AUi, et une **seconde tranche** à urbaniser à plus long terme, classée en zone 2AUi dans le PLU actuellement opposable.

Une **étude d'impact du projet**, ainsi que plusieurs **études environnementales et urbaines complémentaires**, ont été réalisées par le porteur du projet (Percier Réalisation et Développement), sur l'emprise totale du projet d'extension du Parc d'activités (tranche 1 & 2). Pour ce projet, la présente auto-évaluation pour l'examen au cas par cas s'appuie donc en partie sur les études réalisées par Socotec sous la maîtrise d'ouvrage de PRD, et en particulier sur les mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) qui y sont mentionnées et s'appliqueront aux zones 1AUi et 2AUi, ainsi qu'à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 qui encadre l'aménagement du Parc d'activités.

Le plan de l'OAP n°1 et le plan masse du projet de Parc d'activités des Sablons sont consultables ci-dessous :



Figure 1 : Plan de l'OAP n°1 de la modification n°1 du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers



Figure 2 : Plan de masse projeté à l'horizon 2026 (SOHO, 13/10/2023) © étude d'impact du parc d'activités des Sablons - Socotec



2

LES SITES NATURELS ET PROTEGES

2.1 LES SITES NATURA 2000

La commune ne se situe pas sur un site Natura 2000. Le plus proche est la Zone Spéciales de Conservation (ZSC) « Cuesta du Bray », à une distance d'environ 7 km au nord de la commune.

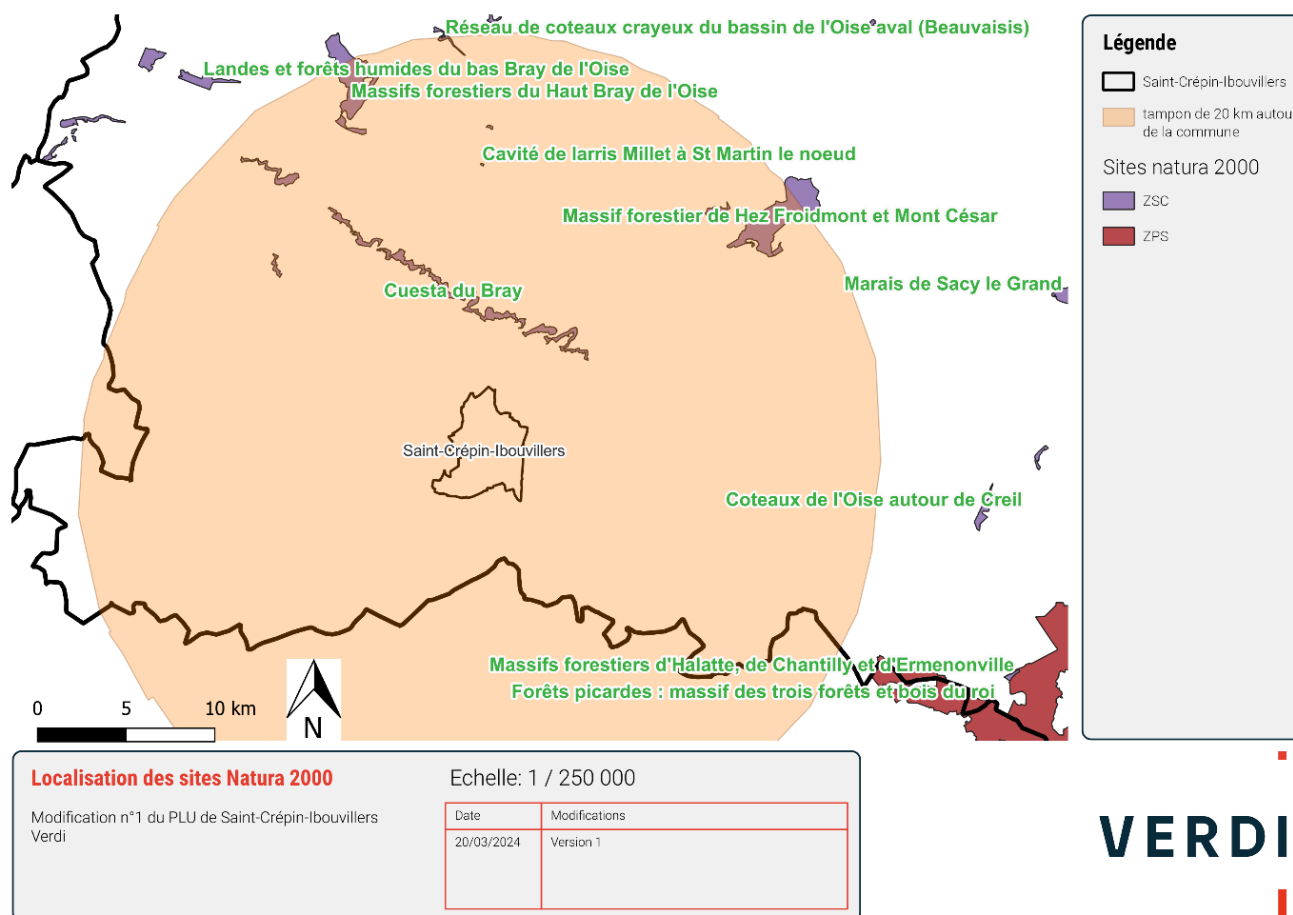


Figure 3 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité de Saint-Crépin-Ibouwillers
© Verdi

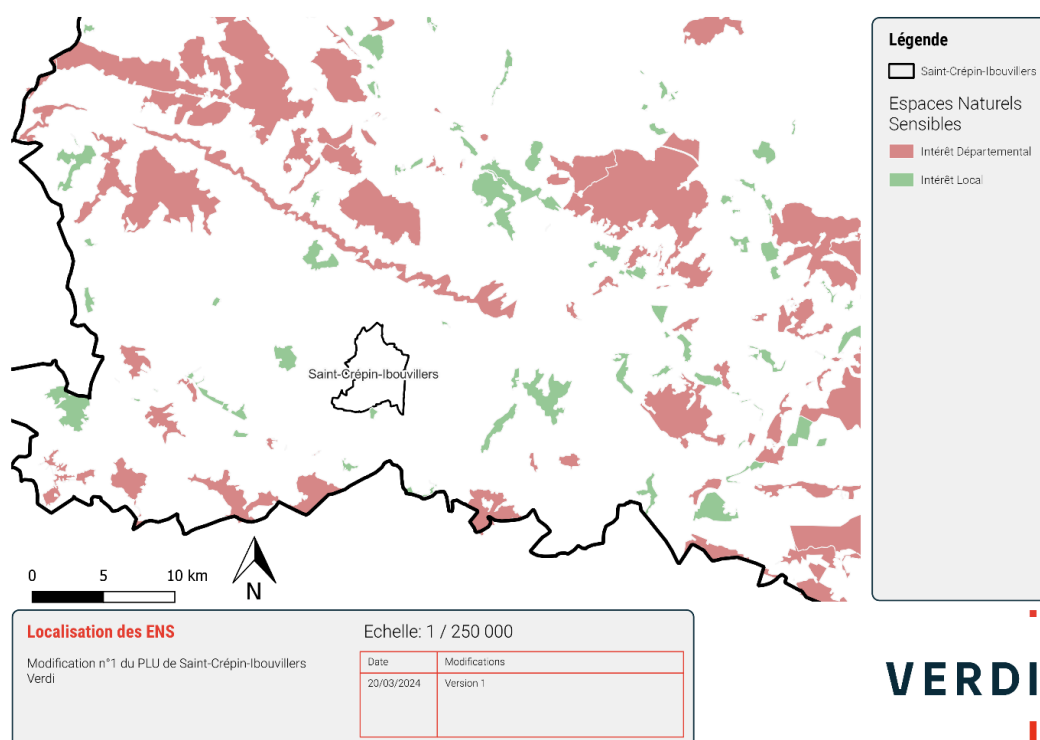
Dans le projet prévu sur les zones 1AUi et 2AUi, ainsi que sur l'OAP n°1, **les risques de dérangement des espèces d'intérêt communautaire** ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 **sont réduits au maximum** grâce notamment au respect des périodes préconisées et à la limitation de la pollution lumineuse. De plus, le projet de PRD a intégré la création d'espaces favorables au développement et à l'accueil de la biodiversité, avec notamment la mise en place d'essences locales, de nichoirs, d'hibernaculums et d'espaces de passage pour la petite faune. De plus, une strate composée d'arbrisseaux est prévue afin de servir d'abris à la petite faune. Cette bande boisée rejoindra la bande boisée présente en limite du pont de l'A16, et sera complétée par des corridors écologiques de 65 000 m² au cœur du projet. Ce corridor écologique sera composé de 1 300 arbres, 5 400 jeunes plants et baliveaux, 13 000 m² de paillage et 52 700 m² de prairies. Pour ce qui est de la phase travaux, le porteur de projet a également prévu des **mesures afin de réduire les nuisances émises par les travaux**.

Pour cela, et en raison de la grande distance qui sépare le site Natura 2000 et les parcelles concernées par des modifications, ces dernières auront un **impact très faible sur les zones Natura 2000**.

Les autres modifications prévues dans la procédure de modification de droit commun ne sont pas susceptibles d'affecter significativement les sites Natura 2000 situés dans un périmètre de 20 km autour de la commune. En effet, il s'agit principalement **d'ajustements mineurs** du plan de zonage, du règlement écrit ou des emplacements réservés, **affectant des zones déjà constructibles, sans majoration des possibilités de construire**.

