

# RAPPORT d'ENQUETES PUBLIQUES

Enquêtes préalables a la Déclaration d'Utilité Publique  
et parcellaire, relatives au projet de création d'un  
lotissement « la voie des Anes », sur le territoire de la

*Commune de Bailleul sur Thérain*



Du lundi 14 Décembre 2015 au Samedi 16 Janvier 2016

DÉPOSÉ  
A LA PRÉFECTURE DE L'OISE

Francis MIANNAY COMMISSAIRE ENQUETEUR TITULAIRE  
26 rue de l'avenir 60700 SAINT MARTIN LONGUEAU  
Tel : 0607193412 MAIL : [francis.miannay@neuf.fr](mailto:francis.miannay@neuf.fr)

LE 27 JAN. 2016



## SOMMAIRE

### PARTIE 1 : RAPPORTS D'ENQUÊTES COMMUNES :

#### 1/Généralités :

- 1/1 : Présentation de la commune
- 1 /2: Introduction
- 1 /3: Présentation du projet
- 1/4 : Justification de l'Utilité Publique
- 1/5 : Etat Parcellaire
- 1/6 : Cadre juridique
- 1/7 : Composition du dossier

#### 2/ Organisation et déroulement de l'enquête :

- 2/1 : Désignation du commissaire-enquêteur
- 2/2 : Modalités de l'enquête
- 2.3 : Démarches préalables
- 2.4 : Information effective du public
- 2.5 : Climat de l'enquête
- 2.6 : Clôture de l'enquête

#### 3/ Observations du public :

#### 4/ Etat d'avancement du projet :

### ANNEXES :

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur

Annexe 2 : Arrêté prescrivant l'enquête publique

### PARTIE 2 :

### CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :

2-1 : Conclusions et Avis du commissaire enquêteur sur l'utilité publique,

2-2 : Conclusions et Avis du commissaire enquêteur sur l'expropriation des parcelles

## 1/ Généralités :

### 1/1 Présentation de la commune :

Bailleul sur Thérain (60930) se trouve dans le département [Oise](#) situé en région [Nord Pas de Calais Picardie](#). Elle est rattachée à la communauté de communes Rurales du Beauvaisis

Depuis 2015, Bailleul sur Thérain est dans le canton de Mouy du département Oise. Avant la réforme des départements, Bailleul sur Thérain était dans le canton de Nivillers dans la 1ère circonscription.

La superficie de Bailleul sur Thérain est de 950 hectares (9.5 km<sup>2</sup>) avec une altitude minimum de 46 mètres et un maximum de 138 mètres.

Les dernières statistiques démographiques pour la commune de Bailleul sur Thérain ont été fixées en 2009 et publiées en 2012.

Il ressort que la mairie de Bailleul sur Thérain administre une population totale de 2 111 personnes, avec une densité de 222,21 personnes par km<sup>2</sup>.

A cela il faut soustraire les résidences secondaires (33 personnes) pour constater que la *population permanente sur la commune de Bailleul sur Thérain est de 2 078 habitants.*

### 1/2 Introduction :

L'OPAC de l'Oise et la commune de Bailleul-sur-Thérain ont décidé d'entreprendre la création d'un projet d'aménagement d'ensemble sur une zone d'environ 16 hectares située sur le territoire cette dernière, au lieudit : «La voie aux Ânes »

C'est un projet d'éco-quartier dénommé « L'entre Deux Monts » qui consiste à aménager le site d'une ancienne carrière inexploité depuis plusieurs décennies.

Le projet a pour vocation de redonner une fonction à cet espace par la réalisation d'un projet mixte composé d'une zone d'habitat, de services et d'équipements publics avec :

- des lots libres à bâtir de surfaces variables,
- des lots destinés à accueillir des logements locatifs sociaux individuels et collectifs,
- un pôle de service (foyer d'accueil médicalisé)
- des espaces publics (place publique, éco-parc, espaces éco-citoyen...).

Le Conseil Municipal de Bailleul sur Thérain s'est réuni le 4 avril 2013 pour confier à l'OPAC de l'Oise la mise en œuvre de ce projet avec la poursuite des acquisitions

foncières nécessaires à sa réalisation par voie amiable ou par voie judiciaire et la mise en œuvre éventuelle d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Le Bureau de l'OPAC de l'Oise a répondu favorablement à cette requête. Ce dernier a délibéré lors de la séance du 30 janvier 2014 et a autorisé le directeur général de l'OPAC de l'Oise à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation l'ensemble des parcelles nécessaires au bon déroulement de la procédure.

L'emprise du projet porte sur de 160.224 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui le foncier est maîtrisé à 97.5% par l'OPAC de l'Oise.

Les **négociations amiables ayant échouées pour 3 parcelles** qui ne représentent que 3.964m<sup>2</sup> soit 2,5% de la surface, **la mise en œuvre de la DUP s'avère nécessaire.**

## CONTEXTE

La commune de Bailleul-sur-Thérain a connu une très forte progression de population entre 1999 et 2006 pour passer de 1754 à 2186 habitants (+23%). Cette nette augmentation est la résultante de la volonté des élus communaux qui ont opté à une époque pour le développement de différents programmes de logements.

Cette dynamique a permis de renforcer l'offre commerciale et le niveau des services de la commune.

Aujourd'hui, la commune subit un léger fléchissement de sa population. Celui-ci est essentiellement dû au desserrement de la population avec 2078 habitants (RGP 2009). Les demandes de logements, notamment en logements locatifs sociaux, ne cessent néanmoins d'augmenter sur la commune comme sur l'ensemble du département de l'Oise. Ce dernier subit la pression francilienne et Bailleul sur Thérain situé à proximité d'axes routiers majeurs et du pôle d'attractivité de Beauvais n'échappe pas à ce phénomène.

