

PLAN LOCAL D'URBANISME

03U09



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ET REPONSES APORTEES

Date d'origine :
Mai 2012

10

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **15 avril 2011**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **25 mai 2012**

Urbanistes :

Mandataire :

ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-39-04-61
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), A.-C. Guigand (Urb-Eco)

Participation financière : **Conseil Général de l'Oise**



Gabriel GUITTENY
55 Résidence Jeanne Hachette
60000 BEAUVAIS

Dossier n° E11000308/80

Commissaire Enquêteur



**OBJET : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de WACQUEMOULIN (Oise)**

ENQUÊTE PUBLIQUE du 23 janvier 2012 au 22 février 2012

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le dossier comprend:

- Ce rapport de 9 pages, numérotées de 1 à 9
- Le dossier des annexes.
- Le registre d'enquête.
- Le dossier soumis à enquête publique.

Je soussigné Gabriel GUITTENY, Commissaire Enquêteur, ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 14 novembre 2011 pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLU de la commune de WACQUEMOULIN (Oise)

A la suite de cette enquête j'ai rédigé ce rapport.

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'arrêté de M le Maire daté du 23 décembre 2011, l'enquête publique prescrite a eu lieu pendant 31 jours, du lundi 23 janvier au mercredi 22 février 2012. Cette enquête s'est déroulée sans incident, et chacun a pu s'exprimer normalement, soit sur le registre aux heures d'ouverture de la mairie, soit lors des permanences du commissaire-enquêteur.

AFFICHAGE:

- L'arrêté relatif à l'enquête a été apposé pendant toute la durée de celle-ci sur le panneau d'affichage habituel de la commune.
- Un certificat d'affichage est joint au dossier.

PUBLICITE :

- La commune de WACQUEMOULIN a fait procéder à l'insertion d'avis d'enquête dans deux journaux du département de l'Oise, à savoir :
- **Le Courrier Picard**, parution du 30 Décembre 2011
- **Le Bonhomme Picard**, parution du 30 Décembre 2011
- La procédure n'est pas respectée quant aux délais (au moins 15 jours avant et dans les 8 premiers jours de l'enquête) car les parutions dans les 8 premiers jours de l'enquête n'ont pas été faites.
- Il s'agit d'un oubli fâcheux, car j'avais bien fait le point lors de la réunion préparatoire, et ce n'est malheureusement que le dernier jour de l'enquête que je m'en suis aperçu, en faisant le point sur les documents à joindre en annexe.
- Néanmoins, compte tenu qu'il y a eu du public et que des observations ont été faites, ce manque de parution peut ne pas être préjudiciable à la publicité de cette enquête, donc à sa validité. La commune ayant par ailleurs bien informé ses habitants.
- La commune de WACQUEMOULIN a fait paraître un avis au public dans le bulletin municipal de début janvier.
- Un document d'avril 2010, intitulé « *La lettre de Wacquemoulin-spécial PLU* » évoquant sur 4 pages ce projet, avait été distribué aux habitants de la commune.

PERMANENCES:

- 3 permanences ont été tenues :
 - ☞ le lundi 23 janvier de 17h à 19h
 - ☞ le samedi 04 février de 10h à 12h
 - ☞ le mercredi 22 février de 9h30 à 11h30

- Ces permanences ont été choisies afin de faire l'ouverture et la fermeture de l'enquête, plus une permanence un samedi afin de rencontrer le maximum de public.

REGISTRE :

- Le registre, comportant 96 pages, foliotées 1 à 48, a été paraphé par mes soins le premier jour de l'enquête.
- Il a été clos le dernier jour de l'enquête par M PECHO, maire de WACQUEMOULIN
- Il comporte 3 observations (en pages 2), provenant de 3 personnes.
- Il a été récupéré par mes soins le dernier jour de l'enquête, après la permanence.

