

**PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE ORDINAIRE DU 26 JUILLET 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 26 juillet à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la Commune 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 20 juillet 2023, conformément aux articles L 2121-10 et 12 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**MEMBRES PRESENTS :**

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

**MEMBRES ABSENTS REPRESENTES :**

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. Thierry LATOURETTE, représenté par M. Thomas IRAÇABAL,  
M. Frédéric DE ROMBLAY, représenté par Mme Sylvie MASSOT,

**MEMBRES ABSENTS NON REPRESENTES :**

Mme Isabelle KORFAN,  
M. Frédéric GONDRON,  
Mme Manoëlle MARTIN,  
Mme Yannick PEJU,  
M. Anthony ARAUJO-LAFITTE,  
M. Sylvain DUYCK.

Nombre de membres en exercice : 29  
Nombre de conseillers municipaux présents : 18  
Quorum : 15  
Nombre de mandats : 05  
Nombre de votants : 23  
Nombre d'absent non représenté : 6

**Monsieur IRAÇABAL**, Maire, ouvre la séance à 20h30 et fait lecture des procurations et de l'ordre du jour.

**1- DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à désigner leur secrétaire de séance.

**Monsieur Axel BRAVO LERAMBERT** est désigné secrétaire de séance.

## 2- REALISATION DE LA RESTRUCTURATION DU QUARTIER AMIC-EGLISE : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

**Monsieur IRAÇABAL**, rapporteur, expose que le point principal du Conseil municipal concerne la restructuration du quartier Amic-Eglise et la déclaration d'utilité publique en vue de lancer à terme une procédure d'expropriation. Ce projet fait suite aux deux commissions d'aménagement qui ont eu lieu, une première avec la présentation de deux projets et une deuxième le 22 juin 2023 avec la présentation d'un projet plus abouti de l'architecte qui avait été retenu dans le cadre de la première réunion.

### Périmètre défini pour le projet :

Une première partie à l'ouest va de l'église à la place Amic. Elle part du nord de la propriété de Monsieur François CORDIER et arrive sur une zone plutôt délabrée avec la propriété LANGLAIS en ruine (murs, portail, végétation envahissante). Elle comprend les fonds de parcelles des commerces (zone de stockage ou d'accès) qui donnent sur la rue Corbier-Thiebaut et un petit bâtiment comportant 6 boxes. Un bornage à l'ouest par la rue Blanche et puis au sud par la fin du parking derrière la brasserie jusqu'au passage Corot. La deuxième partie à l'est comprend le parking Corbier-Thiebaut et une parcelle non-construite qui jouxte le parking (parcelle 881). Le périmètre englobe aussi le parking municipal, en goudron et totalement imperméable (alors que les standards actuels sont la création de parkings le plus perméables possible) et le second parking de l'autre côté de la rue Corbier-Thiebaut très fréquemment saturé avec l'ancien préfabriqué du billard. Un plan détaillé a été fourni pour la partie ouest, qui concerne la partie église Place Amic qui doit faire l'objet d'une réflexion plus poussée avec l'architecte, avec le périmètre qui pourrait donner lieu à une expropriation.

### Les objectifs poursuivis :

Le projet s'inscrit dans le cadre du PLU voté en novembre 2022 avec la mise en place d'une OAP (Opération d'Aménagement Programmé) dans cette zone pour un éventuel futur projet, objet de la délibération.

Le premier objectif est de développer l'activité commerciale. La municipalité a fait le constat que le commerce à Gouvieux fonctionne très bien. Mais en comparaison avec le nombre de commerces à Lamorlaye et à Chantilly, de façon paradoxale, Gouvieux compte 2 à 3 fois moins de commerces que les autres communes de taille comparable. Considérant cela, la municipalité a pensé que la Ville avait la capacité de développer encore plus sa chalandise et de conforter le centre-ville commerçant en créant de nouveaux murs commerciaux.

