

COURRIER REÇU LE

24 DEC. 2015

**RAPPORT DE Monsieur J.J.GOUPIL**

**Commissaire- Enquêteur**

**Sur la modification N°2 du PLU d'AMBLAINVILLE**

## PRESENTATION DU PROJET

Le 30 Mars 2015, le Conseil Municipal d'AMBLAINVILLE a approuvé les dispositions de son PLU. Celui-ci a ensuite fait l'objet d'une première modification approuvée le 16 Décembre 2015.

Conformément à l'article L.2123 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal a décidé d'engager une modification N°2 de son PLU. Cette modification ne concerne qu'une partie de son territoire communal. Conformément aux articles L.123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette modification ne porte que sur deux adaptations et ne change pas les orientations définies dans le projet d'aménagement.

Ces deux adaptations sont :

- a) L'augmentation de la hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AUzf situé dans la zone d'activités « les Vallées »,
- b) Suite à un jugement de la Cour Administrative d'Appel de DOUAI, faire un ajustement entre la zone 1AUm et la zone 1AU dans le bourg.

Cet aménagement fait suite à une plainte des propriétaires des parcelles N°290, 298, 306 et 307. Dans un premier temps le Tribunal Administratif d'AMIENS a approuvé le PLU classant les parcelles en zone 1AUm mais l'arrêt de la

Cour d'Appel considère que ce déclassement ne se justifie pas et affirme que ces parcelles doivent être classées en zone U. Les juges ont estimé que la délibération est insuffisamment motivée au regard de l'avis du Commissaire Enquêteur. Ce reclassement des parcelles en zone U ne fait pas obstacle à l'instauration d'un emplacement réservé sur ces parcelles.

Ces deux adaptations nécessitent la mise en place d'une enquête publique. Monsieur le Maire d'AMBLAINVILLE a, le 8 Octobre 2015, demandé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'AMIENS de désigner un commissaire enquêteur. Le 19 Octobre 2015, Madame la Présidente du Tribunal Administratif m'a désigné avec Monsieur VANQUELEF comme suppléant pour conduire cette enquête publique.

## PREPARATION DE L'ENQUETE

Dès réception de mon arrêté, j'ai pris contact avec la municipalité. Le 2 Novembre 2015, avec mon suppléant, j'ai rencontré Monsieur le Maire d'AMBLAINVILLE. Il nous a présenté les deux secteurs faisant l'objet de la modification N°2 du PLU.

Pour le secteur 1AUzf de la zone des « Vallées », l'augmentation de la hauteur des constructions correspond à un problème de visuel. Comme ce secteur dépend de deux compétences, la municipalité pour les permis de construire, et la communauté de communes pour la vente des terrains, la mairie a sollicité et obtenu l'accord de la communauté de communes pour ce projet.

Pour le second volet demandant l'application de l'arrêt de la cour d'appel de DOUAI, Monsieur le Maire a retracé l'historique du conflit avec les propriétaires des 4 parcelles à reclasser en zone U. Il nous a aussi sensibilisés sur le fait que la cour d'arrêt avait indiqué que ces 4 parcelles pouvaient devenir un emplacement réservé pour des équipements publics.

Ensuite, nous avons fixé les dates de l'enquête qui se déroulera du 21 Novembre 2015 au 22 Décembre 2015 avec 3 permanences :

-le Samedi 21 Novembre 2015 de 9 heures à 12 heures,

-le Mercredi 2 Décembre 2015 de 14 heures à 17 heures,

-le Mardi 22 Décembre 2015 de 14 heures à 17 heures.

## MODALITES PRATIQUES

L'article 4 de l'arrêté du 11 Avril 2011 rappelle qu'un avis au public sera inséré dans des journaux du département de l'Oise. 2 insertions ont été passées, dans le « Parisien Libéré » dans les éditions du 4 et 21 Novembre 2015, et dans le « Courrier Picard » dans les éditions du 6 et 25 Novembre 2015. Pendant la durée de l'enquête un avis au public sera affiché sur les panneaux municipaux et sur le site internet de la commune. Ainsi le public connaîtra les dates où je serai en mairie, dates où les habitants pourront prendre connaissance du dossier et, si besoin, présenter leurs observations.