### Le contexte paysager et urbain

La commune de Bailleul-sur-Thérain se situe dans la vallée du Thérain Aval. La première partie de cette vallée, de type plaine alluviale, est caractérisée par son ouverture ponctuée de plusieurs buttes dont le mont César. Cet ensemble paysager est également constitué de polyculture (cultures, pâtures, boisements) et de marais (Marais des Cents Mines).

Ce paysage de grande qualité et riche en biodiversité accueille notamment quatre zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

Dans ce contexte naturel, les implantations humaines se sont développées essentiellement sur les bas de versant du Mont César (ancien oppidum Gaulois) à proximité du fond de vallée humide autour duquel les activités se sont développées.

En effet, la vallée du Thérain, qui traverse le quart sud/ouest du département de l'Oise a un passé qui a marqué l'histoire industriel du département de l'Oise et qui a fait l'objet plus récemment d'exploitations pour ses gisements de gravières et sablières.

La commune de Bailleul sur Thérain a été concernée par l'exploitation d'une sablière sur une partie de son territoire au lieu-dit la voie aux ânes. Localisée à l'extrémité nord ouest de la commune, cette ancienne sablière a été préalablement exploitée dans sa partie supérieure (3 à 4 mètres), elle est dans sa majeure partie devenue une friche en quête de nouvelles fonctions. Au fil du temps la commune en est devenue propriétaire. Ainsi, conscient des enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, l'équipe municipale a rapidement identifié que cette friche était mutable. L'urbanisation de ce secteur n'impactait ni les zones naturelles remarquables ni les terres cultivables et permettait de rééquilibrer le développement urbain de la commune vers le nord-ouest du territoire communal alors que les extensions importantes des années 90 s'étaient faites à l'est du bourg ancien.

Le site est localisé dans une cuvette. Cette configuration lui offre une qualité paysagère indéniable, ouvrant des vues sur le Mont César à l'Est et sur la butte du Bois Quesnoy à l'Ouest.

Cette qualité paysagère permet également d'offrir un site totalement dégagé de masques solaires, ce qui lui confère un fort potentiel énergétique solaire. Il est à noter que de par sa configuration, le site représente un des derniers espaces mutables de la commune, le moins impacté par la topographie, même si celle-ci est très accentuée sur ses pourtours, dénivelé entre les axes viaires et le terrain de l'ordre de 4 mètres environ.

Des infrastructures importantes limitant l'urbanisation :

La commune s'est essentiellement développée de façon linéaire le long de la D12. Elle s'est implantée de façon homogène et dans le sens de la topographie. La D12 apparaît comme un axe de transit qui ceinture la commune au sud.

A l'ouest du site du projet, la commune est limitée par une voie SNCF et par la déviation de la RD 234 Bailleul/Bresles. Par cet axe, le site de projet devient une véritable porte d'entrée de ville, la qualification de son image est un enjeu incontournable.

L'ouest du site est également marqué par la présence de l'usine « Profilafruid » qui génère une importante coupure, empêchant tout autre développement urbain de la commune.

A l'est du site, c'est la présence de lignes haute tension qui limite l'urbanisation. De plus, le secteur est situé aux abords du périmètre de protection du Mont César. Il s'agira de préserver la qualité du site pour une intégration environnementale de qualité.

## L'environnement urbain proche :

Au sud du site, le secteur a une vocation résidentielle et sociale avec un Foyer d'Accueil Médicalisé, des logements locatifs sociaux et un foyer d'hébergement de l'Aide Sociale à l'Enfance. L'urbanisation de ce secteur est plutôt récente : une quarantaine d'années pour les immeubles collectifs, entre dix et vingt ans pour le pavillonnaire et une dizaine d'années pour le Foyer d'Accueil Médicalisé existant.

La proximité du secteur urbanisé de la commune, comprenant services à la personne et commerces, permet de travailler sur les modes de déplacements doux.

Avant engagement des travaux le site était occupé par des équipements sportifs. Il est prévu de relocaliser certaines de ces fonctions afin de préserver le mode de vie des habitants.

## ENJEUX

Comme cela a été indiqué en introduction, l'enjeu majeur de ce projet vise avant tout à répondre aux attentes des habitants de la commune actuels et futurs.

La commune de Bailleul sur Thérain subit une pression foncière importante de par sa localisation et souhaite pérenniser un bon niveau de services pour ses habitants.

Afin de répondre à ces deux problématiques de façon cohérente, la municipalité souhaite favoriser l'accueil de nouveaux résidents et permettre aux décohabitants de se loger sur place.

En accompagnement à cette démarche, la commune souhaite appuyer cette orientation résidentielle par le renforcement de sa vocation d'accueil de populations plus fragile. La commune dispose déjà d'un Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) pour handicapés moteurs, traumatisés crâniens et polyhandicapés et d'un foyer habilité à l'aide sociale à l'enfance. Une emprise est réservée dans le projet pour accueillir un second FAM (Foyer d'Accueil Médicalisé) destiné aux handicapés psychiques et autistes.

Pour les habitants actuels et à venir, l'enjeu de l'aménagement de ce quartier sera de créer des espaces verts, véritables poumons pour l'ensemble de la population. Ils auront vocation à devenir de véritables espaces fédérateurs pour l'ensemble des habitants (parcours de santé, espaces et points pédagogiques ...).