Le deuxième objectif est l'offre de logements. La municipalité est dans une logique de densification du centre-ville de façon raisonnée. Le constat a été fait que Gouvieux dispose de nombreux logements de grande taille, des maisons notamment, et dans le quartier du Courtil de très grands appartements (5 pièces). Par contre, la Ville a un déficit en petits logements de 3 pièces. Le projet permettra de combler ce déficit en apportant une offre de logements 3 pièces dans le centre-ville.

Le troisième objectif concerne la problématique du stationnement. Le dimanche, victime du succès de son offre commerciale, le stationnement à Gouvieux est compliqué. Les parkings sont saturés en centre-ville et la Ville dispose de parkings souterrains, mais plus excentrés, vers la résidence Marignan ou sur la gauche de l'avenue des Courtils. De plus, dans le cadre du plan vélo qui sera présenté prochainement, des parkings en surface pourraient disparaître, notamment pour la liaison cyclable rue Blanche avec la disparition du stationnement à cet endroit. D'où la nécessité de penser à l'avenir et de créer de nouveaux parkings.

La dernière raison est que la zone dégradée à cet endroit va pouvoir bénéficier d'une opération de restructuration et d'embellissement permettant une signature forte sur le centre-ville.

### Les caractéristiques du projet :

L'idée est de dupliquer ce qui a été réalisé dans la résidence Amic, construite en 2014-2013, et qui dispose de 5 commerces en rez-de-chaussée et de 14 appartements à l'étage. La volumétrie serait identique (R+1+comble) avec 5 à 7 commerces en rez-de-chaussée et 13 logements à l'étage. L'aspect architectural reste maîtrisé en termes de densification et permet de rester sur à peu près la même volumétrie antérieure. La municipalité va profiter de ce projet pour mettre en place une liaison dans le cadre du plan vélo entre l'église et la place Amic. Le projet architectural comportera 2 blocs avec au milieu un espace qui permettra de passer en vélo ou à pied pour aller directement à l'église. Enfin, le projet permettra de créer 10 places de parking de surface supplémentaires.

Sur la partie est, l'ancien préfabriqué du billard sera détruit pour permettre de créer 10 places de parking. Il a été inclus dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique une parcelle qui jouxte le parking Corbier-Thiebaut et qui permettra de créer 26 places supplémentaires. Sur l'emprise du bâtiment côté ouest, le bâtiment de 6 boxes et les places en fonds de parcelle seront supprimées et compensées par le projet. La norme à Gouvieux implique que la création de 13 logements entraîne la création de 2 places de parking par logement, soit 26 places. Pour 7 locaux commerciaux, 2 places de parking par local, soit 14. Ce qui donne en termes de besoin sur la nouvelle construction, 40 places de parking. Pour les places de parking supprimées : 23 places qui concernent le stationnement rue Blanche et 11 places rue Paul Bert affectées au plan vélo, le bâtiment avec les 6 boxes et la parcelle Marek (5 places). Le projet va permettre de créer en sous-sol 47 places avec la construction du nouveau bâtiment et en surface 46 places : 10 places avec la suppression du préfabriqué de l'ancien billard, 10 places entre la rue Blanche et la rue Corbier-Thiebaut, 26 places avec l'extension possible sur la parcelle qui jouxte le parking Corbier Thiebaut.

#### Pour le programme architectural :

La surface commerciale est de 445 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol de 620 m<sup>2</sup>, avec la création d'une placette. La volumétrie sera un R+1+comble avec un aspect architectural proche de la place Amic, pour donner l'impression de petites maisons accolées les unes aux autres et garder un caractère de bourg rural. L'accès des parkings de surface se fera par l'accès actuel du parking existant. Si un administré ne trouve pas une place sur le parking, qui va comprendre 10 places supplémentaires au pied de l'immeuble, il pourra dans le sens d'une circulation naturelle continuer sur le parking de l'autre côté de la rue Blanche. Pour le sous-sol, le projet va réutiliser la rampe existante de la résidence Amic pour faire l'accès sous-sol du nouveau programme. Le mur fusible sera détruit pour permettre l'accès souterrain.

