



Objet :

**RÉALISATION DE LA RESTRUCTURATION DU  
QUARTIER AMIC-EGLISE : DÉCLARATION  
D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DE LA SEANCE  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 26 JUILLET 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six juillet à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune, légalement convoqué, se sont réunis à l'hôtel de ville sous la Présidence de Thomas Iraçabal, Maire, et sur la convocation qui leur a été adressée le vingt juillet, conformément aux articles L 2121-10 et 12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

MEMBRES PRÉSENTS :

Monsieur Thomas IRAÇABAL, Maire,  
Mme Christine COCHINARD, M. Patrick CHAUVIN, Mme Aline VOEGELIN, M. Patrice BLIGNY, Mme Laurence NAEGERT, M. Jean-Claude LAFFITTE, Mme Sylvie MASSOT, Adjoint au Maire.  
Mme Jeanou MOREAU, Mme Patricia CHAMAYOU, Mme DESEILLE-DENZER, M. José HENRIQUES, Mme Christine SENEFPART, M. Olivier TOUPIOL, Mme Céline CHAPAT, Mme Stéphanie POIRET, M. Laurent NOÉ, M. Axel BRAVO LERAMBERT, conseillers municipaux.

MEMBRES ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. Patrice MARCHAND, représenté par Mme Christine COCHINARD,  
Mme Sylvie DE BOYER, représentée par Mme Aline VOEGELIN,  
M. Denis CHILDS, représenté par Mme Laurence NAEGERT,  
M. Frédéric DE ROMBLAY, représenté par Mme Sylvie MASSOT,  
M. Thierry LATOURETTE, représenté par M. Thomas IRAÇABAL,  
Mme Stéphanie POIRET, représentée par M Laurent NOE,

MEMBRES EXCUSÉS NON REPRÉSENTÉS : Mme Isabelle KORFAN, Mme Manoëlle MARTIN, M. Frédéric GONDRON, Mme Yannick PÉJU, M. Anthony ARAUJO-LAFITTE, M. Sylvain DUYCK

Désignation du secrétaire de séance : M. Axel BRAVO LERAMBERT, candidat, est élu à l'unanimité.

Nombre de membres en exercice	Quorum	Nombre de membres présents	Nombre de membres qui ont pris part à la délibération
29	15	18	23

Un projet de restructuration du quartier place Amic-église a été conçu et sa réalisation implique le recours à la procédure d'expropriation prévue par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ce projet a été présenté et débattu, le 22 juin 2023, à la commission d'aménagement.