## MIXITE FONCTIONNELLE

La fonction principale de ce quartier sera l'habitat. Le programme prévisionnel prévoit la réalisation d'environ 225 logements. La commune de Bailleul-sur-Thérain dispose de commerces et services regroupés à proximité immédiate du centre bourg. « L'entre deux monts » étant suffisamment proche de ce centre bourg, l'objectif est d'y faciliter les déplacements afin que les nouveaux habitants confortent les services existants.

La mixité fonctionnelle du site est recherchée par le renforcement de l'offre médico-sociale présente sur le secteur avec la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé pour adultes souffrant d'autisme ou de handicap psychique et par l'ouverture du site à l'ensemble des habitants de la commune pour des promenades sportives ou instructives avec des espaces permettant de se détendre ou de pratiquer des loisirs .

## DIVERSITE SOCIALE

La commune a souhaité poursuivre sa politique de mixité sociale ou accueillant environ **35% de logements locatifs sociaux**, ainsi qu'un établissement médico-social qui participe à cette diversité sociale.

Le nombre de résidents sera de 45 à 55 personnes, personnes encadrées par environ 55 à 65 équivalents Temps Plein.

## MOBILITE ET DEPLACEMENT

En commune rurale, la question des déplacements se résume trop souvent aux déplacements en voiture. La volonté de la commune au travers de ce projet est de favoriser les évolutions des pratiques.

À cet effet, les voies seront hiérarchisées et leur aménagement sera pensé en fonction de la vocation de la voie.

Il est notamment prévu sur certains secteurs du quartier que la voiture ne soit pas prioritaire. Les voies y sont partagées entre modes doux et voitures et aménagées pour préserver la sécurité des piétons.

Pour les covoitureurs un espace « écocitoyenneté » leur sera dédié avec la possibilité de stationner leurs véhicules pendant la journée. Une borne de rechargement pour véhicules électriques y sera également installée.

Par ailleurs, le site étant à proximité de pistes cyclables qui se connectent à des pistes supra communales, des circulations vélos seront aménagées au sein du quartier et connectées à ces pistes comme à celles qui rejoignent le centre bourg.

Les déplacements piétons seront également étudiés afin de sécuriser les parcours. Un travail sur l'usage des modes alternatifs sera effectué en vue notamment d'organiser des pédibus pour amener les enfants aux équipements scolaires.

Les cheminements liés aux déplacements des résidents des foyers médico-sociaux seront aménagés en conséquence afin favoriser la participation de ces résidents à la vie du quartier.

## 1/3 Présentation du projet :

Le projet de « l'entre deux monts » a été conçu en tenant compte de sa localisation et de ses spécificités qui s'articulent autour de l'identité du lieu, sa mémoire, son environnement proche comme ses vues lointaines. Son aménagement vise à l'intégrer à son environnement urbain et naturel sans toutefois pasticher cet environnement.

Ainsi, la topographie particulière du site liée à son ancienne exploitation contraint les accès et l'aménagement de ses franges.

Les espaces publics qui le composent sont pensés afin de faciliter la création du lien social par un traitement qualitatif et par une vocation qui fasse sens.

Le traitement des eaux pluviales et la question de l'orientation bioclimatique ont été des composantes fondatrices de la forme urbaine. Le chemin naturel de l'eau a été intégré le plus en amont possible.

La densité et les règles d'implantation ont tenu compte des aspirations des habitants à l'intimité d'une part et de la nécessaire prise en compte de la rareté du foncier d'autre part.

Enfin, le confort d'usage a présidé à la conception des espaces habités et en particulier pour l'aménagement de son éco-parc au coeur du quartier.

### MIXITE FONCTIONNELLE

Le projet prévoit la construction de :

- 143 lots libres,
- 83 logements locatifs sociaux :
  - 23 en maisons de ville
  - 60 en petits collectifs de 12 appartements
- 1 foyer d'accueil médicalisé (54 places)

Comme indiqué dans les enjeux, le projet consiste à réaliser un éco quartier d'habitat basé sur la mixité des fonctions, le programme comprenant de l'habitat, des services (Foyer Médicalisé), des équipements publics et un parc à l'échelle du quartier et de la commune.

Le programme d'habitat prévoit 226 logements, hors foyer d'accueil médicalisé, ce qui conduira à une population du futur quartier à environ 600 habitants.

Des espaces de rencontre et de convivialité seront créés, une place urbaine, un parc public et des installations sportives seront ainsi mis en place et accessibles par tous. Ces espaces publics structurant le quartier, favoriseront les déplacements doux ainsi que l'appropriation du site par les habitants et les riverains.

La place urbaine, située en face du foyer d'accueil médicalisé, permettra l'articulation du nouveau quartier et du centre bourg. En lien avec la rue Vivaldi, cet espace constituera un lieu privilégié d'échanges et de rencontres.

Accessible par tous, elle se composera de deux parties, une grande esplanade ouverte en pavés en partie basse et d'une succession de terrasses ombragées plantées de cépées remontant vers la rue Vivaldi.

L'ECOPARC créé au centre du quartier est un écosystème recréé. Il sera composé d'une vaste prairie agrémentée d'arbres, ce lieu sera propice à la détente en créant des espaces ouverts de jeux et de rencontres. A ces écosystèmes créés s'associe toute une arborescence, un réseau formant un complexe écologique. En effet l'ECOPARC est le poumon vert, la réserve biologique du quartier. Cette réserve est ouverte sur le grand paysage et vient drainer avec un maillage végétal dense l'ensemble des rues du nouveau quartier d'habitation par la mise en place d'arbres d'alignements et de massifs arbustifs.