#### Le coût du projet :

Un chiffrage a été fait auprès du service des Domaines au niveau de l'acquisition foncière aux alentours de 900 000 €. Le plus gros coût concerne la construction et le chiffrage de l'architecte en pré-étude est de 3,9 millions.

#### Pour le financement :

- Un prévisionnel de vente pour les 13 appartements avec chacun 2 parkings de 3,12 millions (pour une estimation à 4 000 €/m<sup>2</sup>).
- Les murs commerciaux entrent dans le patrimoine de la commune. Pour une surface de 445 m<sup>2</sup>, avec une estimation à 4 000€/m<sup>2</sup>, un montant estimé de 1,780 million euros. Le rendement de ces murs qui seront loués est estimé à 65 000 €/an (pour une estimation portant uniquement sur 6 locaux commerciaux).

Au final, une opération neutre financièrement, la vente des 13 appartements et l'augmentation du patrimoine de la commune par les murs commerciaux permettant d'être quasiment à l'équilibre, en plus du rendement annuel de la location des biens commerciaux.

Concernant le financement, le rapport de la Chambre Régionale des Comptes des Hauts-de-France estime que la commune a les moyens d'investir de façon importante, que ce soit en termes d'autofinancement ou par recours à l'emprunt le cas échéant pour financer un tel investissement.

#### Les raisons du recours à l'expropriation :

En règle générale, la commune acquiert des parcelles par cession de gré à gré. Mais la municipalité a préféré anticiper les points bloquants en recourant à cet outil juridique, notamment la propriété en ruine suite à des échanges infructueux avec le propriétaire. La Déclaration d'Utilité Publique permettra une expropriation le cas échéant. Mais surtout, le projet est monté sur différentes parcelles, ce qui implique de les acquérir toutes d'un bloc. Des échanges ont déjà eu lieu et des cessions de gré à gré de parcelles vont avoir lieu. La municipalité a aussi acquis il y a un an et demi la maison MORIZOT qui jouxte la zone pour de futurs projets.

#### Le déroulement de la procédure d'expropriation s :

La procédure se fait en deux temps. En premier, une Déclaration d'Utilité Publique. Le dossier va très prochainement être déposé en préfecture par Monsieur Jean-Claude LAFFITTE, élu le plus au fait de ce projet. La municipalité se conformera aux demandes de l'administration préfectorale.

Puis, une procédure complémentaire d'enquête parcellaire qui permettra la cessibilité des parcelles suite à un découpage parcellaire très précis. Sur l'ensemble du périmètre, pour certaines parcelles nécessaires au projet, le besoin ne concerne qu'un bout de celles-ci. Une fois les accords administratifs obtenus, une enquête publique sera lancée dans le cadre de la DUP avec la nomination d'un commissaire enquêteur qui rendra son rapport. Puis, le préfet aura six mois pour rendre son avis et lancer l'expropriation le cas échéant si la municipalité n'a pas réussi à trouver un accord à l'amiable avec les différents propriétaires de parcelles. La Ville, dans le cadre des négociations de gré à gré, a déjà sollicité les Domaines pour avoir une valorisation des parcelles et les négociations avec les propriétaires se font dans ce cadre. Le prix indiqué dans le bilan financier de 926 000 € correspond au prix de l'ensemble des parcelles foncières non-bâties, estimé par les Domaines., tenant compte d'une surcote d'à peu près 10 %.