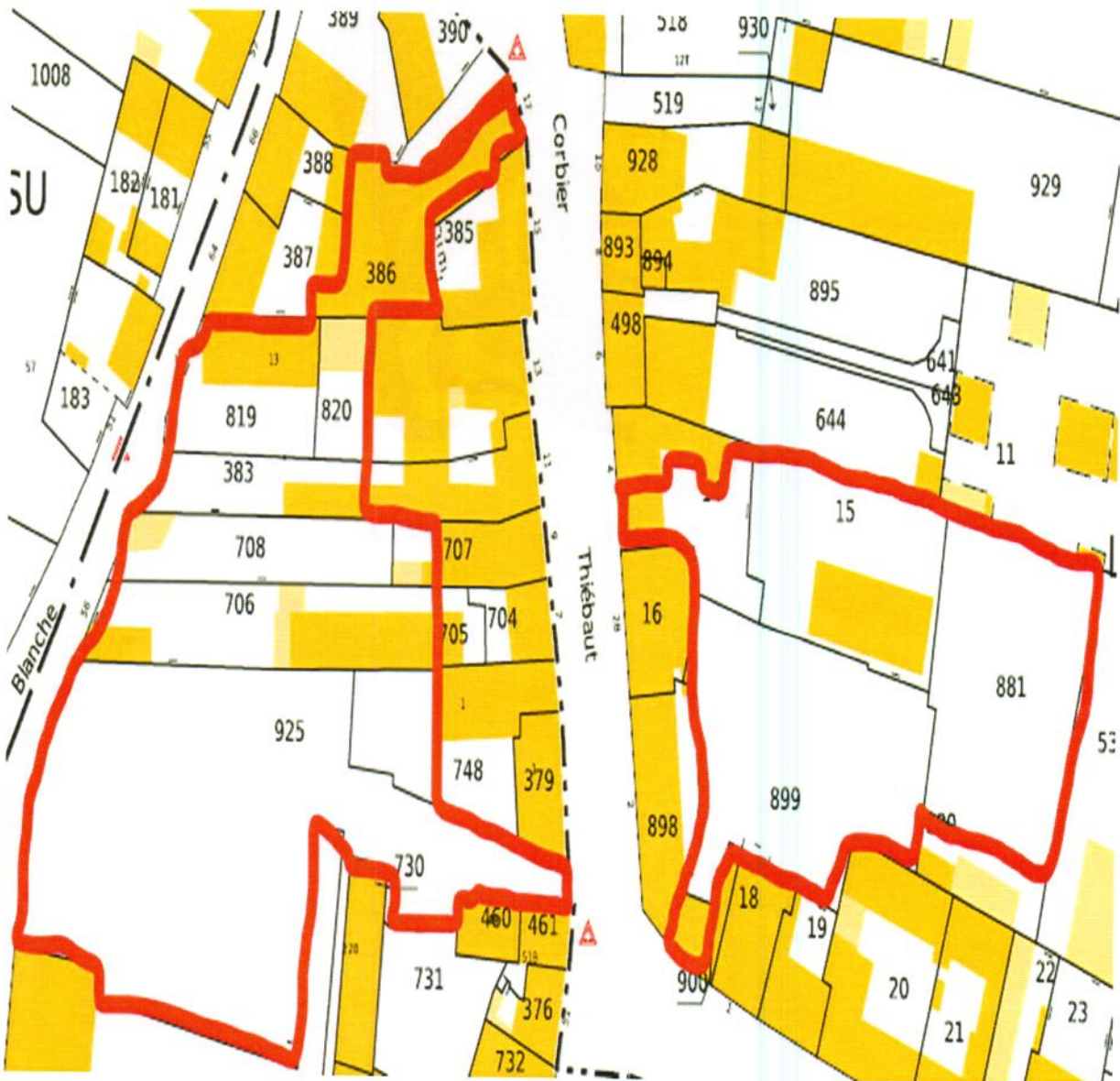
**Quelles sont les raisons qui nous conduisent à concevoir ce projet et qui confère à celui-ci un caractère d'intérêt général ?**

Le projet consiste à résorber une friche urbaine, située en plein centre-ville entre la place de la mairie (place Amic) et la place de l'église.

Le périmètre concerné est constitué de deux parties

- Partie à l'Ouest :  
Limité au nord par la rue Corbier-Thiébaud ; au sud par les immeubles de commerces et d'habitation longeant la place Amic ; à l'ouest, par la rue Blanche ; à l'est l'arrière des parcelles accueillant des boutiques de la rue Corbier Thiébaut
- Partie à l'Est :  
Le parking Corbier Thiébaut (à l'Est de la rue Corbier Thiébaut) et une parcelle voisine à l'Est.

Vue d'ensemble du périmètre :



Détail de la partie Ouest, avec découpage parcellaire :



## Le constat

Cette friche, d'une superficie d'environ 4.000 m<sup>2</sup>, comporte :

- un bâtiment délabré qui a autrefois servi à des activités artisanales (la dernière en date était une menuiserie) ;
- des fonds de parcelle de commerces dont la vitrine se trouve sur la rue Corbier-Thiébaud, ces fonds ayant accueilli au cours du temps des annexes hétéroclites ;
- de boxes de garage d'une certaine ancienneté et de largeur ne correspondant plus aux caractéristiques actuelles des véhicules ;
- d'un parking municipal réalisé il y a une trentaine d'années ne présentant aucune des caractéristiques d'un parking moderne (le sol est totalement imperméable et il n'y a aucune végétation).
- un second parking municipal à l'Est qui est fréquemment saturé (le sol est en grande partie imperméable)