Un « espace éco-citoyen » situé à l'entrée ouest du projet favorisera les échanges entre les résidents. Ce sera un lieu qui sera propice au covoiturage avec des places dédiées et où les véhicules électriques pourront se recharger sur une borne. Des containers de compostage seront mis à la disposition des résidents et un panneau permettra de sensibiliser et d'informer le public sur les démarches éco citoyennes.

## DIVERSITE SOCIALE

L'objectif de mixité sociale fixé par la mairie est atteint, en effet, sur les 226 logements envisagés (hors établissement médico-social), **83 sont des logements sociaux, soient 36%**.

Le projet réduira le phénomène d'exclusion et de ségrégation socio-spatiale.

Il favorisera, par des aménagements spécifiques, l'accès au site pour les personnes à mobilité réduite. Un travail sera mené sur les essences des végétations afin de favoriser les repères olfactifs des déficients visuels.

La qualité des futurs espaces communs, notamment les voies résidentielles traitées comme des courées qui offrent des espaces généreux de rencontres entre voisins, renforce ces échanges.

La mixité sociale sera favorisée par la nature même de l'opération avec un équilibre au niveau :

- de la typologie, avec les logements au sein des petits collectifs avec des lots individuels ou les logements qualifiés d'intermédiaires
- de la diversification de l'offre avec des logements locatifs sociaux,
- de la commune qui est structurée pour accueillir cette nouvelle population.

A proximité immédiate des services et commerces du centre-bourg, ce projet constitue un lieu d'accueil idéal pour répondre aux objectifs de développement de la commune.

## MOBILITE ET DEPLACEMENT

Le projet propose d'organiser une trame viaire qui s'organise selon les orientations suivantes :

- ❖ Limiter les flux et sécuriser les usages au sein de la zone.
- ❖ Développer les modes doux de déplacements par la création de pistes cyclables et de circulations piétonnes.
- ❖ Faciliter les liaisons qui relient le nouveau quartier au centre bourg.
- ❖ Favoriser le covoiturage par la mise à disposition d'un espace dédié en entrée de projet.

## Formes urbaines et densité

Ce projet qui est compatible avec le PLU en cours de validité vise à améliorer l'impact de l'urbanisation sur son environnement par des économies d'énergie et de matériaux, une meilleure gestion de l'eau, une mobilité diversifiée et douce. Il aspire à une meilleure qualité de vie faisant la part belle à la nature.

Au-delà de la qualité et du sens donné aux espaces publics, un soin particulier sera apporté aux limites entre l'espace public et les espaces privatifs. La qualité de traitement de ses limites et notamment la part donnée aux plantations permettra de renforcer les choix effectués pour les espaces publics.

Les implantations et l'architecture des constructions viseront également à structurer l'espace urbain de façon à éviter la monotonie et créer les « accidents urbains » propices à la rencontre, à l'animation ou au contraire au calme et à la contemplation.

Il ne serait être d'éco quartier qui ne se préoccupe de la consommation des espaces. Le choix fait pour « l'entre deux monts » est de proposer des espaces verts communs conséquents mais d'économiser les espaces verts privatifs. L'objectif est de favoriser la rencontre plutôt que le repli chez soi, repli sur soi.

Les surfaces moyennes de parcelles sont les suivantes :

- ✓ Logement locatif individuel : 194,3 m<sup>2</sup>
- ✓ Logement locatif collectif : 140,6 m<sup>2</sup> par logement
- ✓ Lot à bâtir : 503,5 m<sup>2</sup>
- ✓ FAM : 8841,4 m<sup>2</sup>

## 1/4 JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET :

Au regard des difficultés pour maîtriser trois parcelles de terrain et considérant que ce projet est d'intérêt général, le Conseil Municipal a souhaité s'appuyer sur les compétences de l'OPAC de l'Oise pour mettre en œuvre, conformément à l'article R.11-3-2 du code de l'expropriation, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, (DUP) et de poursuivre ses investigations jusqu'à la réalisation physique de l'éco-quartier.

Le positionnement géographique de la commune à proximité de Beauvais et d'axes routiers majeurs légitime la réalisation d'un tel projet. La commune mise d'ailleurs sur cette proximité pour accueillir de nouvelles populations dans un cadre de vie qui participe à leurs épanouissements.

Le programme d'aménagement proposé s'intègre dans le tissu urbain du village et répond aux un objectif de mixité sociale et fonctionnelle souhaité par les membres du conseil municipal avec la réalisation d'un programme qui comprend :

- 83 logements sociaux (37%).
- 1 foyer d'accueil médicalisé de 54 places et des espaces publics structurants.
- 143 des terrains à bâtir.
- 

La reconversion de ce site devenu une friche issue de l'exploitation d'anciennes gravières est une manière astucieuse de créer de la ville sans pour cela consommer des espaces agricoles.

L'offre nouvelle de logements générée par le projet augure l'arrivée de nouveaux résidents et permettra à terme de conforter les services et commerces existant dans la commune.

Les espaces publics sont calibrés pour répondre aux attentes de l'ensemble des habitants de la commune et la partie central de l'éco-parc participe à la régulation et à la gestion des eaux de manière alternative.

Ce projet ambitionne de sensibiliser les résidents à l'écocitoyenneté en leurs proposant de s'informer, d'utiliser des modes doux de déplacements au travers des pistes et cheminements et de promouvoir la pratique du covoiturage avec un espace dédié.