Les permanences auront lieu :

- Samedi 21 Novembre 2015 de 9 heures à 12 heures,
- Mercredi 2 Décembre 2015 de 14 heures à 17 heures,
- Mardi 22 Décembre 2015 de 14 heures à 17 heures.

Conformément aux prescriptions de l'article 4 de l'Arrêté IC/2006/06 du 12 Juillet 2006, j'ai paraphé le registre d'enquête publique ouvert par Monsieur le Maire d'AMBLAINVILLE.

# DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Il comprend 4 parties :

- les pièces administratives,
- le rapport de présentation,
- le règlement graphique,
- le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

## Les pièces administratives

Elles comprennent :

- l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU, arrêté comprenant 11 articles concernant la teneur de la modification, la nomination du Commissaire-Enquêteur et de son suppléant, les dates de permanences, les dates de parution dans la presse. Cet arrêté a été signé par Monsieur le Maire d'Amblainville le 2 Novembre 2015.
- la note de présentation en application de l'article R.123-8(2°et3°) du Code de l'Environnement, note rappelant les textes régissant l'enquête publique, la

genèse du projet, ses caractéristiques et orientations.

-l'avis favorable de la Communauté de communes des Sablons.

### **le Rapport de Présentation**

Le PLU de la commune d'Amblainville date du 30 Mars 2011 ; il a connu une première modification en Décembre 2013. Il constitue un document juridique fixant les dispositions réglementaires à l'occupation et à l'utilisation des sols ; c'est aussi un outil d'aménagement et de gestion de l'espace. Ce document opposable aux tiers est établi pour une perspective de développement s'étendant sur 10 ou 20 années.

Le présent rapport concerne la modification n°2 du PLU et ne couvre qu'une partie du territoire communal. Il comprend 3 parties essentielles :

#### **Les orientations de la modification**

##### **Les données de base**

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU de 2010 demeurent inchangées.

##### **Les objectifs d'aménagement**

##### **Nature de la modification**

Les modifications concernent :



- l'augmentation de la hauteur maximale des constructions dans le règlement du secteur 1AUzf, secteur situé au sein de la zone d'activités « les Vallées »,
- des modifications mineures dans le règlement de la zone UZ et de la zone 1AUz (zone d'activités « les Vallées »),
- un ajustement de la limite entre la zone 1AUm et la zone UD dans le bourg afin de prendre en considération les arrêts de la Cour Administrative d'Appel de DOUAI du 16 Avril 2015.

### Hypothèses d'aménagement

#### A°) augmentation de la hauteur maximale des constructions dans le règlement du secteur 1AUzf au sein de la zone d'activités des Vallées

Lors de l'élaboration du PLU, les règles d'urbanisme attachées à la ZAC des Vallées avaient été transposées dans le document d'urbanisme.

Des zones UZ et 1AUz avaient été définies, zones à l'intérieur desquelles étaient distingués différents secteurs. La zone UZ couvrait la partie bâtie en partie Est alors que la zone 1AUz correspondait aux deux tiers Ouest de la zone.

Aujourd'hui il apparaît que certaines dispositions sont trop restrictives, en particulier s'agissant de la hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AUzf située dans la partie centrale de la zone d'activités.

Afin d'assouplir les conditions d'implantation des entreprises dans cette zone d'activités économiques, il apparaît que la volumétrie peut être modérément augmentée, et ce en cohérence avec la hauteur maximale déterminée dans les secteurs voisins.

**Ainsi la hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AUzf peut être portée à 13m au lieu de 9m.**

### B°) Modifications mineures dans le règlement de la zone d'activités des Vallées

Certaines dispositions réglementaires édictées dans ces zones s'avèrent inadaptées.

Il s'agit d'une part, de la pose de bardage préconisant de les disposer horizontalement et, d'autre part, de la réalisation de toitures en fibro-ciment autorisées dans le PLU et aujourd'hui obsolètes. En conséquence ces deux dispositions doivent être reconsidérées, la première étant supprimée, la seconde également afin que ne soient plus utilisées les toitures en fibro-ciment.