2.2 LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

La commune est concernée par l'**Espaces Naturel Sensible (ENS) de la Coulée verte** entre le bois de Marivaux et le bourg. Il y a également plusieurs ENS à proximité de la commune, les plus proches étant les ENS d'intérêt local du Bois de la Gloriette en frontière sud avec la commune, le Bois de Bachivillers à 3 km à l'ouest, et les Crayons à Parfondeval à 2km au nord-est, et les ENS d'intérêt départemental de la Pelouse et bois de la Cuesta sud du Pays de Bray à 3 km au nord, et celui du Bois de Tumbrel et de Chavençon à 5 km au sud.



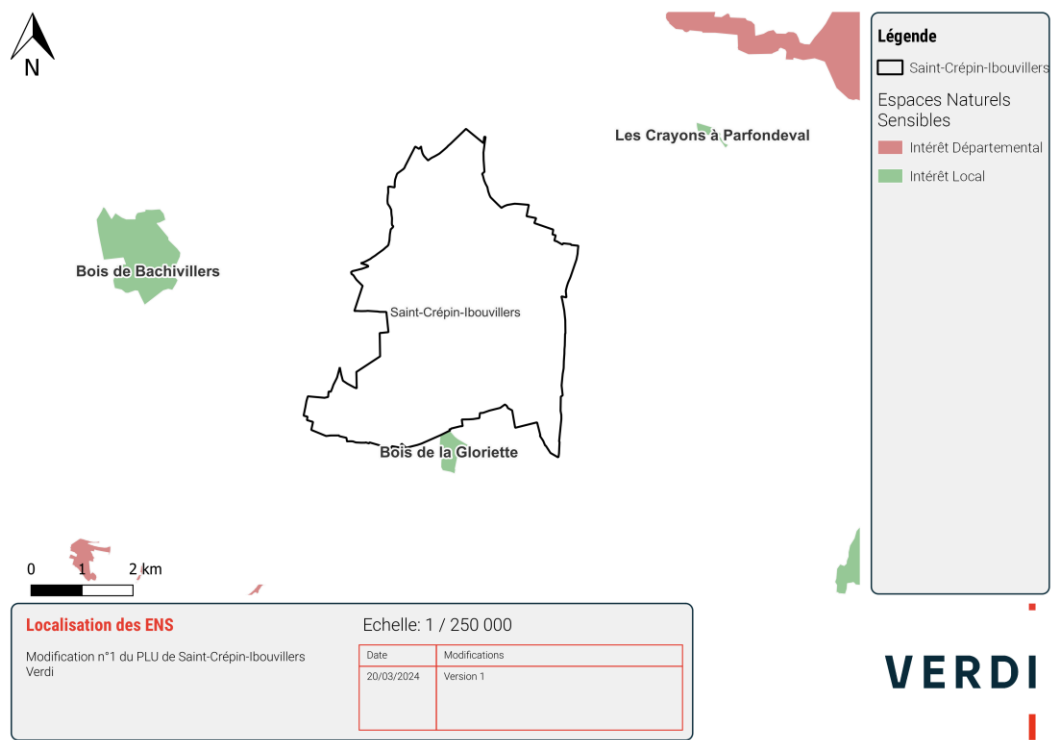


Figure 4 : Localisation des ENS à proximité de Saint-Crépin-Ibouwillers © Verdi

La commune se situe également à proximité de nombreuses ZNIEFF I et II. La liste des ZNIEFF et leurs fonctionnalités ont été recensées dans l'étude d'impact réalisée par Socotec (voir tableau ci-dessous).

Il y a également quelques continuités écologiques à proximité de la commune, mais aucune sur son territoire. De plus, l'étude faune-flore-habitats naturels réalisée par la société Socotec dans le cadre de l'étude d'impact du projet de Parc d'activités a soulevé que d'après l'atlas cartographique du SRADDET Hauts-de-France de 2020, la zone d'étude n'est inscrite dans aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique. Elle est caractérisée par un ensemble de parcelles agricoles, à proximité d'une tache urbaine. L'aire d'étude est également bordée à l'est par un élément de fragmentation majeur, l'autoroute A16. Cet axe routier représente un obstacle aux déplacements d'espèces.

Cette étude faune-flore-habitats naturels relève également qu'aucun habitat d'intérêt patrimonial n'a été recensé au droit de la zone d'étude et de ses abords immédiats, de même qu'aucune espèce végétale exotique envahissante, ni aucune espèce végétale considérée comme patrimoniale parmi les 80 espèces végétales recensées. Seules trois espèces d'oiseaux inventoriées comme vulnérables ou menacées ont été observées à quelques moments des inventaires :

- Un couple de Busard Saint Martin (*Circus cyaneus*), une espèce inscrite à l'Annexe I de la Directive Oiseaux, chassant sur le site mais dont la nidification a lieu hors du site d'étude ;
- Le Bruant proyer (*Emberiza calandra*) nicheur « En danger » en France et le Bruant jaune (*Emberiza citrinella*) considéré comme « Vulnérable », ont été observés à proximité ou aux abords du site du projet.

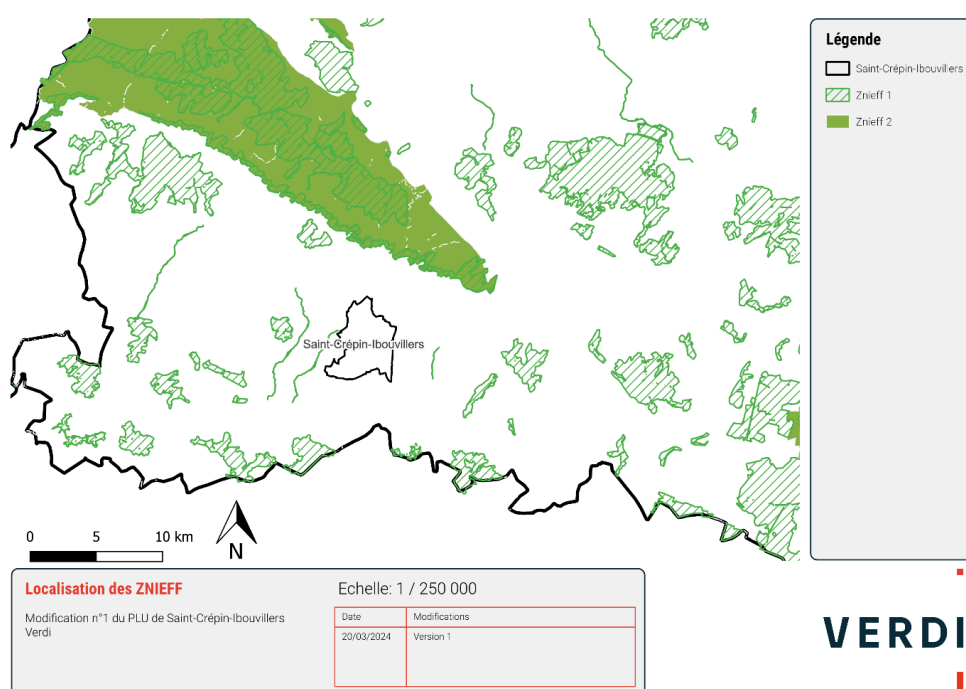


Figure 5 : Localisation des ZNIEFF à proximité de Saint-Crépin-Ibouwillers © Verdi

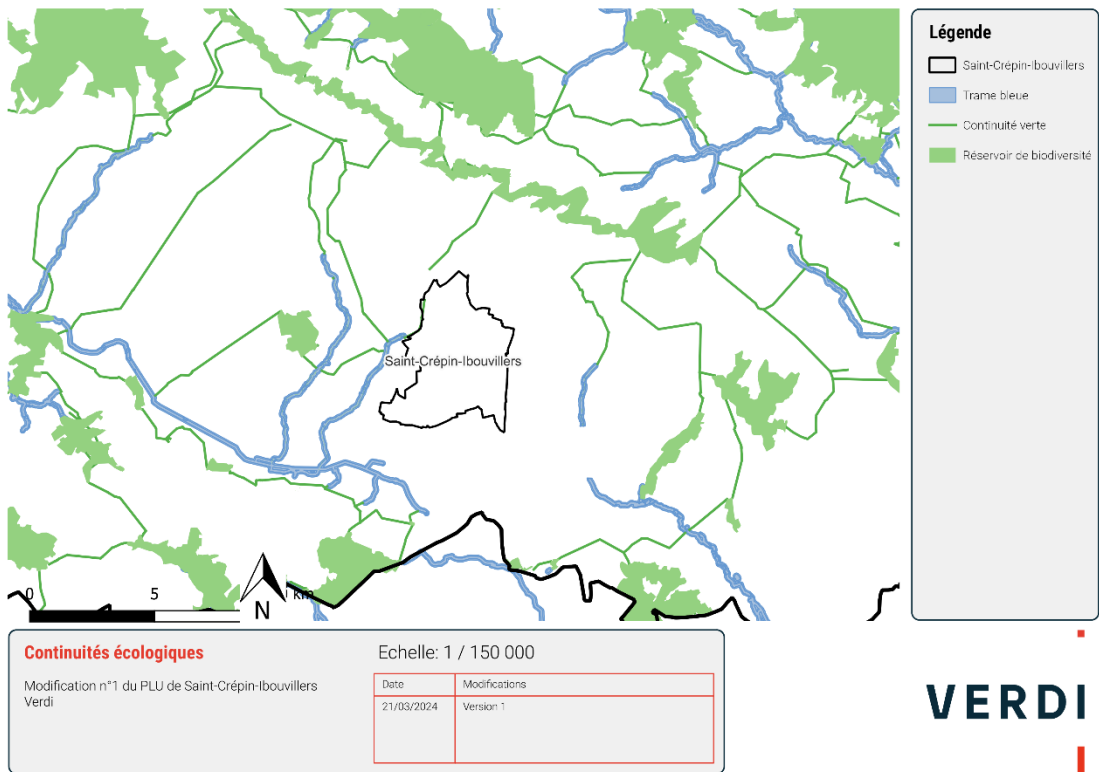


Figure 6 : Continuités écologiques à proximité de la commune © Verdi

Type de zonage	Nom	Identifiant national	Distance par rapport au projet	Intérêt écologique
ZNIEFF de type 1	Réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle	220420020	3,3 km à l'Est 5 km à l'Ouest	Zone de reproduction des Truites
	Marais d'Amblainville	220013790	5,8 km au Sud	Bas-marais alcalins (tourbières basses alcalines) ; Eaux douces stagnantes ; Communautés amphibiens
	Marais de Rabuais	110001793	6 km au Sud	Lisières humides à grandes herbes ; Bois marécageux d'Aulne, de Saule et de Myrte des marais ; Prairies humides eutrophes
	Bois d'Esches et de la Gallée	220013793	6,5 km à l'Est	Hêtraies sur calcaire ; Hêtraies atlantiques acidiphiles ; Lisières (ou ourlets) forestières thermophiles
	Bois de Bachivillers	220013794	7,2 km à l'Ouest	Chênaies acidiphiles ; Hêtraies atlantiques acidiphiles ; Pelouses silicicoles sèches ; Eaux douces stagnantes