REUNION DE TRAVAIL :

- Une première réunion de travail a eu lieu le 9 janvier 2012 afin de prendre connaissance du dossier et de fixer les dates de l'enquête.
- Une visite de la commune a été effectuée avec M le Maire, lors de cette réunion, afin de visualiser quelques points particuliers du projet du PLU, et de « s'imprégner » du contexte de ce bourg.
- La restitution de ce présent rapport a été faite le 19 mars 2012 auprès de M le Maire, à sa demande, à qui j'ai exposé celui-ci.

SYNTHESE DE L'ENQUÊTE

OBJET DE L'ENQUÊTE :

- Le conseil municipal, en sa séance du 15 avril 2011, a donné son avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a décidé de poursuivre la procédure en soumettant le dossier à l'enquête publique.
- En raison de la nécessité de maîtriser le développement communal, de recenser les terrains potentiellement constructibles, de préserver les espaces naturels et agricoles, un document d'urbanisme était indispensable à la commune de WACQUEMOULIN.
- Le dossier soumis à enquête comporte
 - ☞ Les actes administratifs
 - ☞ Le rapport de présentation
 - ☞ Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
 - ☞ Les orientations particulières d'aménagement
 - ☞ Les documents réglementaires (règlement-plans de zonage-emplacements réservés)
 - ☞ Les annexes sanitaires (notice-plan du réseau d'eau potable)
 - ☞ Les servitudes d'utilité publique (SUP)
 - ☞ Les informations jugées utiles
 - ☞ Les avis des personnes publiques associées et réponses apportées

OBSERVATIONS RECUEILLIES:

- ❖ *Observation n°1 A*: faite par M LECOLLE qui souhaite un lotissement « de qualité » afin d'avoir une population « qui n'apporte pas de problèmes au village »
- ❖ *Observation n°1 B*: faite par M LECOLLE qui craint un investissement démesuré dans la remise en état et création d'un chemin de « tour de ville »
- ❖ *Observation n° 2A*: faite par M DECOUPIGNY qui estime qu'il y a risque de nuisance pour le lotissement projeté car près de la voie ferrée.
- ❖ *Observation n° 2B*: faite par M DECOUPIGNY qui souhaite que soit préservé le lieu-dit de justice qui est un site historique du village.
- ❖ *Observation n° 2C*: faite par M DECOUPIGNY qui ne souhaite pas que les logements sociaux soient créés au cœur historique du village.
- ❖ *Observation n° 3*: faite par Mme DUMAX qui souhaite que les parcelles 115-116-et 117 lui appartenant, soient inscrites dans le secteur U du PLU

ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES

- ❖ *Observation n° 1A*:
 - Cet habitant voit dans le terme lotissement la création de logements sociaux qui, selon lui, n'ont pour effet que d'amener dans le village des « populations à risques venant de la banlieue parisienne ».
 - Il y a un amalgame de genre et un point de vue très étroit que je ne saurais partager.
 - Il est évident que la commune de WACQUEMOULIN tient à garder son village paisible, tout en se développant. D'ailleurs, nombreux sont les promeneurs, les weekends d'été, qui s'intéressent au village pour s'y installer, d'après M PECHO, maire.
- ❖ *Observation n° 1B*:
 - La remarque est pertinente, elle ne remet pas en cause le PADD. Il faut, à l'évidence, faire cet aménagement par tranches.
- ❖ *Observation n° 2A*:
 - La nuisance caractérise généralement une source perceptible, provoquant une souffrance vécue et subie. Il n'y a pas encore de définition consensuelle largement partagée du concept de nuisance, concept qui semble en évolution constante.
 - En ce qui concerne WACQUEMOULIN le trafic ferroviaire n'est pas très important ; 25 mouvements par jour la semaine, 18 le samedi, 16 le dimanche, entre 6h et 21 h, dont environ la moitié en arrêt à la halte.
 - Il y a certes le bruit du train, mais il ne me semble pas que l'on puisse parler de nuisance à ce stade.
 - Enfin, parmi les servitudes d'utilité publique, dans les éléments imposés par RFF/ SNCF, à l'article 3 il est écrit : « *En application du Code de l'urbanisme article R421-15 et pour assurer la bonne conservation du domaine public ferroviaire, il est nécessaire que la commune consulte systématiquement la SNCF pour les demandes de travaux à réaliser par des tiers sur des terrains jouxtant la plate-forme ferroviaire (projets de construction, de lotissement, d'excavation...).* En outre, Il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. »