### C°) Ajustement de la limite entre la zone 1AUM et la zone UD dans le bourg, suite à des arrêts de la Cour d'Appel de DOUAI

Les parcelles n°290,298, 306 et 957 situées dans le bourg en bordure de la rue de Saindricourt ont fait l'objet d'arrêts de la cour d'appel de DOUAI en date du 16 Avril 2015. Ces arrêts ont infirmé les jugements de 2013 du Tribunal Administratif d'Amiens approuvant le PLU qui avait classé ces parcelles en zone 1AUm. Les arrêts de la cour d'appel indiquent qu'elles doivent être classées en zone U.

Le propriétaire des parcelles 290 et 306 a soutenu que la décision de classer ses parcelles en zone 1AUm est intervenue en l'absence de consultation de la commission de l'urbanisme, que la commune n'a pas apporté la preuve que le dossier d'enquête publique comprenait l'avis des autorités prévues à l'article R123-19 du code de l'urbanisme, que la délibération est insuffisamment motivée au regard de l'avis du commissaire enquêteur.

Ces assertions m'ont amené à connaître les réponses apportées à l'issue de l'enquête publique de 2010. A la demande des propriétaires demandant que leurs parcelles ne soient pas classées en zone 1AUm, le commissaire a formulé un avis favorable pour les parcelles 298,958,289 et défavorable pour les parcelles 957,290,306. La municipalité a expliqué que ces terrains situés face au groupe scolaire devaient servir à la réalisation d'équipements publics ; c'est cet objectif qui avait motivé leur classement en zone 1AUm. C'est cette décision de classer les parcelles 957, 290 et 306 en zone 1AUm qui a été cassée par la cour d'appel de DOUAI au vu des remarques de Monsieur POLZ à savoir

l'absence de consultation de la commission d'urbanisme, l'absence de preuve par la municipalité de l'avis des autorités et une délibération insuffisamment motivée au regard de l'avis du commissaire enquêteur. Ces motifs m'ont amené à reprendre les remarques formulées par le commissaire enquêteur en 2010. Il indique page 35 de son rapport que le découpage en triangle de la zone 1AUm dans ce secteur peut paraître curieux et au vu des explications de la municipalité, il a demandé de maintenir seulement en zone 1AUm les parcelles 957, 290 et 306. Il a repris cet avis dans sa conclusion en « demandant que soient réexaminées les observations et demandes formulées dans le rapport ». Par ailleurs dans la synthèse des avis reçus il est indiqué que les autorités avaient bien été consultées.

Dans les attendus de son arrêt, la cour d'appel de DOUAI tout en indiquant que ce triangle de 3 hectares n'est pas situé en continuité avec le reste de la zone 1AUm souligne que le classement en zone des parcelles ne fait pas obstacle à l'instauration d'un emplacement réservé afin de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt général. Cet avis rejette la demande d'annulation de la délibération du 30 Mars 2011. Cette délibération se trouve dans la modification n°1 du PLU qui, page 8, prévoit l'inscription, sur les terrains concernés, d'un emplacement réservé.

Ce reclassement en zone U doit être effectué au regard des zones urbaines définies au PLU, c'est-à-dire intégrées à la

zone UD. L'emplacement réservé inscrit sur ces parcelles en vue de la construction d'un centre péri-scolaire ne concerne que le zonage affecté à ces parcelles.

Le reclassement en zone U des parcelles se fera au regard des zones urbaines définies au PLU des environs immédiats ; considérant qu'elles étaient classées en zone UD dans le POS de 2000 elles y seront réintégrées. Cependant comme un emplacement réservé est inscrit sur ces parcelles la présente modification n°2 du PLU ne concernera que le zonage affecté à ces parcelles.

### **Justification des dispositions modifiées du PLU**

En introduction on rappelle les 4 catégories de zones, leurs délimitations. La présente modification concerne :

#### **Le règlement écrit du secteur 1AUzf**

La règle de hauteur maximale des constructions dans ce secteur, fixée dans le PLU à 9m au faîtage, constitue un frein à l'implantation d'entreprises et à la commercialisation de la zone d'activités. Afin d'assouplir la règle de volumétrie des bâtiments à usage d'activités, la hauteur maximale des constructions est portée à 13m au faîtage à l'instar du secteur 1AUze situé plus au sud.