Type de zonage	Nom	Identifiant national	Distance par rapport au projet	Intérêt écologique
	Bois de Tumbrel et de Chavencon (buttes de Rône)	220013803	7,2 km au Sud-Ouest	Chênaies acidiphiles ; Landes sèches ; Landes humides
	Pelouses et bois de la cuesta sud du Pays de Bray	220220024	7,3 km au Nord	Forêts mixtes de pentes et ravins ; Hêtraies atlantiques acidiphiles ; Hêtraies sur calcaire ; Pelouses calcicoles sèches et steppes
	Bois de Grainval et de Montagny, Côte Picard	220014093	7,8 km au Sud-Est	Forêts mixtes de pentes et ravins ; Chênaies acidiphiles ; Hêtraies sur calcaire
	Vallées sèches de Montchavert	220013798	8,3 km à l'Est	Lisières (ou ourlets) forestières thermophiles ; Hêtraies sur calcaire
	Bois de Villotran	220013797	9,5 km au Nord	Hêtraies atlantiques acidiphiles ; Chênaies-charmaies ; Forêts mixtes de pentes et ravins
	Coteau de Puiseux et Bornel	220013793	9,7 km à l'Est	Hêtraies sur calcaire ; Hêtraies atlantiques acidiphiles ; Lisières (ou ourlets) forestières thermophiles
ZNIEFF de type 2	Butte de Rosne	110001795	6,3 km au Sud	Buttes calcicoles ; Landes sèches à Bruyère ; Chênaie-Frênaie ; Tourbières
	Pays de Bray	220013786	7,2 km au Nord	Bocages

Figure 7 : Inventaire et intérêt écologique des ZNIEFF à proximité de Saint-Crépin-Ibouwillers © étude d'impact du parc d'activités des Sablons - Socotec

Dans le projet de Parc d'activités de PRD, **les risques de dérangement des espèces** habitant ces réservoirs de biodiversité **sont réduits au maximum** grâce notamment au respect des périodes préconisées et à la limitation de la pollution lumineuse. De plus, le projet de PRD a intégré la création d'espaces favorables au développement et à l'accueil de la biodiversité, avec notamment la mise en place d'essences locales, de nichoirs, d'hibernaculums, et d'espaces de passage pour la petite faune. De plus, une strate composée d'arbrisseaux est prévue afin de servir d'abris à la petite faune. Cette bande boisée rejoindra la bande boisée présente en limite du pont de l'A16, et sera complétée par des corridors écologiques de 65 000 m² au cœur du projet. Ce corridor écologique sera composé de 1 300 arbres, 5 400 jeunes plants et baliveaux, 13 000 m² de paillage et 52 700 m² de prairies. Pour ce qui est de la phase travaux, le porteur de projet a également prévu des **mesures afin de réduire les nuisances émises par les travaux**.

Pour cela, et en raison de la distance qui sépare les zonages d'inventaire et les parcelles concernées par des modifications, ces dernières auront un **impact très faible sur les espèces qui y vivent**.

De plus, les autres modifications prévues dans la procédure de modification de droit commun ne sont pas susceptibles d'impacter ces milieux naturels. En effet, il s'agit principalement **d'ajustements mineurs** du plan de zonage, du règlement écrit ou des emplacements réservés, **affectant des zones déjà constructibles, sans majoration des possibilités de construire** et qui n'ont **pas vocation à générer des impacts négatifs** sur ces milieux.

2.3 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Les modifications des dispositions réglementaires du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers n'engendrent aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers supplémentaire par rapport au PLU actuellement opposable.

La commune a décidé dans son PADD de viser une croissance plus faible que la croissance observée ces dernières années, ainsi que d'exploiter au maximum le potentiel de densification, cela dans l'objectif de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Objectif démographique retenu pour l'horizon 2035 (rythme 1 %)	1 834 habitants
Nombre de logements à planifier (maintien de la population et croissance)	136 logements
Potentiel estimé des dents creuses	40 ^e de logements
Potentiel des logements réalisés depuis 2017 et du projet intra-urbain en cours	40 ^e de logements
Potentiel estimé des corps de ferme (mutabilité)	Environ 35 logements
Enveloppe de logements à planifier par le PLU (après soustraction du potentiel interne des enveloppes agglomérées)	20 ^e de logements

Figure 8 : Logement à construire et potentiel de densification © PADD

Aujourd'hui, plusieurs des dents creuses identifiées dans le rapport de présentation¹ ont été exploitées pour répondre aux besoins de croissance démographique et urbaine de la commune, notamment les parcelles AC403, Z1142, Z1144, Z1146, Z1147, A387, A388 et A414p, sur lesquelles des permis de construire ont été délivrés et sont en cours de construction. Ainsi, le potentiel de densification restant aujourd'hui est le suivant :

- Environ 20 dents creuses
- Un potentiel des logements réalisés depuis 2017 et du projet intra-urbain d'environ 30 logements.

¹ Consultable dans le document recensant les « Choix et justifications des dispositions retenues dans le PLU » du rapport de présentation du PLU, *Partie 2.1.1.3*, pp. 6-14

La procédure de modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre de cet objectif d'exploiter au maximum le potentiel de densification de la commune.

Seule l'éventuelle future ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi, destinée à l'extension du parc d'activités de la Reine Blanche (aujourd'hui désigné comme le Parc d'Activités des Sablons) s'inscrit dans une logique d'extension urbaine déjà planifiée dans le PLU approuvé le 29 juin 2022. Elle permettrait de **répondre à un besoin de création d'activités et d'emplois sur le territoire de la Communauté de communes des Sablons** que le tissu urbanisé ne peut satisfaire à lui seul. Cependant, **cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi n'est pas prévue à ce jour dans la procédure de modification n°1 du PLU.**

La modification n°1 du PLU prévoit une **modification du tracé délimitant les zones 1AUi et 2AUi**, cependant la surface des deux zones reste inchangée par rapport au PLU actuellement opposable : 18 ha pour la zone 1AUi et 17 hectares pour la zone 2AUi. La modification du tracé permet de répondre aux réalités du projet envisagé (distance de recul de la future ICPE notamment), sans modifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers planifiée dans le PLU actuel, approuvé en 2022.

Par ailleurs, le projet de futur Parc d'activités des Sablons prévoit de **limiter au maximum le taux de surfaces imperméabilisées**. Les taux d'artificialisation par tranche et par lot du projet sont présentés ci-dessous.

		% surfaces libres non imperméabilisées
Tranche 1	<i>LOT 1</i>	53 %
	<i>LOT 2</i>	51 %
	<i>LOT 3</i>	45 %
	<i>LOT 4</i>	59 %
Tranche 2	<i>LOT 5</i>	57 %
	<i>LOT 6</i>	64 %
	<i>LOT 7</i>	57 %

Figure 9 : Pourcentage de surfaces perméables par tranche et par lot du projet © étude d'impact du parc d'activités des Sablons - Socotec

Le projet dépasse largement la prescription du PLU qui exige un minimum de 30% des surfaces restées libres après l'implantation des constructions devant être perméables ou éco-aménagées. De plus, les revêtements routiers mis en œuvre au droit des places de parking seront réalisés en matériaux infiltrants, afin de limiter l'impact de l'artificialisation des sols.

De plus, une **étude préalable sur la mise en place des compensations collectives agricoles** a été réalisée en 2023 par la Chambre d'Agriculture de l'Oise en réponse à la commande du porteur de projet PRD. Cette étude analyse le projet et son influence sur les espaces agricoles et l'économie agricole du territoire, ainsi que les mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation (séquence ERC) mises en œuvre.

En termes d'**évitement**, l'étude précise que le positionnement d'un parc d'activités répond à plusieurs critères géographiques justifiant en partie le non-évitement :

- Le projet d'implantation du projet de parc d'activité est lié à plusieurs raisons. Les terrains concernés par le projet sont situés à proximité d'infrastructures de transports existantes dont le dimensionnement serait compatible avec les besoins. Cette localisation permet surtout d'éviter la traversée de zones urbanisées pour rejoindre l'axe principal de desserte (autoroute A16).
- Le positionnement à proximité de l'échangeur 13 de l'autoroute A16(8kms) afin de limiter les effets d'une circulation poids lourd en dehors des axes autoroutiers et de réduire l'empreinte carbone.
- Une surface importante : 34,75 hectares permettant de concentrer plusieurs profils de bâtiments logistiques (de 3847 à 45174m²). Ce schéma de concentration permet de mutualiser des espaces communs de voirie, de circulation et de faire l'économie de foncier dédié à de la voirie.
- Une localisation aux portes de l'Île de France qui est très convoitée comme en témoigne l'inventaire d'Arthur Loyd Logistique (offre d'immobilier de bâtiments logistiques) avec des projets plus ou moins avancés sur Méru (60), Persan (95) et Bruyère sur Oise (95).