Pour répondre aux questions, la DUP concernera un périmètre divisé en deux parties : une partie ouest derrière les commerces, la fleuriste, l'agence immobilière, le pâtisseries, le café de la paix, qui va jusqu'à l'ancienne fromagerie et qui englobe également le parking existant. Une partie est qui concerne l'autre côté de la rue Corbier Thiebaut. L'ancien préfabriqué du billard sera bientôt détruit et l'inauguration du nouveau billard dans Vital Valley est espérée pour la rentrée ou l'automne. Pour compléter ce périmètre, une parcelle qui jouxte cette zone, que la municipalité souhaite acquérir pour augmenter le parking de surface avec une estimation de création de 26 places de parking. Concernant le parking existant, une réflexion est en cours. Celui-ci est âgé de 30 ans et en grande partie minéral. La commune actuellement réalise des parkings avec des places drainantes, comme ceux de la rue Paul Moreau et la Rue Léon Potdevin, sur lesquels Madame Christine COCHINARD a travaillé avec l'Agence de l'Eau. Pour ce parking, s'il n'est pas possible de le drainer, une végétalisation sera envisagée. Le parking souterrain du projet sera construit en grande partie à cet endroit. Pour la partie à l'est, la parcelle qui sera acquise est non-construite, permettant un parking à places drainantes. Le propriétaire de la parcelle n'a pas encore été approché, mais si la municipalité ne trouve pas d'accord avec lui, les déclarations d'utilité publique et de cessibilité étant lancées, la commune pourra lancer une procédure d'expropriation si le projet est accepté par la Préfecture. Le préfet pourra saisir le tribunal pour nommer un juge à l'expropriation qui déterminera le prix pour indemniser le propriétaire.

En l'absence d'autres observation, **Monsieur IRACABAL** met au vote.

Le Conseil Municipal, **à l'unanimité**, approuve d'autoriser le maire à déposer auprès du préfet de l'Oise :

- 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.

### **3- GROUPEMENT DE COMMANDES COORDONNE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'AIRE CANTILIENNE POUR LA PASSATION DES MARCHES PUBLICS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE DES SYSTEMES DE VIDEOPROTECTION**

**Monsieur IRAÇABAL**, rapporteur, expose que la délibération concerne une convention à signer avec la Communauté de communes pour la mise en place d'un groupement de commandes dans le cadre d'un marché public pour l'entretien et la maintenance du système de vidéosurveillance. La commune dispose de caméras de surveillance sur le fronton de la mairie, à la poste, aux ronds-points et entrées de Gouvieux. Cette mutualisation avec la Communauté de communes et les communes qui disposent de la vidéoprotection, notamment Chantilly ou Lamorlaye, permettra d'obtenir un gain pour la commune dans le cadre du coût d'entretien de la vidéoprotection. Une commission d'appel d'offres sera dédiée à ce groupement pour la passation des commandes. Madame Christine COCHINARD est désignée titulaire et Monsieur Laurent NOE suppléant pour siéger à cette commission.

Pour répondre à **Monsieur Patrice BLIGNY**, **Monsieur le Maire** précise qu'à ce stade, le marché concerne juste l'entretien et la maintenance. La commune reste libre sur le dispositif actuel de l'utilisation ou de l'achat des caméras.

En l'absence d'autres observations, **Monsieur IRACABAL** met au vote.

Le Conseil Municipal, à l'**unanimité** :

- approuve la participation de la commune au groupement de commandes coordonnée par la Communauté de communes de l'Aire Cantilienne, pour la passation du marchés d'entretien et de maintenance des systèmes de vidéoprotection ;
- autorise la signature par le Maire ou son représentant de la convention constitutive du groupement de commandes, dont le projet figure en annexe ;
- dit que la commune se réserve l'éventualité de ne pas signer le marché à l'issue de la consultation ;
- désigne les représentants suivants de la commune pour siéger au sein de la Commission d'appel d'offres du groupement :
  - TITULAIRE : Madame COCHINARD Christine
  - SUPPLEANT : Monsieur Laurent NOE
- autorise le Maire, ou son représentant, à signer les marchés correspondants à l'issue de la procédure de mise en concurrence ;
- autorise le Maire, ou son représentant, à prendre toutes mesures nécessaires en vue de l'exécution de la présente délibération.

Monsieur le Maire clôt le Conseil municipal.

Séance levée à **21h05**.