## 1/5 ETAT PARCELLAIRE

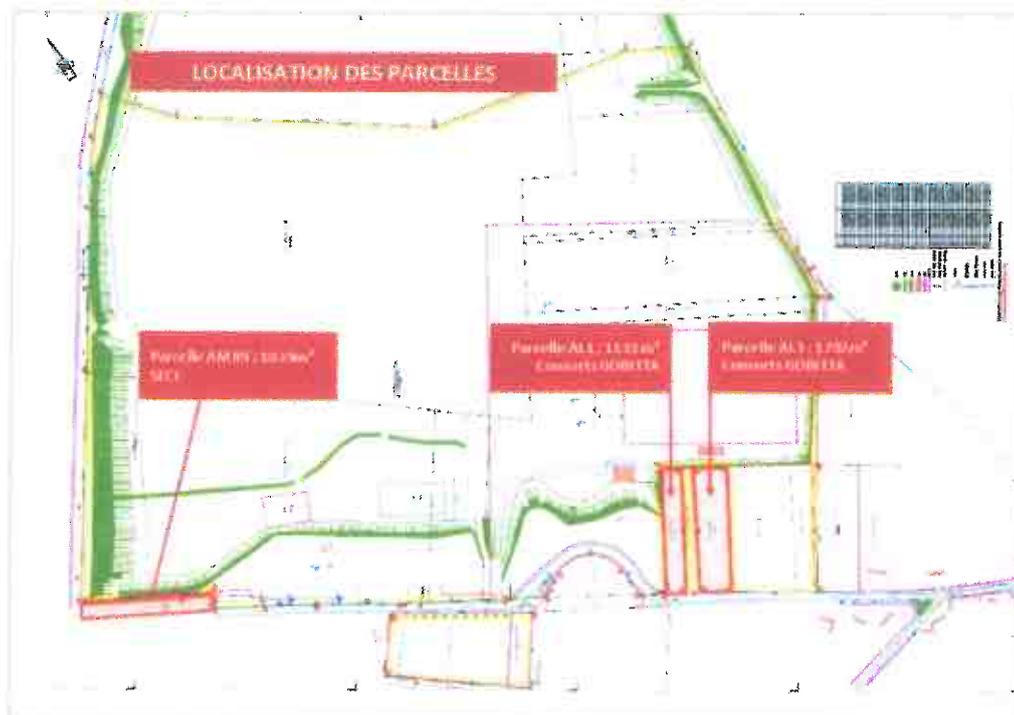
- Etat parcellaire
- Extrait cadastral
- Localisation des parcelles

Etat parcellaire :

DESIGNATION CADASTRALE		SUPERFICIE		IDENTITE DES PROPRIETAIRES (nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, profession, nom du conjoint)						
N° de la parcelle	Section	Lieudit	Nature	ha	a	ca	INSCRITS au CADASTRE	Date et lieu de naissance	profession	RESULTATS des RECHERCHES de L'EXPROPRIANT
1	AL	rue Vivaldi	terre cultivée	11	33		Geneviève GEOGFFROY GOBITTA 1 rue Saint Lazare. Appt 3. 60200 Compiègne	1923	retraîtée	De multiples courriers et courriels sans résultat. Problème d'accord entre les héritiers.
2	AL	Le clos trupet N/E	terre cultivée	8	12		Jean-Claude GOBITTA Av de l'observatoire 37B. 1180 Bruxelles Belgique Jeanine GOBITTA COMPIEGNE 34 rue du haut de Villevert. 60300 Senlis Annie GOBITTA 18 rue de l'écrivissière. 41150 Onzain OPAC de l'Oise 9 Av du Beauvaisis. BP 80616. 60616 Beauvais cedex	1946 1948 1949		
3	AL	rue Vivaldi	terre cultivée	17	92		Geneviève GEOGFFROY GOBITTA 1 rue Saint Lazare. Appt 3. 60200 Compiègne Jean-Claude GOBITTA Av de l'observatoire 37B. 1180 Bruxelles Belgique Jeanine GOBITTA COMPIEGNE 34 rue du haut de Villevert. 60300 Senlis Annie GOBITTA 18 rue de l'écrivissière. 41150 Onzain	1923 1946 1948 1949	retraîtée	De multiples courriers et courriels sans résultat. Problème d'accord entre les héritiers.
4	AL	rue Vivaldi	terre cultivée	36	39		OPAC de l'Oise : 9 Av du Beauvaisis. BP 80616. 60616 Beauvais cedex			
359	AL	rue Vivaldi	herbage	7	53					
361	AL	Le clos trupet N/E	terre cultivée	13	99					
80	AM	Le clos trupet N/E	herbage	33	87					
117	AM	rue du stade	terre cultivée et friche	12	67	78				
69	ZB	Le clos trupet N/E	terre cultivée	2	41	70				
69	AM	rue Vivaldi	boxes	10	39					
								SECF Madame Stéphanie CARLIER. Route de villers sur Thierre. 60510 Therdonne		



Localisation des parcelles



Toutes ces parcelles ont fait l'objet d'une estimation par la Direction Départementale des finances publiques, et tous les propriétaires ont été contactés par l'OPAC en vue d'acquérir ces terrains à l'amiable.

Aucune suite n'a été donnée aux différents courriers recommandés avec AR envoyés par l'OPAC de l'Oise, d'où la procédure en vue d'expropriation engagée.  
Les parcelles AL1 et 2 sont en friche et libres de toute occupation .

La parcelle AM 89 est en partie occupée par des garages pour voitures. Ils sont en mauvais état, sans entretien apparent et d'après plusieurs usagers que j'ai rencontré, l'eau s'infiltré à l'intérieur lors de grosses pluies.

Ils datent des années 50/60 (en même temps que le premier immeuble de l'autre côté) de la rue vivaldi.

Le problème, c'est que les toitures sont **constituées de tôles fibro/ciment qui contiennent de l'amiante**, et qu'il faudra donc prendre des précautions pour les démonter et les stocker en décharge de classe 1. (Coût élevé normalement à la charge du propriétaire ?)