En termes de **réduction**, l'étude note une absence de mesures de réduction concernant les effets sur l'agriculture et plus particulièrement sur la consommation d'espace. Mais elle souligne que cette consommation sera progressive, du fait de l'organisation en deux tranches, la tranche 2 ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers, objet de la procédure de modification n°1 en cours.

Enfin, en termes de **compensation**, un montant de compensation collective à investir pour reconstituer le potentiel économique agricole perdu a été calculé, estimé à 239 949€ pour l'ensemble de l'emprise du projet de 35 hectares, comprenant la tranche 1 (zone 1AU_i) et la tranche 2 (zone 2AU_i). Deux mesures de compensation sont proposées par la Chambre d'Agriculture de l'Oise permettant la réalisation de projets issus de nouveaux besoins des agriculteurs du territoire :

- La création d'une **plateforme commune et/territoriale biomasse-énergie** (par un collectif d'agriculteurs) : coût d'investissement entre 250 000 et 300 000€ ;
- La création d'une **plateforme commune de stockage pour le chanvre** : coût d'investissement entre 150 000 et 250 000€.

Ces mesures sont issues de besoins identifiés sur le terrain mais restent à l'état de réflexion. Le choix de la ou des mesures collectives ne pourra se faire qu'après validation des autorisations administratives du Parc des Sablons et de l'enclenchement des travaux. Un comité de pilotage sera constitué associant des acteurs agricoles représentatifs pour choisir la ou les mesures collectives qui pourront être mises en place et le ou les porteurs de projet. Les mesures collectives à mettre en œuvre seront financées par le maître d'ouvrage au fur et à mesure de l'avancement du ou des mesures qui auront été sélectionnées et mises en œuvre par le porteur de projet. En l'absence de mesures clairement identifiées, le maître d'ouvrage pourra verser le montant de la compensation collective agricole à la caisse de dépôts et consignation dans l'attente de l'identification d'un projet ou de la concrétisation d'un ou des projets visés ci-dessus.



3

L'EAU

3.1 LES ZONES HUMIDES

Il n'y a **aucune zone humide avérée sur la commune** de Saint-Crépin-Ibouwillers. L'OAP n°1 et les zones 1AUi et 2AUi se situent loin des zones humides recensées à l'ouest de la commune. L'impact du projet sur les zones humides sera donc négligeable.

L'étude zones humides réalisée dans le cadre de l'étude d'impact du projet de Parc d'activités des Sablons révèle également une **absence de zones humides**. En effet, conformément aux critères d'identification et de délimitation des zones humides fixés par l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008, 9 sondages à la tarière manuelle ont été réalisés au droit de l'assiette foncière du projet. Il a été conclu que les sols rencontrés ne sont pas caractéristiques de zones humides au sens de la réglementation en vigueur. Par ailleurs, aucun habitat typique de zones humides n'a été identifié.

Aucune autre modification du PLU n'est susceptible d'impacter des zones humides.

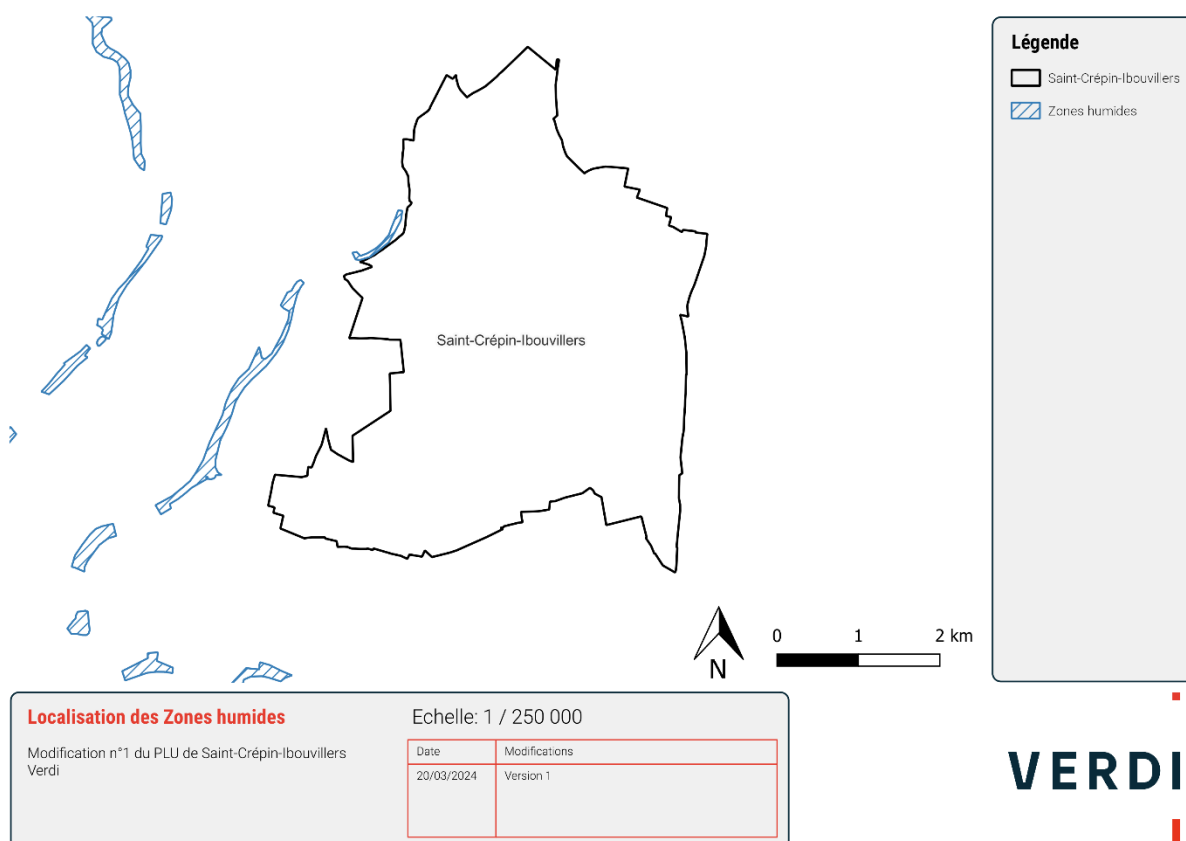


Figure 10 : Localisation des zones humides de Saint-Crépin-Ibouwillers © Verdi

3.2 L'EAU POTABLE

La commune est concernée par un **périmètre de protection rapproché et éloigné de point de captage d'alimentation en eau potable**, mais aucune modification ne se situe sur ce **périmètre**. Le réseau d'eau potable sur la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers est sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte d'Eau Potable des Sablons (SMEPS).

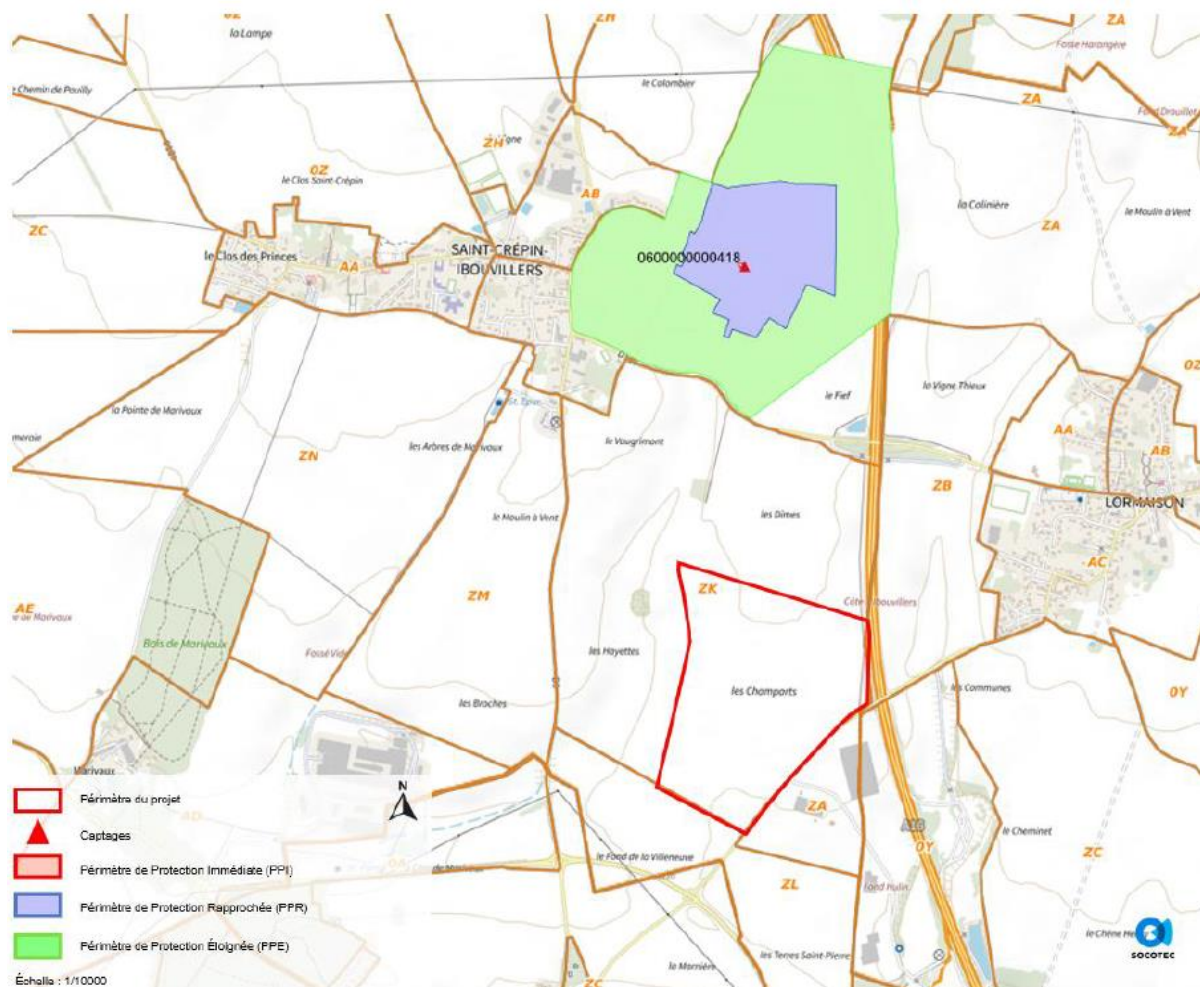


Figure 11 : Localisation des captages d'eau potable © étude d'impact du parc d'activités des Sablons – Socotec (©atlasante)

La commune est au-dessus de la masse d'eau souterraine la « Craie du Vexin normand et picard ». Toutefois, les modifications du PLU ne sont pas susceptibles d'affecter négativement ou significativement cette masse d'eau, ne modifiant pas la vocation générale des zones et ne majorant pas les possibilités de construire. De plus, Le projet de PRD prévoit de réduire au maximum les surfaces imperméables, afin de favoriser l'infiltration, et d'éviter l'accumulation de pollutions.