## Les objectifs

L'inscription de l'espace en question dans un environnement de centre-ville et l'état du logement et du commerce à Gouvieux ont conduit, conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme approuvé le 29 novembre 2022, qui prévoient une croissance maîtrisée du logement, un renforcement des activités et un développement du stationnement, le tout dans le respect du cadre de vie actuel de la commune, à instituer une orientation d'aménagement et de programmation « Amic- Eglise » avec les objectifs suivants :

- contribuer au développement des activités, en particulier commerciales ; le commerce à Gouvieux est en effet en nombre d'établissements ou en surface commerciale très inférieur à ce qu'il est dans les deux villes voisines de population proche, Chantilly et Lamorlaye ; la demande est pourtant forte ; elle est de plusieurs types : demande d'implantation de commerces nouveaux ou disparus comme un poissonnier, un fromager, un chocolatier, des restaurants... ; demandes nombreuses d'installation de professions paramédicales ; demandes de surface de petits bureaux entre 15 et 50 mètres carrés.
- contribuer à une augmentation de l'offre de logements en centre-ville ; Gouvieux est une ville très étendue, avec de nombreux lotissements, mais elle manque d'habitat en centre-ville, en particulier de logements de type T3 destinés soit aux jeunes ménages, soit aux personnes âgées qui veulent quitter leur maison, comme le conseil municipal en a fait le constat dans sa délibération-cadre sur le logement du 3 octobre 2017 ; la politique d'augmentation du nombre de logements de type T3, engagée par la commune depuis 1996, doit être poursuivie ;
- développer le stationnement en centre-ville, en surface pour les clients des commerces et en souterrain pour les habitants du secteur et pour les salariés des activités économiques ; en effet le stationnement en surface est saturé aux heures de pointe, et le stationnement souterrain est quasiment inexistant alors que la nécessité d'alimentation des voitures en électricité d'une part, de stockage d'un certain nombre d'objets quand on vit en appartement d'autre part, suscitent un besoin en ce sens ; la mise en œuvre du plan « vélo » amènera en outre la suppression de stationnement en surface le long des rues, en particulier rue Blanche, qu'il faudra compenser.

En ce qui concerne le stationnement, il sera réalisé des places en sous-sol permettant de garer les véhicules des nouveaux habitants (deux places par logement) et les véhicules des salariés des commerces ou locaux d'activité (deux places par cellule). Ensuite, il conviendra que le site puisse permettre le stationnement des utilisateurs des commerces ou locaux d'activité. Les dénombrements effectués indiquent qu'il faut deux places pour la chalandise supplémentaire attirée dans la commune pour chaque nouveau commerce.

Enfin il conviendra que le site permette de compenser la suppression des vingt-trois places de stationnement sur la rue Blanche qui seront dorénavant affectées aux vélos, la suppression des six boxes existants sur le site et de cinq places de la propriété Marek.

Le bilan envisagé en termes de places de stationnement est le suivant :

Nombre de places	sous-sol	surface
Nouveaux logements	26	
Salariés des nouveaux commerces	14	
Nouvelle chalandise		14
Box supprimés		6
Places Marek supprimées		5
Suppression du stationnement rue blanche depuis la rue Paul Bert		23
Total des besoins	40	48
Places à créer entre la rue blanche et la rue Corbier Thiébaud	47	10
Destruction du préfabriqué P Corbier Thiébaud		10
Places à créer à l'est en extension du parking Corbier Thiébaud		26
Total de l'offre	47	46

### Le programme architectural

Le projet se compose de deux bâtiments, eux-mêmes redivisés en plusieurs séquences juxtaposées.

Le programme comprend un sous-sol de quarante-sept véhicules, 445 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée et treize logements en accession répartis au premier et au second étage.