Par lettre en date du 08 décembre 2014, la Direction Départementale des finances publiques de l'Oise a fixé la valeur venale de la parcelle AM89 à 174.800 euros, indemnité totale à allouer au propriétaire en cas de déclaration d'utilité publique.

**Le commissaire enquêteur estime qu'à cette somme devra être défalqué le cout (à estimer) du démontage et de l'évacuation des tôles amiantées.(principe du pollueur/payeur).**



Vue avant des garages rue VIVALDI

Vue arrière des garages :





Vue des parcelles AL1et AL2 qui seront aménagées et vendues comme lots a bâtir

## 1/6 Cadre Juridique :

Le présent projet, se situe dans le cadre :

- Du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.1, L.110-1 ; L.112-1, L.-1 et L.122-5 et R.111-1 à R.112-27,
- Du code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 portant sur les dispositions applicables à l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

## 1/7 Composition du dossier :

Le dossier est composé de :

1 notice explicative de	30 pages
1 étude d'impact	232 pages
1 complément a l'étude d'impact	27 pages
Total	289 pages

## 2/ Organisation et déroulement de l'enquête :

### 2/1 : Désignation du commissaire-enquêteur

Par ordonnance en date du 01 Octobre 2015, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique ayant pour objet :

*La procédure de déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires a la réalisation d'un lotissement au lieu-dit " la voie des ânes" a Bailleul sur Thérain (annexe1)*

J'estimais avoir une position neutre par rapport au dossier mis à l'enquête publique et j'acceptais en m'engageant à travailler dans le sens de l'intérêt général.

### 2/2 : Modalités de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant un durée de trente-quatre jours consécutifs, du lundi 14 décembre 2015 au samedi 16 janvier 2016 inclus, période durant laquelle les pièces du dossier ainsi que deux registres d'enquête a feuillets non mobiles, côtés et paraphés par moi-même, sont restés déposés à la mairie de Bailleul sur Therain aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie au public, afin que toute personne puisse consigner librement ses observations éventuelles sur le registres ouverts à cet effet ou me les adresser par écrit pour être annexées au dits registres.

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de Bailleul sur Therain les :

- Lundi 14 décembre 2015 de 09h30 à 12h00,
- Mercredi 06 janvier 2016 de 15h30 à 18h00
- Samedi 16 janvier 2016 de 09h30 à 12h00

### 2/3 : Démarches préalables :

Avant le début de l'enquête, le 20 Octobre 2015, je me suis rendu a la Préfecture de l'Oise, Direction des relations avec les collectivités locales , au bureau de madame Mekhalfia, en charge du dossier.

J'ai récupéré le dossier d'enquête, et nous avons défini les modalités de l'enquête publique. (Arrêté de Monsieur le Préfet en annexe 2).

Le 02 novembre, je me suis rendu a l'OPAC de l'OISE, avec Monsieur Dominique LAMI, Commissaire Enquêteur suppléant, afin de rencontrer Monsieur Dufetelle en charge du dossier. Nous avons évoqué les conditions dans lesquelles se sont déroulées les différentes phases d'élaboration du projet de ce lotissement, les difficultés rencontrées, l'ambiance générale, les oppositions rencontrées.

Nous sommes allés visiter le chantier en cours a Bailleul sur Thérain.

Le 18 novembre à 18h00, réunion en mairie de Bailleul sur Thérain avec Madame le Maire pour fixer les derniers détails pratiques.

## 2/4 : Information effective du public

Conformément à la législation, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, un avis au public d'ouverture d'enquête et de ses modalités a été publié dans les annonces légales de deux journaux du département, soient :

- Le Parisien dans ses éditions du 26 novembre et du 14 décembre 2015
- Le Courrier Picard dans ses éditions du 25 novembre et du 14 décembre 2015.

Avant le début et pendant toute la durée de l'enquête, l'arrêté est resté affiché en façade de la mairie, et sur les panneaux d'affichage de la commune, sur le panneau lumineux situé sur la place de la Mairie comme je l'ai constaté à chacune de mes visites.

De plus, 2 affiches jaunes conformes à l'arrêté du 24 avril 2012 étaient présentes sur le terrain visibles du domaine public.

De plus l'arrêté figurait sur le site INTERNET de la commune.

## 2.5 : Climat de l'enquête

Les dates et heures de mes trois permanences ont été choisies de manière à faciliter la venue du public. Aucune personne ne s'est déplacée pour consulter le dossier et faire des remarques sur le registre d'enquête.

J'ai n'ai reçu aucun courrier ou mail concernant ces enquêtes.

J'ai vérifié que le dossier était complet, que l'affichage était présent à chacune de mes permanences.

Je n'ai rien d'autre à signaler.

## 2.6 : Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le samedi 16 janvier 2016, j'ai clos et signé les registres d'enquêtes publiques.

### 3/ Observations du public :

Aucune personne ne s'étant déplacée, et aucune annotation, suggestion, avis, observation, n'ayant été inscrites sur les registres d'enquêtes, *il n'a pas été rédigé de Procès-verbal de synthèse.*

### 4/ Etat d'avancement du projet :

L'OPAC de l'OISE ayant la maîtrise foncière à près de 98%, elle a démarré et avancé sur les différentes composantes du projet :

- les lots à bâtir sont prêts avec la voirie correspondante, l'éclairage public,
- des installations sportives, des aires de jeux sont également en place, et utilisées par les enfants
- des espaces verts, lieux de promenade, sont déjà fréquentés par les habitants de la commune,
- le Foyer d'accueil Médicalisé (FAM) est en cours de construction,

Le projet définitif est donc en bonne voie et il est donc urgent d'autoriser l'acquisition des 3 dernières parcelles manquantes qui font partie intégralement du projet, surtout l'AM89 qui doit recevoir la future aire réservée au covoiturage.