Le projet générera, de façon chronique mais en faible concentration, des polluants dits « non dangereux » (hydrocarbures, métaux lourds et MES notamment). Ces polluants font l'objet d'un traitement approprié dans le cadre du projet par la mise en place d'ouvrages de décantation (notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales).

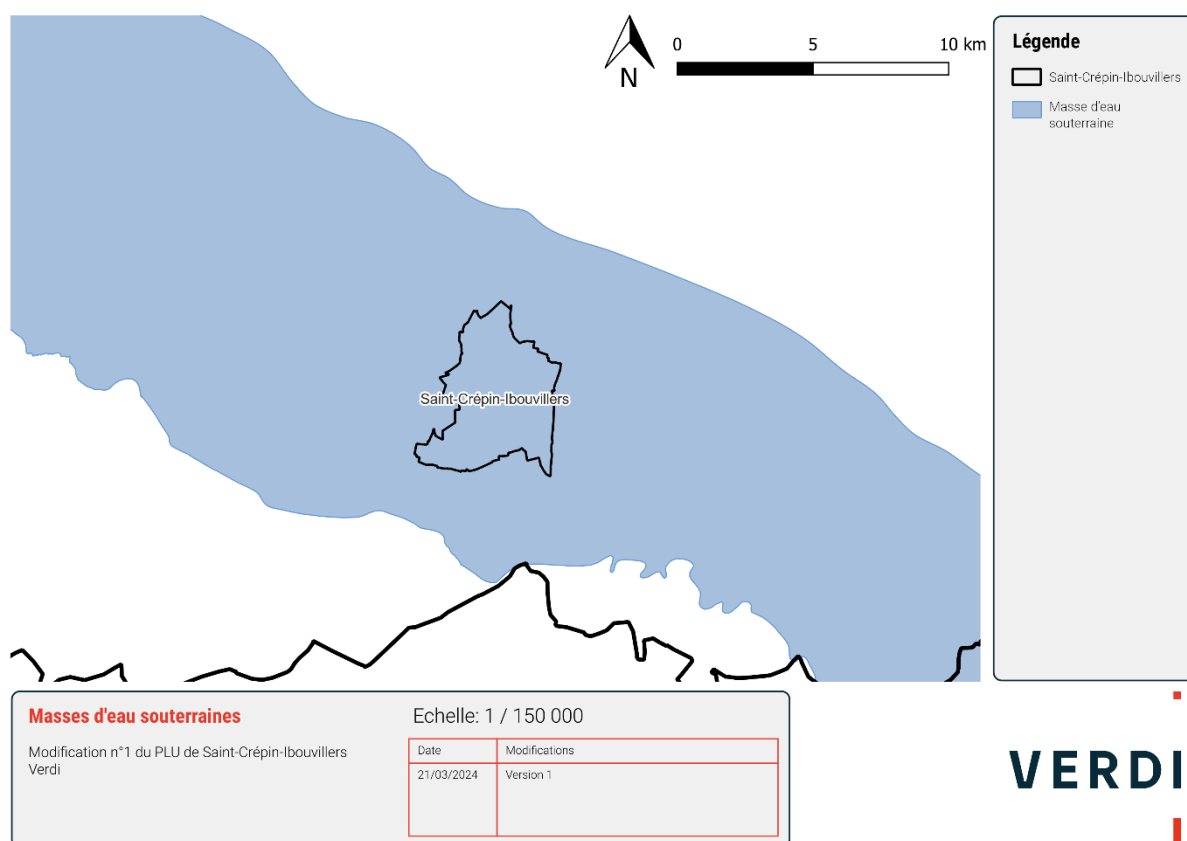


Figure 12 : Carte de la masse d'eau souterraine de la Craie du Vexin normand et picard sous Saint-Crépin-Ibouwillers ©Verdi

De plus, la qualité de l'eau distribuée sur la commune est conforme aux normes de potabilité (cf. tableaux ci-dessous d'analyse de données pour les réseaux qui alimentent la commune).

 Conformité			
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.		
Conformité bactériologique	oui		
Conformité physico-chimique	oui		
Respect des références de qualité	oui		

 Résultats d'analyses			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	0 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	10 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Température de mesure du pH *	10,7 °C		
Coloration	<5 mg(Pt)/L		≤ 15 mg(Pt)/L
Couleur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,30 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,31 mg(Cl ₂)/L		
Chlore total *	0,32 mg(Cl ₂)/L		
pH *	7,1 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C *	675 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH ₄)	<0,050 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Nitrites (en NO ₂)	<0,010 mg/L	≤ 0,5 mg/L	
Nitrates (en NO ₃)	41,8 mg/L	≤ 50 mg/L	

Figure 13 : Résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine – Réseau de Lormaison © <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau>

 Conformité			
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.		
Conformité bactériologique	oui		
Conformité physico-chimique	oui		
Respect des références de qualité	oui		

 Résultats d'analyses			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	0 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	10 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Température de mesure du pH *	10,3 °C		
Coloration	<5 mg(Pt)/L		≤ 15 mg(Pt)/L
Couleur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,30 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,38 mg(Cl ₂)/L		
Chlore total *	0,42 mg(Cl ₂)/L		
pH *	7,4 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C *	660 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH ₄)	<0,050 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L

Figure 14 : Résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine – Réseau de « Sources du Montcel » © <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau>

L'étude d'impact réalisée par Socotec (voir figure ci-dessous) a estimé les besoins futurs induits par le projet de parc d'activités logistiques et industrielles. Le gestionnaire d'eau potable a transmis une attestation (voir annexe 3 des Etudes complémentaires) qui confirme la capacité du réseau à fournir le site en eau, tant en quantité qu'en qualité (conformément à l'estimation faite lors de l'étude d'impact du projet).

De plus, PRD a pour volonté de réduire au maximum les consommations en eau du projet. Les eaux pluviales seront récupérées pour l'alimentation des sanitaires et/ou le nettoyage des sols. Les équipements qui composent les toilettes seront à débit limités. Les espaces extérieurs seront conçus de façon à éviter l'arrosage hors période de garantie de reprise, et les eaux de refroidissement des groupes motopompes seront recyclées.

ESTIMATIONS DES CONSOMMATIONS D'EAU POTABLE (EF et ECS)

Parc d'Activités des Sablons - Tranche 1 et Tranche 2

<u>Tranche 1</u>	Effectif (pers.)	m3/an	m3/jour
LOT 1	160	744	2,04
LOT 2	60	284	0,78
LOT 3	60	83	0,23
LOT 4	40	55	0,15
TOTAL	320	1 166	3,19

<u>Tranche 2</u>	Effectif (pers.)	m3/an	m3/jour
LOT 5	100	468	1,28
LOT 6	60	268	0,73
LOT 7	80	376	1,03
TOTAL	240	1 112	3,05

Récapitulatif

<u>Tranche 1 + Tranche 2</u>	Effectif (pers.)	m3/an	m3/jour
	560	2 278	6,24

Figure 15 : Estimation des consommations d'eau potable © Etude d'impact du parc d'activités des Sablons - Socotec

En dehors du projet de parc d'activités, la modification n°1 du PLU prévoit également de faire évoluer le règlement de la zone Ui, afin de permettre l'implantation d'une crèche, répondant aux besoins locaux en équipements pour la petite enfance. Si celle-ci s'implante, elle aura un effet négligeable sur la consommation en eau potable. Le projet n'est pas concerné par un périmètre relatif à la protection de captage d'alimentation en eau potable. Les autres modifications, quant à elles, n'auront pas pour effet d'induire des augmentations de la consommation en eau potable car n'ont pas vocation à majorer les possibilités de construire.

3.3 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet de Parc d'activités des Sablons ne prévoit aucun rejet dans le milieu naturel. De plus, la gestion des eaux pluviales se fera par infiltration totale à la parcelle, et les revêtements routiers mis en œuvre au droit des places de parking seront réalisés en matériaux infiltrants, ce qui permet une meilleure évacuation des eaux de ruissellement. Enfin, une partie des eaux pluviales sera réutilisée pour l'alimentation des sanitaires et/ou le nettoyage des sols.

La modification a aussi pour objet d'ajouter en annexe le zonage pluvial de la Communauté de Communes des Sablons permettant ainsi d'actualisation le PLU par rapport aux prescriptions récentes de la Communauté de communes.