Cette décision correspond à la volonté de définir un épannelage des gabarits en particulier pour les vues obtenues depuis le bourg.

Dans la partie sud-est de la zone, la hauteur maximale des constructions était limitée à 9m au faîtage alors qu'elle est fixée à 15m au voisinage de la RD205. Comme par ailleurs la modification n°1 du PLU avait fixé une hauteur médiane de 13m, il apparaît cohérent que le secteur 1AUZF situé entre 2 secteurs où la hauteur est de 13m et de 15m, fasse l'objet d'une hauteur maximale renforçant ainsi la progressivité des hauteurs.

#### Le règlement écrit des zones UZ et 1au

Sur cette zone d'activités des Vallées, deux dispositions semblent inappropriées.

Le règlement du PLU préconise que les bardages soient posés horizontalement plutôt que verticalement. Ce critère ne constitue pas un gage de réussite architecturale ou de meilleure performance technique. **Cet alinéa sera donc supprimé** ; les bardages pourront être posés horizontalement ou verticalement.

D'autre part le règlement du PLU autorise la réalisation de toitures en fibro-ciment, matériau aujourd'hui obsolète et peu compatible avec une exemplarité architecturale et technique. **Cette possibilité de réaliser des toitures en fibro-ciment sera donc supprimée à l'article 11 du règlement de la zone UZ et de la zone 1AUz.**

### La limite entre la zone 1AUm et la zone UD

L'application de la décision de la cour d'appel de DOUAI de reclasser les parcelles 209,298, 306 et 957 en zone U doit être effectuée en respectant les zones urbaines définies au regard des environs immédiats. **Ces parcelles seront intégrées à la zone UD** comme elles étaient inscrites dans le POS de 2000.

### Evolution des superficies des zones

Un tableau indique l'évolution des zones UD (+0,36ha) et la zone 1AUm (-0,36ha).

### Compatibilité avec les documents supra-communaux

La commune d'Amblainville est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie entré en vigueur le 17 Décembre 2009. La présente modification ne concernant que des zones urbaines et à urbaniser, n'a aucune incidence sur les milieux humides.

Par ailleurs la commune est membre de la Communauté de Communes des Sablons qui a élaboré un SCOT en 2014. Aucune des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT et aucun objectif du Document d'Orientation d'Objectifs du SCOT ne sont contrariés par la présente modification du PLU.

## Mise en œuvre du plan

La réussite de la politique d'aménagement appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

## Les implications

Les implications sont essentiellement d'ordre financier. La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines. Elle devra par ailleurs acquérir les emplacements réservés que la modification lui attribue.

Pour assurer ces financements, la commune peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments (Code Général des Impôts) ; elle pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures ; elle pourra aussi demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général ; enfin elle pourra recourir au Projet Urbain Partenarial.



## Les actions d'accompagnement

### L'action foncière

Pour les emplacements réservés, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain. Elle dispose aussi d'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté, la Déclaration d'Utilité Publique ou la Zone d'Aménagement Différé. De plus la commune peut aussi solliciter les aides financières de l'Etat.

### La gestion de l'espace

La municipalité ayant la responsabilité de l'organisation du développement peut mettre en œuvre tous les moyens que le PLU lui apporte et les mener avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée.

### Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

#### La commune et le paysage

La modification du PLU est sans incidence sur le paysage.

#### La commune et les milieux naturels

La modification du PLU n'affecte pas d'espaces faisant l'objet de recommandations environnementales particulières.

## Le cadre bâti

Les règles de hauteur maximale dans la zone d'activités (zone UZ et 1AUz) avaient été déterminées de façon à définir un épannelage des gabarits en particulier pour les vues obtenues depuis le bourg. L'augmentation de la hauteur maximale dans le secteur 1AUzf renforce la cohérence de la progressivité des hauteurs.