Quelques vues des aménagements réalisés ou en cours :







Le commissaire enquêteur  
Francis MIANNAY

25/01/2016

# ANNEXES :

## Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'AMIENS

01/10/2015

N° E15000183 /80

LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

### Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 22 septembre 2015, la lettre par laquelle le préfet de l'Oise demande la désignation d'un commissaire enquêteur et d'un suppléant en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- la procédure de déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation d'un lotissement au lieudit "la voie des Anes" à Bailleul-sur-Thérain ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

### DECIDE

**ARTICLE 1** : Monsieur Francis MIANNAY, retraité de la SNCF, est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Monsieur Dominique LAMI, ingénieur électricien, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : l'OPAC DE L'OISE versera dans le délai d'un mois, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 800 euros.

**ARTICLE 4** : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance par la législation en vigueur.

**ARTICLE 5** : La présente décision sera notifiée au préfet de l'Oise, à Monsieur Francis MIANNAY et Monsieur Dominique LAMI, à l'OPAC DE L'OISE en qualité de maître d'ouvrage, au maire de Bailleul-sur-Thérain et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Amiens, le 01/10/2015

La présidente,  
Elise COROUGE

## Annexe 2 : Arrêté prescrivant l'enquête publique :



PRÉFET DE L'OISE

Préfecture  
Secrétariat général  
Direction des relations avec les collectivités locales  
Bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme

Arrêté d'ouverture d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire,  
relatives au projet de création d'un lotissement au lieu-dit « la voie des Ânes » sur le territoire de la  
commune de Bailleul-sur-Thérain

Le Préfet de l'Oise

Chevalier de la légion d'honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.1, L.110-1,  
L.112-1, L.122-1 et L.122-5 et R.111-1 à R.112-27 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 portant sur  
les dispositions applicables à l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environ-  
nement ;

Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 modifiée relative à la démocratie de proximité ;

Vu le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux  
pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

Vu la délibération du conseil municipal de Bailleul-sur-Thérain en date du 04 avril 2013 autorisant l'OPAC  
de l'Oise à poursuivre les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création d'un lotissement au  
lieu-dit « la voie des Ânes » sur le territoire de la commune de Bailleul-sur-Thérain et sollicitant la mise en  
œuvre de la procédure d'expropriation et l'ouverture des enquêtes conjointes préalables à la déclaration  
d'utilité publique et parcellaire ;

Vu les dossiers d'enquêtes transmis par l'OPAC de l'Oise, maître d'ouvrage du projet ;

Vu la liste des propriétaires, tels qu'ils sont connus d'après les documents cadastraux et les renseignements  
recueillis par la l'OPAC de l'Oise ;

Vu l'avis rendu le 3 juin 2015 par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement ;

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête  
publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;

Vu la décision de la présidente du tribunal administratif d'Amiens du 02 octobre 2015 désignant les  
commissaires enquêteurs titulaire et suppléant ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

### ARRÊTE

Article 1er : Il sera procédé sur le territoire de la commune de Bailleul-sur-Thérain aux enquêtes publiques  
conjointes en vue de statuer sur les demandes présentées par l'OPAC de l'Oise, au titre des décisions  
administratives suivantes :

- arrêté de déclaration d'utilité publique du projet de création d'un lotissement au lieu-dit « la voie des Ânes »  
sur le territoire de la commune de Bailleul-sur-Thérain,



- arrêté de cessibilité en vue de délimiter exactement les terrains à acquérir pour permettre la réalisation de ce projet.

A l'issue des enquêtes publiques, l'autorité compétente pour prendre les décisions administratives précitées sera le préfet de l'Oise.

Article 2 : Ces enquêtes, d'une durée de 34 jours consécutifs, se dérouleront du lundi 14 décembre 2015 au samedi 16 janvier 2016 inclus.

Article 3 : Le projet consiste à réaliser un écoquartier dénommé "l'Entre Deux Monts" en aménageant le site d'une ancienne carrière inexploitée depuis plusieurs décennies. Il prévoit de redonner une fonction à cet espace par la réalisation d'un projet mixte composé d'une zone d'habitat, de services et d'équipements publics.

Identité et coordonnées de la ou des personnes responsables du projet ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées : OPAC de l'Oise - 9 avenue du Beauvaisis - BP 80616 - 60016 Beauvais Cedex - Tél. : 03.44.79.50.50 - Fax : 03.44.79.51.46.

Article 4 : M. Francis MIANNAY, retraité de la SNCF, est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et recevra les observations du public en mairie de Bailleul-sur-Thérain selon les dates indiquées ci-dessous :

- le lundi 14 décembre 2015 de 09 H 30 à 12 H 00
- le mercredi 06 janvier 2016 de 15 H 30 à 18 H 00
- le samedi 16 janvier 2016 de 09 H 30 à 12 H 00.

M. Dominique LAMI, ingénieur électricien, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Il remplace le titulaire en cas d'empêchement et exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Article 5 : Ouverture des enquêtes

Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquêtes, ouverts et datés par le maire de Bailleul-sur-Thérain, et cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés pendant 34 jours consécutifs du lundi 14 décembre 2015 au samedi 16 janvier 2016 inclus et tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner, éventuellement, ses observations sur les registres d'enquêtes ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur pour être annexées aux registres, à l'adresse suivante :

- Mairie de Bailleul-sur-Thérain - M. Francis MIANNAY - commissaire enquêteur - projet de création d'un lotissement au lieu-dit « la voie des Ânes » à Bailleul-sur-Thérain - Place Maurice Segonds - 60930 Bailleul-sur-Thérain.