Figure 16 : Extrait du zonage pluvial de la communauté de communes des Sablons sur le centre bourg de Saint-Crépin-Ibouwillers © Ingetec

Les autres modifications n'auront pas d'impact plus élevé sur la gestion des eaux pluviales que le PLU actuellement opposable, car elles n'impactent que très peu les possibilités de construire existantes dans les zones urbaines (aucune majoration des possibilités de construire).

3.4 L'ASSAINISSEMENT

Les eaux usées produites sur le projet de Parc d'activités des Sablons seront collectées et acheminées vers la station d'épuration de Villeneuve-lès-Sablons. Celle-ci dispose d'une capacité de traitement suffisante pour supporter l'augmentation du débit lié au projet.

Les autres modifications n'auront pas ou peu d'incidences sur l'assainissement.

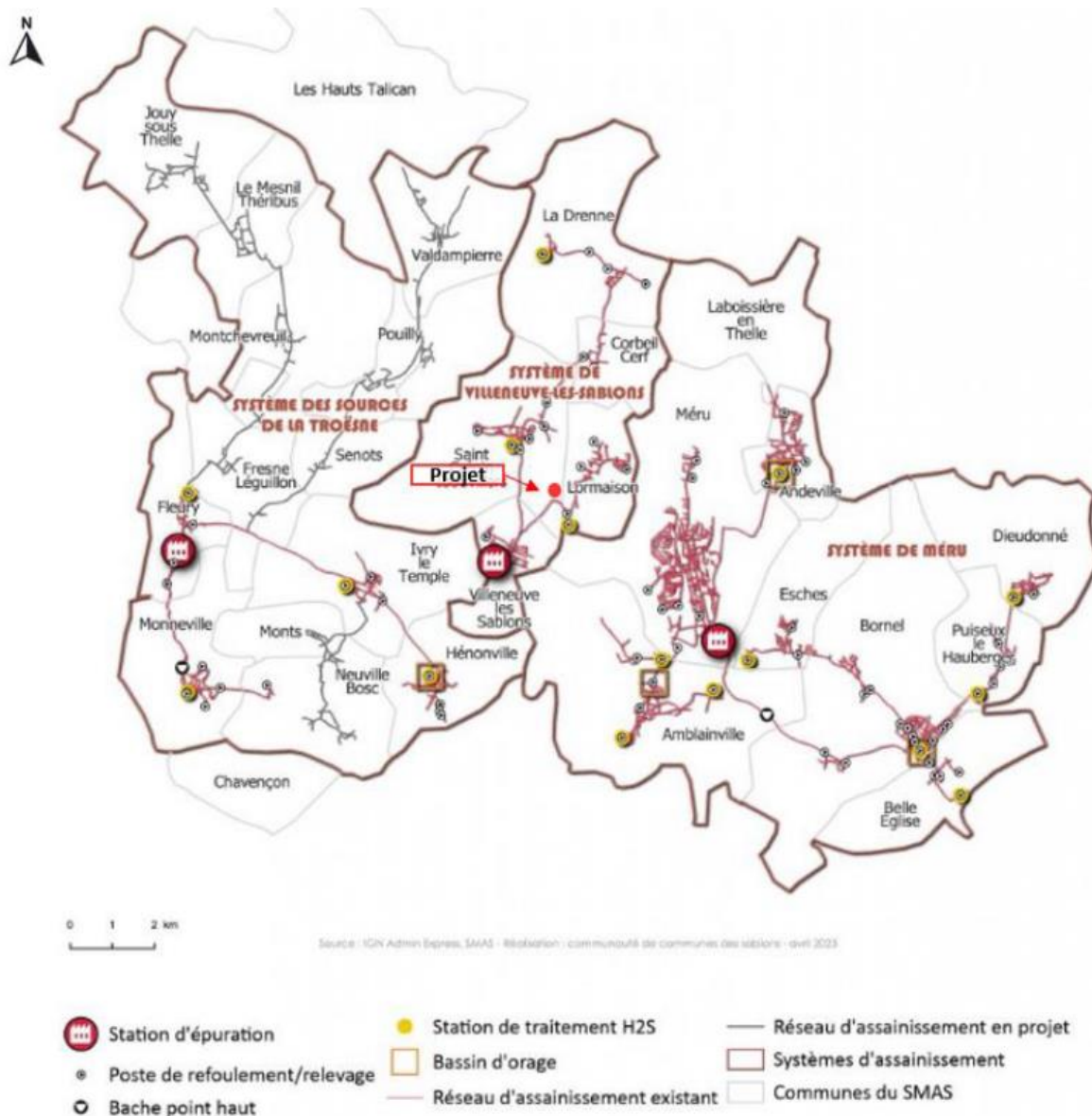


Figure 17 : Localisation du projet sur le plan du réseau d'assainissement de la Communauté de Communes des Sablons (2023) © étude d'impact du parc d'activités des Sablons – Socotec



4

LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

4.1 LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI

Le projet prévu sur l'OAP n°1 aura un impact sur le paysage agricole. Toutefois, les orientations de l'OAP permettent de garantir un traitement de qualité des franges paysagères du site.



Figure 18 : Schéma de principe de l'OAP n°1 dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers

Le projet de Parc d'activités des Sablons veille globalement à une bonne intégration paysagère des bâtiments projetés dans leur environnement, qui est détaillée dans l'étude d'impact du projet. L'architecture des bâtiments administratifs et sociaux reprendra les codes architecturaux des habitations environnantes. Une frange boisée périphérique au parc d'activité d'une largeur de 20 mètres est également prévue afin de mieux intégrer le projet dans le paysage, un élément essentiel qui est conservé dans l'OAP n°1. Les bâtiments seront conçus avec des matériaux nobles tels que le bois composite et le bardage métallique, qui s'intègrent bien dans le paysage environnant. Le revêtement extérieur principal du bâtiment logistique sera en bleu-gris, afin de se conformer au règlement du PLU. Afin d'adoucir l'effet de la grande longueur du bâtiment, celui-ci est découpé en sections qui alternent entre des bardages métalliques et des bardages en bois composite.

En revanche, le projet et les autres modifications, n'auront pas d'impact sur les monuments historiques et le paysage urbain en général. En effet, aucune modification ne se trouve au sein du périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, ni dans un élément de paysage ou du patrimoine protégé au titre des articles L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'urbanisme.

4.2 LES SOLS POLLUES ET LES DECHETS

La commune comportait un site pollué, mais celui-ci a été dépollué en 2021.

La procédure de modification ne concerne pas de carrières, ou de création ou d'extension de carrières, ni un projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire.

Aucun secteur compris dans la procédure de modification du PLU n'est concerné par des servitudes liées à des pollutions.

Dans l'étude d'impact du projet de Parc d'activités, l'impact temporaire (en phase travaux) de la gestion des terres et sols pollués a été jugé faible tandis que l'impact de la gestion des déchets a été jugé modéré, avec la production de déchets inertes (goudrons, béton, terre, cailloux), de déchets non dangereux et non inertes (bois, matières plastiques) et de déchets dangereux (peinture, vernis, constituants de certains matériaux). L'impact permanent (en phase d'exploitation) de la gestion des déchets a aussi été jugé modéré avec la production de certains déchets issus du parc d'activités logistiques.

Cependant, plusieurs mesures visant à éviter et réduire ces impacts seront prises en phase chantier et en phase d'exploitation :

► En phase chantier :

- Gestion des fluides polluants (bac de rétention, mode d'utilisation adapté)
- L'entretien, la réparation, l'alimentation en carburant ou le lavage des engins sur site sera proscrit (vidanges...)
- Les engins intervenant sur le chantier seront en parfait état de fonctionnement,
- Réutilisation de façon optimale sur site des matériaux décaissés
- L'épaisseur de remblais étant supérieure à 1.5 m, les fondations pourront être ancrées localement dans les remblais techniques ;
- Afin de préserver la qualité du sol d'assise des remblais (terrain naturel), les travaux devront être réalisés par temps sec ;
- Les conditions d'exécution des remblais devront être conformes au « Guide des Terrassements Routiers – Réalisation des remblais et des couches de forme (LCPC-SETRA de septembre 1992) » et/ou aux recommandations « Caractéristiques des matériaux de remblais supports de fondations » du L.C.P.C.
- Evacuation des terres excédentaires vers des structures agréées.
- Mesures constructives préconisées dans l'étude géotechnique pour le risque de retrait/ gonflement des argiles.
- Tri sélectif des déchets avec zone dédiée
- Recherche des filières de valorisation
- Formation et obligation pour le personnel à respecter le tri des déchets et des zones de stockage spécifiques

► En phase d'exploitation :

- Se conformer à la réglementation en vigueur
- Recherche des filières de valorisation de proximité
- Suivi des registres de déchets (DD et DND)

- Tri sélectif des déchets
- Formation et obligation pour le personnel à respecter le tri sélectif
- Suivi du tri

Aucune autre modification du PLU n'est susceptible de créer des pollutions.

4.3 LES RISQUES ET LES NUISANCES

Quelques **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** sont recensées sur la commune : 2 ICPE non Seveso soumises à autorisation au sud de la commune, et 1 ICPE Seveso seuil bas, autrefois Seveso seuil haut, mais qui a cessé toute activité depuis 2021.

