

Département de l'Oise

COMMUNE de GOUVIEUX

PROJET

De

MODIFICATION

de Droit Commun

du

PLAN LOCAL d'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

GOUVIEUX

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 10/03/2017 au 10/04/2017

Suivant arrêté de Monsieur le Maire de GOUVIEUX
du 15 février 2017

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1 - Généralités

- 1-1** Objet de l'enquête
- 1-2** Cadre juridique
- 1-3** Nature et caractéristique du projet
- 1-4** Composition du dossier

2 - Organisation et déroulement de l'enquête

- 2-1** Désignation du commissaire-enquêteur
- 2-2** Modalités de l'enquête
- 2-3** Concertation préalable
- 2-4** Information du public
- 2-5** Déroulement des permanences
- 2-6** Incidents relevés en cours d'enquête
- 2-7** Climat de l'enquête
- 2-8** Réunion publique
- 2-9** Clôture de l'enquête - transfert des dossiers et registres

3 - Analyse des observations

- 3-1** Relation comptable des observations
- 3-2** Dépouillement et synthèse des observations, courriers, courriels
- 3-3** Notification du procès-verbal de synthèse des observations. Réception du mémoire en réponse.
- 3-4** Observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public

4 - Annexes

- 4-1** Procès-verbal de synthèse des observations

1 - Généralités

Historique du Plan Local d'Urbanisme

Gouvieux est une commune de l'Oise qui compte 9540 habitants et fait partie de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne.

La ville est caractérisée par une forte présence du patrimoine retraçant l'histoire de cette ville, reposant en grande part sur les activités équestres.

L'ensemble de la commune appartient au vaste site naturel inscrit de la vallée de la Nonette. Il fait également partie du Parc Naturel Régional Oise Pays de France

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gouvieux a été approuvé le 12 juillet 2004.

Ce Plan Local d'Urbanisme est en cours d'étude pour sa révision (délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2015).

1-1 Objet de l'enquête

Cette enquête a pour objet la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GOUVIEUX.

Il concerne :

- Le déplacement d'une emprise de constructibilité en zone UCa
- La modification de l'article UCa 6
- La modification de l'article UCa 10
- La modification de l'article UA 6
- La modification de l'article UA 11

1-2 Cadre juridique

La modification de droit commun d'un Plan Local d'Urbanisme est effectuée sur la base des articles L.153-36 ; L.153-37 ; L.153-38 ; L.153-40 ; L.153-41 ; L.153-42 ; L.153-43 ; L.153-44

1-3 Nature et caractéristique du projet

- Le déplacement d'une emprise de constructibilité en zone UCa
Afin de densifier le cœur de ville et de répondre à la demande d'accroissement du nombre de logements pour personnes âgées, il est proposé de déplacer une emprise de constructibilité en zone UCa

Cette modification est en accord avec le PADD et son orientation « L'établissement des conditions de constructibilité en site urbain » et de l'action 3.2.2 « La maîtrise des poches et des îlots »

Le projet prévoit la création d'un bâtiment de quatre étages comprenant 26 logements T2 et T3.

L'augmentation des possibilités de construction en zone UCa est uniquement lié à une petite modification de l'emprise de constructibilité.

En effet, le tracé actuel intègre le décroché de la façade sud du bâtiment de la Roselière, dans le cadre du projet d'extension initial. Dans un objectif de cohérence du plan de zonage par rapport au nouveau projet, le dessin de l'emprise de constructibilité ne prend plus en compte le décroché de la façade, entraînant ainsi une infime majoration des possibilités de construction sur la zone UCa, d'une surface de 5 m².

Cette modification n'a pas d'incidence sur les milieux naturels et environnementaux et seulement une très légère incidence sur le paysage.

- La modification de l'article UCa 6 concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques qui pourront être autorisées soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.

Cette modification est compatible avec le PADD et n'entraîne pas d'incidences sur les milieux naturels ni sur le paysage.

- La modification de l'article UCa 10 porte sur la hauteur des constructions en zone UCa qui passe de 5.50 m à 15.50 m.

Cette modification est compatible avec le PADD et a pour but de corriger la rédaction de l'article initial afin de le rendre cohérent avec l'ensemble des documents d'urbanisme de la commune. Elle n'a pas d'incidence sur les milieux naturels et une légère incidence sur les paysages.

- La modification de l'article UA 6 concerne la règle de retrait de moins de trois mètres par rapport à une emprise publique.

Cette modification porte sur l'augmentation des possibilités de construction de la zone UA par assouplissement des dispositions relatives au recul par rapport aux emprises publiques. Elle a pour but de permettre une augmentation de la densification en milieu urbain afin de conserver les espaces à enjeu agricole. Elle n'a pas d'incidences sur les milieux naturels et qu'une incidence positive sur le paysage.

- La modification de l'article UA 11 porte sur l'implantation des faitages en zone UA

L'implantation des faitages sera plus souple, compatible avec le PADD, sans incidences sur les milieux naturels et avec un impact forcément positif sur le paysage.