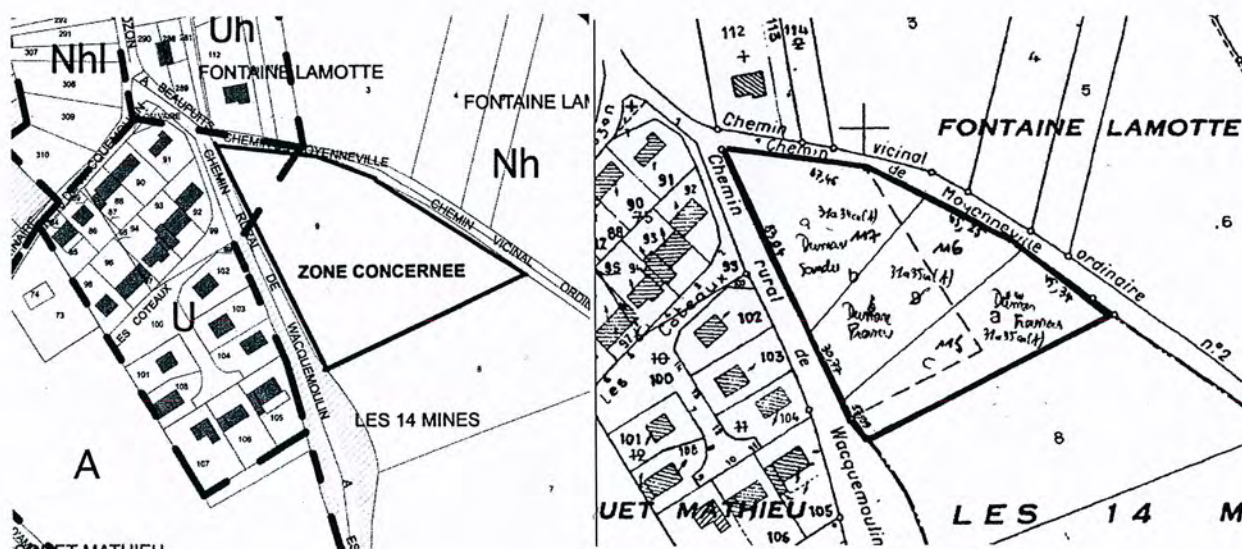
opposable (loi DALO). Toutefois, il est à noter que 70% de la population française peut prétendre, du fait de ses revenus, à un logement social. »

- ✓ En métropole, depuis janvier 1977, un logement acquiert la qualification de logement social par la convention qui lie le bailleur social et l'État.
Cette convention a pour principal objet d'ouvrir le droit au futur locataire de bénéficier de l'APL (Allocation Personnalisée au Logement) Le texte de la convention est fixé par décret.
 - ✓ L'habitat social peut être de tout type : « grands ensembles », « petit collectif », individuel dans une copropriété, pavillonnaire, etc.
 - ✓ Les logements sociaux sont souvent concentrés dans des quartiers ou des communes concentrant les populations à faible pouvoir d'achat voire en difficultés financières,ce qui cultive une mauvaise image de ces quartiers et de leurs habitants
- Ce dernier point explique l'observation faite, car il est dans les esprits !
 - Quant au type d'habitat il n'est pas systématiquement du type « petit collectif » pour une petite commune, et doit respecter le PADD et le SCOT pour WACQUEMOULIN.
 - La création de logements sociaux dans ce secteur tend plutôt à l'installation de jeunes ménages.

Je propose donc de ne pas donner suite à cette demande.