Le projet consiste à recréer un front bâti en fer à cheval afin de créer un réel traitement urbain dans cette partie délaissée pourtant en plein cœur du bourg.

Les deux bâtiments recréent un fond de scène instituant un nouveau point d'intérêt qui attirera les passants vers les nouveaux commerces.

Une placette, aménagée au pied des bâtiments, créera un lieu d'échanges convivial.

Les bâtiments ainsi implantés permettent de créer une venelle traversant l'îlot entre le parking extérieur et la place de l'église via le passage piétons existant rue Corbier-Thiébaud.

L'emprise au sol des deux bâtiments est de 620 m<sup>2</sup> environ.

Afin de respecter l'échelle des bâtiments environnants (principalement des maisons de bourg), les deux bâtiments sont limités à R+1+C habité.

Chaque bâtiment est recoupé en trois séquences R+1+C juxtaposés afin de reprendre l'échelle des maisons de bourg environnantes, avec des hauteurs d'égout et de faitages différenciées.

Les séquences de façades sont décrochées l'une par rapport à l'autre, afin de reprendre les irrégularités du tissu urbain environnant.

La hauteur maximum des bâtiments est de 12,00 mètres.

Les espaces libres seront traités selon leur vocation :

- extension du parking extérieur existant en enrobé afin de porter sa capacité de 70 à 80 places pour les usagers des nouveaux commerces du projet.
- placette demi-circulaire formant tampon entre le parking extérieur et les nouveaux bâtiments.
- percement d'une venelle piétonne traversant l'îlot et permettant de rejoindre la place de l'église de façon calme et protégée.

Afin de recréer l'alignement rue Blanche, il est prévu la plantation de sept arbres à hautes tiges, type tilleul commun (identiques à ceux de la place Amic). Des bacs plantés compléteront l'aménagement de la placette minérale.

Le projet ne comporte pas de clôture ; les espaces extérieurs sont ouverts en totalité au public.

L'accès au parking extérieur reste inchangé (depuis le rue Blanche, juste après l'Intermarché).

La sortie du parking extérieur agrandi se fera juste en face du nouveau parking aménagé à l'arrière de l'Intermarché, afin de rendre la circulation des automobiles plus fluide.

Tous les commerces en rez-de-chaussée sont accessibles depuis l'extension du parking extérieur.

Les deux halls d'entrée des bâtiments sont accessibles soit par les façades arrière donnant sur la rue Blanche, soit sur les façades avant donnant sur la placette nouvellement aménagée.

Le parking sous-sol est accessible par la rampe extérieure existante qui dessert les immeubles construits il y a dix ans, grâce à la suppression d'un mur fusible judicieusement réalisé à l'époque.

#### Le bilan coût/avantages

Les avantages de l'opération sont évidents, dès lors que le projet amène à supprimer une friche urbaine très dégradée. Tout projet de rénovation, quel qu'il soit, est de ce fait bénéfique.

En ce qui concerne les inconvénients d'ordre social, il n'y en a pas, puisque le secteur à acquérir n'héberge aucun habitant.

En ce qui concerne les inconvénients d'ordre économique, ils consistent en la réduction d'annexes de commerces de la rue Corbier-Thiébaud et la suppression de leur accès actuel. Ces deux points seront compensés par la recréation d'accès et la reconstruction des annexes lorsque celle-ci s'avérera nécessaire. Par ailleurs toutes les dispositions seront prises pour permettre la continuité de l'activité économique pendant les travaux.

En ce qui concerne les boxes actuels, qui sont facteurs de rendement pour une personne âgée, la proposition financière qui sera faite devra permettre à cette personne de conserver un rendement identique. En ce qui concerne les locataires des boxes, il pourra leur être proposé à la location, voire à l'achat, un emplacement de parking en boxe souterrain, car il est prévu la création de places de stationnement surnuméraires affectées à la commune.

En ce qui concerne le coût financier estimatif de l'opération, il s'élève à 926 K€ HT pour les acquisitions foncières selon l'évaluation du directeur départemental des finances publiques et à 3,950 M€ HT pour les travaux.