1-4 Composition du dossier

- Courrier de Monsieur le Maire au Président du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 22 décembre 2016 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur.
- Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif désignant Monsieur Jacques NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur en date du 10 janvier 2017
- Arrêté de Monsieur le Maire de GOUVIEUX prescrivant l'enquête publique en date du 15 février 2017.

- Annonces parues dans les éditions du « Courrier Picard » des 23/02 et 15/03/2017.
- Annonces parues dans les éditions du « Parisien » des 22/02 et 14/03/2017.
- Certificat de publication et d'affichage en date du 10 avril 2017.
- Avis de mise à l'enquête publique
- Dossier d'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme comprenant
 - 1 *Rappel réglementaire*
 - 2 *Contexte communal*
 - 3 *Liste des points modifiés*
 - 4 *Liste des pièces modifiées*
 - 5 *Déplacement d'une emprise de constructibilité en zone UCa*
 - 6 *Modification de l'article UCa 6*
 - 7 *Modification de l'article UCa 10*
 - 8 *Modification de l'article UA 6*
 - 9 *Modification de l'article UA 11*

2 - Organisation et déroulement de l'enquête

2-1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision du président du Tribunal Administratif d'Amiens, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur titulaire en date du 10 janvier 2017 sous la référence N° E17000008/80.

2-2 Modalités de l'enquête

Un premier entretien avec Mme Catherine MAILLET adjointe en charge de l'urbanisme et Mademoiselle DANIEL responsable des services de l'urbanisme de la commune de GOUVIEUX a eu lieu le 6 février 2017 à 9 H 30.

Les dates des permanences ont été fixées comme suit :

- Vendredi 10 mars 2017 de 10 H 00 à 12 H 00
- Samedi 1 avril 2017 de 10 H 00 à 12 H 00
- Lundi 10 avril 2015 de 15 H 30 à 17 H 30

Cette enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du vendredi 10 mars 2017 au lundi 10 avril 2017.

J'ai ouvert le registre d'enquête publique constitué de feuillets non mobiles numérotés de 1 à 25 et paraphés.

Le dossier d'enquête est resté à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

2-3 Concertation préalable - officielle ou non

Il n'y a pas eu de concertation préalable sur cette enquête

2-4 Information du public

La publicité destinée à informer le public de l'ouverture de cette enquête a été réalisée par voie de presse en date des 23/02 et 15/03/2017 dans « Le Courrier Picard » et en date du 22/02 et 14/03/2017 dans « Le Parisien »

Elle a également été faite par tous les moyens en usage et par voie d'affichage aux lieux habituels accessibles au public selon les prescriptions réglementaires.

2-5 Déroulement des permanences

Les trois permanences ont eu lieu dans une petite salle de la mairie, dans de bonnes conditions de respect de la confidentialité des entretiens.

2-6 Incidents relevés en cours d'enquête

Il n'y a eu aucun incident au cours de cette enquête

2-7 Climat de l'enquête

L'enquête n'a soulevé auprès des habitants de Gouvieux aucun intérêt. En effet, seulement quatre personnes se sont déplacées pour avoir connaissance du dossier d'enquête. Aucune personne n'a émis un avis sur le registre d'enquête ou par courrier séparé dans le courant de l'enquête.

2-8 Réunion publique

Il n'y a pas eu de réunions publiques pendant l'enquête.

2-9 Clôture de l'enquête - transfert des dossiers et registres

J'ai récupéré le registre d'enquête au dernier jour d'enquête le lundi 10 avril à 17 H 30 à la fin de la dernière permanence et j'ai ainsi clos définitivement le registre ce même jour.

3 - Analyse des observations

3-1 Relation comptable des observations.

L'intérêt pour cette enquête au sein des habitants de la commune a été nul.

En effet sur les plus de 9500 habitants de Gouvieux, seulement quatre personnes de la commune se sont déplacées pour se renseigner sur le projet de modification et non pas déposé une réclamation personnelle par écrit sur le registre.

De plus, la CCI a répondu à la sollicitation de la commune concernant cette modification du PLU.

Oise Habitat a également fait parvenir un courrier à mon attention dans le courant de l'Enquête Publique.

Toutes les autres autorités administratives n'ont pas répondues.

3-2 Dépouillement et synthèse des observations, courriers, courriels

3-3 Avis des autorités administratives

La CCI de l'Oise a répondu à la sollicitation de la commune sur ce projet de modification du PLU.

Elle souhaiterait que soit rajouté un objectif d'activités en plus de celui de logements en ce qui concerne le déplacement de l'emprise de constructibilité en zone UCa.

Elle aurait aimé que soit joint au dossier un plan concernant la modification de l'article UA6 du règlement.

Oise Habitat m'a envoyé un courrier où elle s'étonne du fait que l'article UCa7 n'apparaît pas dans la modification du PLU.