❖ *Observation n° 3*

Voir situation sur plan



- Actuellement seule une petite zone est classée en zone U. Elle fait approximativement 900 m² ce qui permet l'édification d'un logement.
- La surface totale de la zone demandée fait approximativement 9400 m² ce qui permettrait, à terme, l'édification d'une dizaine de logements.
- Le PADD de la commune fait état d'une quarantaine de logements à l'horizon 2025, en utilisant les dents creuses et une zone, à l'ouest, enclavée entre le centre bourg et la voie ferrée, plus adaptée pour y faire un lotissement.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR:

La commune de WACQUEMOULIN a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci est établi dans le respect du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Clermontois-Pays Picard, et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La commune de WACQUEMOULIN est une petite commune à vocation rurale qui veut éviter un urbanisme non maîtrisé, comme elle a pu l'avoir avec le lotissement excentré « *les coteaux* », et des habitations en zone inondable car construites dans le lit majeur de la rivière Aronde. Ces petites communes, en majorité composées de propriétaires terriens, plus préoccupés par l'avenir de leurs parcelles que d'un projet communal d'intérêt général, en ont subi l'effet.

L'urbanisation envisagée du village est construite sur un schéma de densification du bourg, avec un maillage viaire assez compact. L'utilisation de terres agricoles à plus faible valeur agronomique, à l'ouest du village, entre le pôle central et la voie ferrée pour y faire une zone 1AU est donc toute indiquée, d'autant plus que cela renforce la proximité des habitants à la gare SNCF, la commune ayant la chance d'avoir conservé son arrêt lors de la modernisation de la ligne Compiègne-Amiens via Montdidier par le Conseil Général.

Le zonage de ce PLU est cohérent, préservant les zones naturelles, principalement le long de la rivière qui amène beaucoup de charme à ce village, et en limitant la consommation des espaces agricoles.

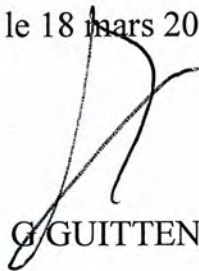
La seule observation, contestant le zonage, rejoint mon observation entre intérêt particulier et général.

Il faudra veiller au visuel des habitations envisagées sur la parcelle 920, en centre bourg, afin d'être en concordance avec le bâti actuel, en particulier avec le mur à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7°

Il conviendra de tenir compte des observations 1B et 2B qui sont pertinentes.

Le Commissaire-Enquêteur émet donc un **avis favorable** au projet du PLU de WACQUEMOULIN

A Beauvais le 18 mars 2012


G. GUITTENY

ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

3 observations ont été effectuées sur le registre d'enquête publique et font l'objet de réponses de la part du commissaire-enquêteur.