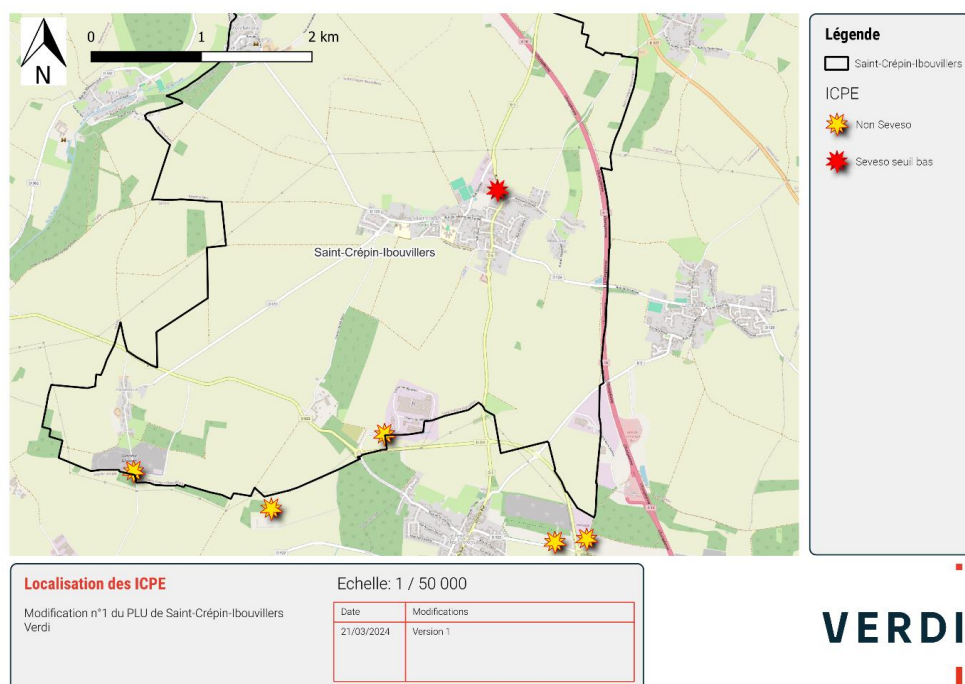
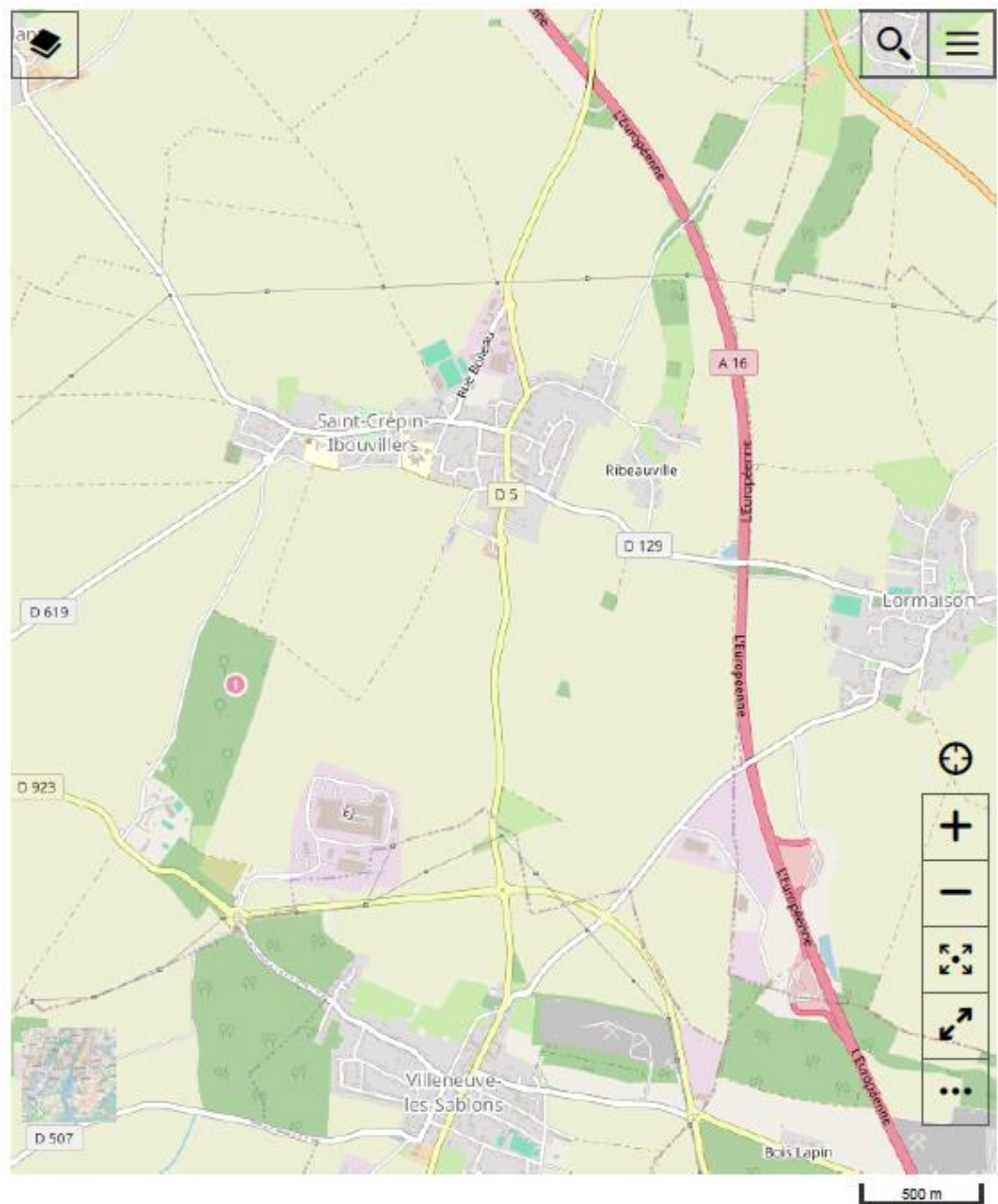


Figure 19 : Localisation des ICPE © Verdi

La modification sur la zone Ui, autorisant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, est concernée par la présence d'une ICPE non Seveso soumise à autorisation, dans la Z.I. de Marivaux. Il s'agit de l'ICPE EJ Picardie, qui est une entreprise de fabrication de fonderie, spécialisée dans la conception, la production et la distribution de solutions d'accès pour réseaux d'eau, d'égouts, de drainage, de télécommunications et de services. Toutefois, les rapports de l'inspection des installations classées réalisé pour cette société, datés de 2022, 2023 et 2024, et consultables sur le site Géorisques, concluent au respect des procédures pour chaque thème contrôlé (données annuelles d'émissions, sécheresse – prélèvement d'eau, prévention de la légionellose) et l'absence de suites administratives à réaliser.

Un **unique site concerné par des pollutions suspectées ou avérées** est recensé sur la commune, via le site Géorisques. Il s'agit de la société HEMPEL France, identifiée au numéro SSP0009896, qui exerce une activité de fabrication de peintures techniques solvantées, destinées essentiellement au secteur de la marine (marchande et militaire). Les activités ont été autorisées par arrêté préfectoral en date du 06 février 1992. Le site est entièrement clôturé et dispose d'un gardiennage de jour comme de nuit. Situé à la sortie Nord de la commune, l'habitation la plus proche est à environ 125 m au Sud des limites de propriété du site. Dans le cadre de la surveillance piézométrique de la qualité des eaux souterraines du site, une pollution des eaux souterraines a été mise en évidence en juin 2004. Des teneurs en Hydrocarbures Totaux et en BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylène) ont été décelées à des valeurs supérieures aux valeurs de constat d'impact pour un usage sensible. Le site est donc classé « à surveiller ». Mais aucune modification de la présente procédure n'est impacté par ce site.



Carte interactive des sites pollués ou potentiellement pollués à Saint-Crépin-Ibouwillers ©Géorisques

La commune est soumise à **quelques risques naturels**. Le principal est le risque de retrait-gonflement des argiles, qui est à risque moyen sur la majorité de la commune. Il y a également un risque faible à très faible de remontée de nappes. Les modifications ne rendent pas la commune plus sensible à ce risque.

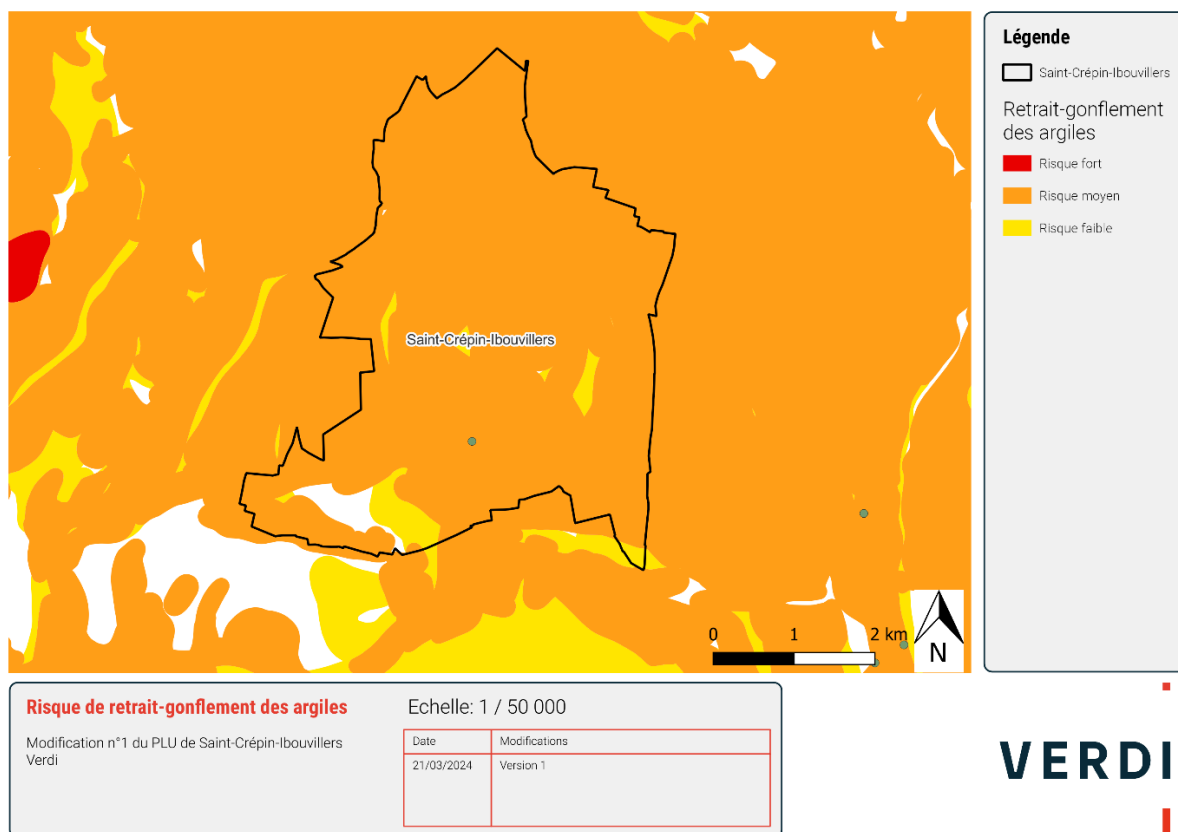
Concernant le projet de Parc d'activités, les revêtements routiers mis en œuvre au droit des places de parking seront réalisés en matériaux infiltrants. De plus, comme cela a été mentionné dans la partie 3, l'imperméabilisation du sol est réduite le plus possible. Ces mesures permettent de diminuer le ruissellement et le risque d'inondation.