Concernant le plan de zonage, elle souligne que l'emprise constructible identifiée est très contraignante et qu'elle ne permet pas l'implantation d'un bâtiment d'habitations collectives.

Elle s'interroge sur la justification de la création de 44 places de parking supplémentaires.

Elle propose que l'article UCa10 soit modifié en ne parlant plus de hauteur en mètres, mais en rédigeant l'article en évoquant une hauteur en nombre d'étages (R+4+C) dans le cas d'une toiture traditionnelle, ceci afin de répondre par avance à une éventuelle recommandation de l'architecte des Bâtiments de France.

3-4 Notification du procès-verbal de synthèse des observations. Réception du mémoire en réponse.

Le 10 avril 2017, j'ai donné en main propre à Melle DANIEL, chargée de l'urbanisme, mon procès-verbal de synthèse des observations (voir paragraphe 3-2 ci-dessus).

Le 24 avril 2017, Melle. DANIEL m'a fait parvenir par mail le mémoire en réponse.

3-5 Observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

La Cci de l'Oise

-Souhaiterait que soit rajouté un objectif d'activités économiques en plus de celui de logements en ce qui concerne le déplacement de l'emprise de constructibilité en zone UCa

O.1. La création d'activités économiques ne fait pas partie du projet de construction mitoyenne à la Roselière étant précisé que le présent projet a pour seule vocation de créer du logement adapté pour les personnes âgées.

La Commune précise néanmoins que :

1) Ce projet sera bénéfique à l'activité commerciale du centre-ville puisque l'extension de la capacité de stationnement portée à environ 70 places de stationnement résidentiel à l'intérieur de l'îlot concourra à libérer du stationnement commercial sur le parking P5.

2) Si la demande commerciale le justifie, les RDC des immeubles devant l'avenue des Courtils pourraient-être transformés, en accord avec le bailleur, en locaux d'activité et le stationnement dans l'avenue des Courtils pourrait-se faire en épi afin de mieux structurer la voie.

-Aurait aimé que soit joint au dossier un plan concernant la modification de l'article UA6 du règlement

O.2. L'UA 6 est afférent à la règle de retrait de moins de 3 mètres par rapport à une emprise publique.

La Commune prend acte du souhaite de la CCI de l'Oise de voir un plan concernant la modification de l'article UA6 et précise qu'il n'y a pas d'utilité d'ajouter ces éléments d'illustration dans la mesure où toute la zone UA est concernée.

En fin de compte, la modification concerne le potentiel constructible actuel mais aussi à venir (regroupements, divisions parcellaires, destructions et reconstructions) au sein de la zone UA.

Etant précisé que la notice du projet comprend une liste des parcelles impactées, l'indication de cartes pourrait nuire à la compréhension du lecteur sur la portée de la modification de l'article, d'autant plus que les autres dispositions du PLU n'y sont pas reportées.

Oise Habitat

-S'étonne du fait que l'article UCa 7 n'apparaît pas dans la modification du PLU

O.3. L'article UCa7 ne concerne que les cas de reconstruction après sinistre. Les constructions nouvelles ne sont donc pas réglementées actuellement, et peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

-Souligne, concernant le plan de zonage, que l'emprise constructible identifiée est très contraignante et qu'elle ne permet pas l'implantation d'un bâtiment d'habitations collectives.

O.4. L'emprise constructible identifiée dans la notice de projet est indicative, elle doit avant tout permettre l'implantation d'un bâtiment R+ 4+ Combles de 26 logements et la création d'au moins 70 places de stationnement à l'intérieur de l'îlot.

-S'interroge sur la justification de la création de 44 places de parking supplémentaires.

O.5 La création de 44 places de stationnement constitue un nombre insuffisant pour absorber les besoins de stationnement du secteur.

En effet, les dernières études de comptage ont révélé que sur les 40 places du parking voisin (P5) réservé au stationnement commercial, 30 places de stationnement sont actuellement occupées par du stationnement résidentiel.

Pour libérer le stationnement commercial en centre-ville et plus particulièrement sur le parking voisin P5, il est nécessaire de créer au moins 70 places de stationnement à l'intérieur de l'îlot permettant le stationnement résidentiel. La partie du coût de ces places qui excède ce qui est nécessaire au projet sera prise en charge par la commune

-Propose que l'article UCa 10 soit modifié en ne parlant plus de hauteur en nombre de mètres, mais en rédigeant l'article en évoquant une hauteur en nombre d'étages (R+4+C) dans le cas d'une toiture traditionnelle, ceci afin de répondre par avance à une éventuelle recommandation de l'Architecte des Bâtiments de France.

0.6. Confirme l'accord de la Commune pour que la rédaction de l'article UCa10 mentionne une hauteur en nombre d'étages (R+4+C) dans le cas d'une toiture traditionnelle.

Fait à Beauvais le 25 avril 2017

Le commissaire enquêteur

Jacques NICOLAS