Avis favorable du commissaire-enquêteur.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses validées par le groupe de travail
1) A) Souhait d'un lotissement de qualité afin d'accueillir une population compatible avec le village. B) Crainte d'un investissement démesuré dans la remise en état et la création d'un chemin de Tour de Ville.	Il est pris bonne note de ce souhait d'un lotissement de qualité qui est partagé par la commune. Les observations du commissaire enquêteur évoquées à ce sujet ne remettent pas en cause le projet de PLU qui n'est pas modifié. Cette remarque pertinente ne remet pas en cause le PADD d'autant que le PLU indique simplement cet objectif sans en définir les modalités de réalisation. En effet, outre l'acquisition du foncier qui peut intervenir dès l'opposabilité du PLU, cet aménagement peut par la suite être réalisé par phases successives en fonction des finances communales .
2) A) Indique qu'il y a des risques de nuisance pour le lotissement projeté en raison de sa proximité de la voie ferrée. B)Souhait de préserver le lieu-dit « la Justice » qui est un site historique du village. Ce secteur est inscrit en zone à urbaniser.	Il convient de rappeler que l'orientation particulière d'aménagement sur le secteur à urbaniser prévoit la création d'un parking public paysager relatif à la gare jouant un rôle de zone tampon par rapport au lotissement. De plus, la voie ferrée est située en surplomb par rapport aux constructions existantes et aux constructions projetées ce qui limite la propagation du bruit. Par ailleurs, cette voie ferrée n'est pas répertoriée au titre du classement sonore des infrastructures ferroviaires. Le commissaire enquêteur indique que le trafic ferroviaire n'est pas très important au regard des nuisances sonores pouvant être occasionnées (25 trains par jour la semaine, 18 le samedi et 16 le dimanche). Il rappelle par ailleurs que la voie constitue une servitude d'utilité publique faisant que la SNCF a été associée au projet de PLU. La SCNF en tant que service associé avait d'ailleurs fait remarqué : « il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique ». La commune avait pris bonne note de cette remarque et s'était engagée à en informer les futurs acquéreurs. Le projet de PLU n'est pas remis en cause. La préservation de l'histoire de ce lieu n'est pas incompatible avec son aménagement. Le commissaire enquêteur propose d'ailleurs de renforcer la communication sur ce site par la mise en place d'un panneau touristique sur le chemin du Tour de Ville par exemple. Ce lieu, aujourd'hui non bâti, ne dispose pas d'une plus grande valeur patrimoniale que l'ensemble du village « chargé d'histoire ». Le projet de PLU n'est pas en opposition avec cette remarque.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses validées par le groupe de travail
C) Refuse la création de logements sociaux au cœur du village.	Si la création de logements locatifs aidés a été évoquée sur ce terrain communal en cœur de village en raison de sa situation privilégiée et du foncier immédiatement disponible, aucune traduction réglementaire n'en a pour autant découlé. Le commissaire enquêteur conclut toutefois, qu'il faudra veiller au visuel des habitations envisagées sur la parcelle 920, en centre-bourg afin d'être en concordance avec le bâti actuel, en particulier avec le mur à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Par ailleurs une part de logements locatifs sur le secteur 1AU en référence à l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme à bien été traduit réglementairement au plan de zonage et inscrit via l'orientation particulière d'aménagement suivant les orientations du SCOT. L'objectif est bien de mettre en œuvre des opérations mixtes comptant une part de logements de ce type de manière à mieux les répartir sur le territoire. Le commissaire enquêteur rappelle les chiffres en la matière faisant que 70% de la population française peut prétendre à un logement dit « social », qu'ils constituent une part non négligeable de l'offre permettant de répondre au droit au logement institué par la loi DALO du 5 mars 2007 et qu'ils peuvent être de tout type, individuels ou collectifs. La commune, suivant la proposition du commissaire enquêteur, ne donne pas suite à cette remarque.
3) Souhait que les parcelles ZD 115-116 et 117 lui appartenant soient constructibles.	Ces parcelles sont situées sur des terrains identifiés en aléa fort de risque de remontée de nappe. Cette partie de la commune aux abords de l'Aronde délimitée en secteur Uh (urbain humide) a été réglementée de manière à ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens soumis au risque, c'est pourquoi seul ont été inscrits en zone urbaine les terrains déjà desservis par une voirie. Ce principe exclu de fait les terrains dans la profondeur de la voie que représentent les parcelles ZD 115-116 et 117. Pour autant, la partie de la parcelle ZD 117 directement desservie par la voie existante reste comprise dans la zone urbaine. Le commissaire enquêteur précise les quantités puisque l'urbanisation de ces trois parcelles équivaut à 9 400 m² soit la réalisation possible d'une dizaine de logements ce qui n'est pas compatible avec les objectifs quantitatifs de la commune dès lors que la zone 1AU est maintenue. Le commissaire enquêteur indique que la zone 1AU retenue est plus à même d'accueillir une opération d'ensemble correspondant aux objectifs chiffrés de la commune et que sa situation en centre bourg au droit de la gare est moins excentrée que celle des parcelles évoquées qui en confortant le lotissement des coteaux, soutien la césure entre ce dernier et le reste du village. Il propose donc de ne pas donner suite à cette demande et la commune en convient. Le PLU n'est pas modifié dans ce sens.

Les réponses proposées dans les tableaux ci-dessus respectent les conclusions du commissaire enquêteur qui émet un avis favorable au projet de P.L.U. soumis à enquête publique.