La commune restera propriétaire des murs des commerces ; elle percevra alors un loyer à ce titre (c'est le cas des cinq commerces qu'elle a réalisés place de la mairie). La commune vendra les appartements situés au-dessus des commerces, directement si elle joue le rôle de promoteur comme elle l'a fait place de la mairie, ou indirectement si elle cède la réalisation de l'opération à un promoteur.

Il faut observer que ce volume de dépenses ne posera aucun problème à la commune en matière de pré-financement. Dans son rapport d'observations définitives du 28 septembre 2021, la chambre régionale des comptes des Hauts-de-France a en effet relevé :

*« Au regard des orientations budgétaires, la commune se trouve dans une situation où elle n'aura aucune difficulté, à court terme, pour financer ses investissements. A moyen terme, son autofinancement et des ressources propres (fond de roulement) confortables, ainsi que son endettement réduit, lui offrent des marges de manœuvre substantielles pour financer des investissements plus importants ».*

En outre, la commune a démontré dans l'opération de la place de la mairie qu'elle savait mener une telle opération directement et avec un équilibre financier.

Le bilan financier prévisible de l'opération est le suivant :

Dépenses :

- Acquisitions foncières : 926 K€ HT
- Travaux d'aménagement et de construction : 3,950 M€ HT

Recettes :

- Location annuelle par la Commune des 6 locaux commerciaux : 65 K€/an
- Vente des 13 appartements et des stationnement souterrains afférents au logement : 3,120 M€ TTC  
(Estimation d'un prix de vente moyen à 240 K€ par appartement, soit 4 000€/m<sup>2</sup> pour une superficie moyenne de 60m<sup>2</sup>, incluant deux stationnements en sous-sol par appartement)

Par ailleurs, en complément, en termes de patrimoine, la valeur vénale des 6 locaux commerciaux supplémentaires qui seront conservés par la commune, soit un montant de 1,780M € HT ( estimation du prix sur la base de 445 m<sup>2</sup> prévisionnel de surface commerciale pour un prix de 4000 € m<sup>2</sup>).

### **Les raisons du recours à la procédure d'expropriation**

Le projet couvre un site composé de parcelles appartenant à des propriétaires différents.

Les constructions, circulations et stationnements occuperont les parcelles de façon indifférenciée. Le projet n'est pas réalisable parcelle par parcelle. Il convient donc que la commune puisse acquérir l'ensemble des parcelles ou parties de parcelle nécessaires au projet.

La commune achète couramment des biens à l'amiable ou par utilisation du droit de préemption (quand il n'y a pas contestation du prix) lorsqu'un bien se présente à la vente. C'est ainsi que la commune a acheté la propriété dite Morizot au 64 rue Blanche, au pourtour du périmètre considéré. Mais cette acquisition par voie de préemption est aléatoire et ne permet pas de réaliser le projet dans un délai raisonnable.

La commune a par ailleurs pris contact avec les propriétaires situés dans le périmètre de l'opération. Mais au moins l'un d'entre eux (M. Langlais) s'oppose à toute cession.

Il n'est donc pas réaliste d'imaginer pouvoir conclure toutes les acquisitions nécessaires à l'amiable ou par préemption dans un délai raisonnable.

D'où la nécessité de recourir à la procédure d'expropriation.

### **Le déroulement de la procédure d'expropriation**

La phase administrative de la procédure d'expropriation comporte une procédure préalable à la déclaration d'utilité publique et une procédure préalable à la cessibilité.



Ces deux procédures, qui seront menées concomitamment, comportent chacune un dossier distinct.

#### Le dossier de déclaration d'utilité publique

Le contenu du dossier de déclaration d'utilité publique est fonction de l'objet de cette déclaration.

L'expropriant peut en effet se borner à fournir un dossier simplifié « *lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi* »<sup>1</sup>.

Mais il doit fournir un dossier détaillé « *lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages* »<sup>2</sup>.