Pour les parcelles localisées en bordure de la rue de Sandricourt, la présente modification du PLU ne remet pas en cause l'emplacement réservé sur ces parcelles et ne compromet pas la satisfaction des besoins en équipements publics.

## Règlement écrit

### Dispositions générales

Les 8 articles portent sur :

- le champ d'application territorial du plan,
- les portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols,
- les portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur,
- la division du territoire en zones,
- les adaptations mineures,
- le permis de démolir,

- le droit de préemption urbain,
- l'édification de clôtures.

On rappelle aussi les articles du code de l'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions (articles R111-2, R111-4 et R111-5) et l'aspect des constructions (article R111-21).

La modification n°2 du PLU n'apporte aucun changement aux 14 articles régissant la zone UD. On supprime l'alinéa sur les bardages.

Pour la zone 1AUz, à l'article 1AUz10, on ajoute le secteur 1AUzf définissant la hauteur des constructions à 13m au faîtage ; on retire ce secteur des zones limitant les constructions à 9m au faîtage. A l'article 1AUz11, on supprime, dans le paragraphe sur les matériaux, la référence sur les bardages et dans le paragraphe sur les toitures la notion de fibro-ciment.

### **Règlement graphique**

Ce règlement ne concerne que la zone village pour mettre en valeur les parcelles réintégrées en zone UD, parcelles devenues l'emplacement n°10.

## OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

Lors de la première permanence, j'ai rencontré 2 personnes venues s'informer sur le changement de zonage et savoir si leurs terrains étaient concernés. Je leur ai indiqué que leurs parcelles restaient en zone 1AUm et donc seraient susceptibles d'être inscrits dans un projet d'aménagement.

Pendant la deuxième permanence, un couple est venu s'informer sur le même thème, ayant appris qu'un projet concernait une partie de la zone 1AUm ; j'ai vérifié auprès de la société concernée qui m'a appris que ce projet serait redéfini car des propriétaires s'étaient inquiétés de voir leurs parcelles concernées coupées en deux.

J'ai ensuite reçu la visite de représentants d'associations venus s'informer sur la situation des 2 objets de la modification n°2 du PLU ; un courrier m'a ensuite été adressé portant sur les 2 points de la modification.

Pour les dispositions réglementaires de la ZAC des Vallées, le document rappelle que la modification n°1 du PLU proposait d'augmenter les surfaces au sol des bâtiments. J'ai vérifié cette assertion figurant page 10 de la modification n°1. Par ailleurs la décision d'harmoniser les hauteurs est qualifiée de gestion au cas par cas.

J'enregistre cet avis reprochant la non prise en compte des

La conclusion du document réclame la communication du rapport de présentation sous forme numérique. Je rappelle que celui-ci est disponible en mairie et que j'ai demandé la pose la population par ce canal sans y adjoindre le rapport de présentation ne pouvant savoir l'utilisation qui en serait faite.

Le 15 décembre 2015, le CCI De l'Oise a adressé un courrier à Monsieur le Maire d'Amblainville au sujet de la ZAC des Vallées. Il enregistre avec satisfaction l'augmentation des hauteurs des bâtiments (qui va augmenter l'attractivité du secteur), l'annulation des dispositions sur la pose de bardage et les toitures en fibro-ciment. En conclusion le CCI a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU d'Amblainville.

Pendant la troisième permanence, personne ne s'est présenté, le caractère très parcellaire de l'enquête pouvant expliquer cette désaffection.

## CONCLUSION

Etant donné que la modification n°2 a reçu un avis favorable de la Communauté des Sablons,

Etant donné que cette modification a été élaborée dans le respect des 3 principes fondamentaux prévus à l'article L121-1 du Code de l'urbanisme,

Etant donné que la municipalité a informé la population par différents moyens de diffusion,

Etant donné que lors des permanences les intervenants se sont surtout intéressés à des problèmes hors du champ de l'enquête,

Etant donné que les deux points de la modification n°2 ne modifient pas les orientations du PLU,

J'émet **UN AVIS FAVORABLE**

Tout en recommandant à la municipalité d'accorder une attention aux remarques des intervenants même si celles-ci sont hors champ de l'enquête.

*Le Commissaire enquêteur*