Le projet impliquera également une augmentation du trafic automobile, notamment par sa vocation d'activités logistiques, ce qui induira une augmentation des nuisances sonores. Le projet se conformera à la réglementation en vigueur et mettra en place les dispositions nécessaires pour ne pas amplifier ces nuisances (vitesse limitée à 20 km/h, aménagement du site limitant les manœuvres des poids lourds, arrêt des moteurs poids lourds lors des chargements et déchargements...). Les nuisances sonores seront, de plus, éloignées des habitations et des milieux naturels importants.

Pour ce qui est de la phase travaux, le porteur de projet a également prévu des mesures afin de réduire les nuisances émises par les travaux :

- ▶ Un phasage des opérations et des horaires d'intervention définis et limités en fonction du règlement local et du voisinage ;
- ▶ Un doublement des équipes si nécessaires, afin de réduire le temps d'exécution des tâches bruyantes ;
- ▶ Respect des horaires de livraison et du plan de circulation défini en préparation de chantier ;
- ▶ Mise en place de protections de type écrans, cloisonnement provisoire... ;
- ▶ Une réflexion sur le choix des engins, matériels et méthodes de travail appropriés au respect du voisinage ;
- ▶ Mise en place d'une boîte aux lettres de doléances afin de recevoir les remarques des riverains ;
- ▶ Une réflexion sur le plan d'installation du chantier (base de vie, chemin d'accès, gestion des déchets) afin de gérer au mieux les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage ;
- ▶ Informer le voisinage en cas de travail bruyant exceptionnel pendant les week-ends ;

- Le dépôt de matériaux métalliques se fera en douceur pour éviter les bruits de chocs répétés.



► **Figure 20 : Risque de retrait-gonflement des argiles © Verdi**

Les autres modifications peuvent concerner des parcelles concernées par des risques naturels. Les ER modifiés, supprimés ou ajoutés, la création d'un sous-secteur UAc, ou encore la modification de la zone Ui pour l'accueil d'une crèche, concernent des zones soumises à un risque moyen de retrait-gonflement des argiles, comme l'ensemble de la commune. Le règlement écrit du PLU alerte sur ce risque et prévoit des mesures préventives pour tout projet, au sein des dispositions générales : « Il est rappelé qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zones d'aléas moyens et forts, le Code de la Construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

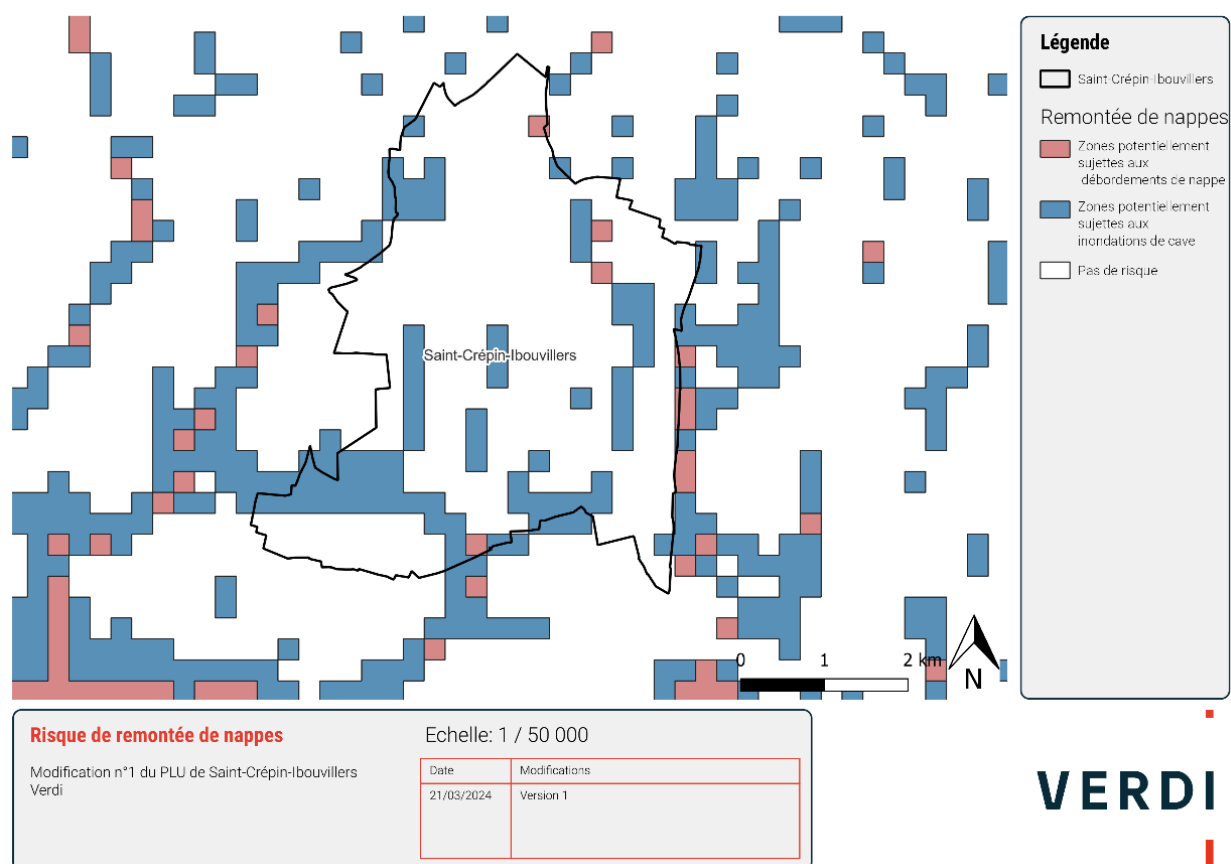


Figure 21 : Risque de remontée de nappes © Verdi

4.4 L'AIR, L'ENERGIE ET LE CLIMAT

La qualité de l'air moyenne enregistrée par Atmo Hauts-de-France sur la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers a été évaluée comme « moyenne », comme près de 92% des communes des Hauts-de-France sur l'année 2021.

Le projet de Parc d'activités induira des émissions de gaz à effet de serre (GES), pendant la phase travaux et pendant l'exploitation. Un bilan des émissions de GES a été réalisé dans l'étude d'impact, ainsi que l'efficacité des mesures ERC choisies vis-à-vis de ces émissions. Les mesures principales sont la mise en place de pompes à chaleur au lieu de chaudières pour le chauffage de l'entrepôt logistique, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques sur 30% minimum de la surface de la toiture des bâtiments (pour une puissance totale minimum de 4 500 kWc). Ces mesures permettent de réduire de 25% les émissions liées au projet sur toute sa durée de vie.

Poste d'émission	Emissions CO2 (tCO2eq sur 50 ans)	Mesures ERC	Gain carbone associé aux mesures ERC (tCO2eq sur 50 ans)
Occupation des sols	/	Stationnements VL perméables / Plantations	317 tCO2eq
Matériaux de construction	55 412	SO	SO
Exploitation – consommations d'énergie	10 400	Pompe à chaleur et non chaudière gaz pour le chauffage de l'entrepôt	Pompe à chaleur vs chaudière gaz : 11 947 tCO2eq
		Mise en œuvre de panneau photovoltaïque sur 100% de la surface disponible et non uniquement sur 30% comme le prévoit la réglementation	Facteur d'émission gaz : 0,272 (kg eq CO2/kWh _{eff}) Rendement chaudière gaz : 0,9 Photovoltaïque : 4 353 tCO2eq
TOTAL	65 812 tCO2eq		16 617 tCO2eq

Figure 22 : Synthèse des émissions de GES par le projet sur 50 ans, et réduction de ce bilan grâce aux mesures ERC © étude d'impact du parc d'activités des Sablons - Socotec

Le projet prévoit en outre des mesures pour rendre le projet plus résilient face au changement climatique. Des arbres seront plantés sur les parkings afin de réduire les effets d'îlots de chaleur urbains. L'imperméabilisation du sol est limitée au maximum, ce qui permet d'éviter une surface trop importante avec des matériaux à albédo faible, qui absorbent davantage de chaleur, l'une des causes de l'émergence d'îlots de chaleur urbains.

Les autres modifications, qui sont avant tout des ajustements du règlement et des emplacements réservés, n'ont pas vocation à avoir des impacts néfastes sur l'air, l'énergie et le climat, ni à dégrader la qualité de l'air de manière générale.



VERDI