Compte tenu de ce que la commune a d'ores et déjà engagé des études et adapté son plan local d'urbanisme, c'est un dossier détaillé qu'elle doit adresser au préfet de l'Oise.

Ce dossier détaillé comprend au moins :

- 1°) une notice explicative ;
- 2°) un plan de situation ;
- 3°) un plan général des travaux ;
- 4°) les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5°) une appréciation sommaire des dépenses<sup>3</sup>.

En revanche, dès lors que le projet envisagé créera une emprise au sol et une surface de plancher inférieures à 10.000 mètres carrés et que son terrain d'assiette est inférieur à 5 hectares, non seulement aucune étude d'impact n'est requise de façon systématique, mais il n'est pas non plus nécessaire de saisir la mission régionale d'autorité environnementale dans le cadre de la procédure dite du « cas par cas » pour qu'elle détermine si une telle étude est nécessaire<sup>4</sup>.

#### Le dossier de cessibilité

Le dossier de cessibilité comprend :

- 1°) un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

---

<sup>1</sup> Art. R. 112-5 du code de l'expropriation

<sup>2</sup> Art. R. 112-4 du code de l'expropriation

<sup>3</sup> Art. R. 112-4 du code de l'expropriation

<sup>4</sup> Art. R. 122-2 du code de l'environnement

2°) la liste des propriétaires, communément appelées état parcellaire, établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens<sup>5</sup>.

Le conseil municipal devra autoriser le maire à déposer auprès du préfet le dossier de déclaration d'utilité publique et le dossier de cessibilité.

Une enquête publique conjointe, réalisée sous l'égide d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête désigné(e) par le président du tribunal administratif d'Amiens et au cours de laquelle toutes les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier et présenter des observations, sera organisée par le préfet<sup>6</sup>.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête déposera son rapport et des conclusions un mois au plus tard après la fin de l'enquête.

Si son avis est défavorable ou s'il est assorti de réserves que la commune n'aura pas en totalité levées, il appartiendra au conseil municipal de prendre dans les trois mois du dépôt du rapport et des conclusions une délibération motivée pour poursuivre la procédure d'expropriation<sup>7</sup>.

Dans tous les cas, notamment si l'avis est favorable, le conseil municipal devra par délibération prendre une déclaration de projet dans les six mois du dépôt du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête<sup>8</sup>.

A l'issue de ces procédures, le préfet pourra déclarer par arrêté le projet d'utilité publique et prendre les arrêtés de cessibilité<sup>9</sup>.

Il lui appartiendra ensuite de saisir le juge de l'expropriation pour que celui-ci prononce le transfert de propriété<sup>10</sup>.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires fonciers, le prix de cession des biens immobiliers concernés par l'expropriation sera fixé par le juge de l'expropriation sur saisine de la commune ou des intéressés<sup>11</sup>.

En conséquence de ce qui précède, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

**AUTORISE** le Maire à déposer auprès du Préfet de l'Oise :

<sup>5</sup> Art. R. 131-3 du code de l'expropriation

<sup>6</sup> Art. R. 112-1 à 112-3, R. 112-8 à R. 112-24 et R. 131-3 à R. 131-10 du code de l'expropriation

<sup>7</sup> Art. R. 112-23 du code de l'expropriation

<sup>8</sup> Article L. 122-1 du code de l'expropriation

<sup>9</sup> Art. R. 121-1 et R. 132-1 du code de l'expropriation

<sup>10</sup> Art. R. 221-1 et R. 221-2 du code de l'expropriation

<sup>11</sup> Art. R. 311-1 à R. 323-14 du code de l'expropriation



- d'une part, une demande en vue de déclarer d'utilité publique la réalisation de la restructuration du quartier Amic-église ;
- d'autre part, une demande en vue de déclarer cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation de la restructuration du quartier Amic-église.

Pour Extrait certifié conforme

Le Secrétaire de séance,  
Axel BRAVO LERAMBERT



Le Maire,  
Thomas Iraçabal