Article 6 : Il n'est pas prévu pour les présentes enquêtes la mise à disposition d'informations relatives au projet sur un site Internet ou la possibilité pour le public de communiquer ses observations par voie électronique.

Les personnes qui souhaitent obtenir à leur frais la communication des dossiers d'enquêtes publiques peuvent en faire la demande par écrit auprès de l'autorité organisatrice des enquêtes à l'adresse suivante, dès la publication du présent arrêté :

- Préfecture de l'Oise - direction des relations avec les collectivités locales - bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme - 1, place de la préfecture - 60022 Beauvais cedex.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande auprès du commissaire enquêteur pendant toute la durée de l'enquête.

Article 7 : Si le commissaire enquêteur a l'intention de visiter les lieux concernés par l'opération, à l'exception des lieux d'habitation, et à défaut d'avoir pu procéder de son propre chef en liaison avec le responsable du projet, il devra en informer au moins 48 heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée.

Si les propriétaires et les occupants n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur en fera mention dans son rapport d'enquête.

Article 8 : Si le commissaire enquêteur entend faire compléter les dossiers par des documents existants, utiles à la bonne information du public, sous réserve du respect du secret de la défense nationale, du secret industriel et de tout secret protégé par la loi, il en fait la demande au responsable du projet. Toutefois, cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de celui-ci.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet seront versés aux dossiers d'enquêtes déposés en mairie de Bailleul-sur-Thérain.

Un bordereau mentionnant la nature des pièces et la date à laquelle les documents ont été ajoutés en cours d'enquête sera joint aux dossiers d'enquêtes.

Article 9 : S'il estime nécessaire l'organisation d'une réunion publique, le commissaire enquêteur devra en aviser préalablement le préfet de l'Oise et le maître d'ouvrage en indiquant les modalités d'organisation de la dite séance.

Le préfet de l'Oise notifiera au commissaire enquêteur son accord ou son refus. Son éventuel désaccord sera mentionné dans le dossier déposé en mairie de Bailleul-sur-Thérain.

En cas d'accord, le préfet de l'Oise et le commissaire enquêteur arrêteront en commun, en liaison avec le maître d'ouvrage, les modalités de l'information préalable du public et du déroulement de la réunion publique. Les dispositions ainsi arrêtées seront notifiées au maître d'ouvrage.

En tant que de besoin, la durée des enquêtes peut être prorogée pour une durée maximale de 30 jours, à la demande du commissaire enquêteur, afin de permettre l'organisation de la réunion publique.

La décision motivée du commissaire enquêteur sera notifiée au préfet de l'Oise. Cette notification devra être parvenue au plus tard huit jours avant la fin des enquêtes. La décision sera portée à la connaissance du public par un affichage réalisé dans les conditions prévues à l'article 11, au plus tard à la date de clôture des enquêtes prévue initialement.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu sera établi par le commissaire enquêteur et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Il sera annexé par le commissaire enquêteur, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet au rapport de fin d'enquête.

En l'espèce, l'accomplissement des formalités prévues aux articles 14 et 15 sera reporté à la clôture des enquêtes ainsi prorogées.

Article 10 : Le commissaire enquêteur pourra auditionner à sa demande toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet. Le refus éventuel de demande d'information ou l'absence de réponse sera mentionné par le commissaire enquêteur dans son rapport.

#### Article 11 : Formalités de publicité

Il sera procédé, pour le compte du pétitionnaire, par les soins de la préfecture à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquêtes dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Oise, quinze jours au moins avant le début de celles-ci, c'est-à-dire dans les journaux portant la date du 28 novembre 2015 au plus tard et, à titre de rappel, dans les huit premiers jours de celles-ci, soit dans les journaux à paraître entre le 14 décembre et le 21 décembre 2015.

Le maire de Bailleul-sur-Thérain devra également assurer la publication de cet avis par voie d'affichage à la porte de la mairie et par tout autre moyen en usage dans la commune quinze jours au moins avant l'ouverture des enquêtes et pendant toute la durée de celles-ci, soit jusqu'au 16 janvier 2016 inclus.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité, il est procédé par les soins du maître d'ouvrage, à l'affichage du même avis dans ses locaux ainsi que sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés. Cet avis devra être visible et lisible de la voie publique et être conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre en charge de l'environnement du 24 avril 2012.

Les formalités susvisées seront respectivement justifiées par un exemplaire des journaux et un certificat d'affichage.

Article 12 : L'expropriant est tenu d'adresser une lettre individuelle informant du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Bailleul-sur-Thérain, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception, à chaque propriétaire intéressé dont le domicile est connu, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite, en double copie, au maire qui en fera afficher une et, le cas échéant, adressera la seconde aux locataires et preneurs à bail rural. Les récépissés des lettres recommandées et, éventuellement, les certificats d'affichage de notification seront joints au dossier.

Les notifications devront être parvenues aux intéressés avant l'ouverture des enquêtes soit le 12 décembre 2015 au plus tard.

Article 13 : Les propriétaires ayant reçu notification du dépôt du dossier parcellaire en mairie de Bailleul-sur-Thérain sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, c'est-à-dire :

- en ce qui concerne les personnes physiques, le nom, les prénoms, dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint avec, éventuellement, la mention de "veuf" ou "veuve" de,
- en ce qui concerne les sociétés, les associations, syndicats et autres personnes morales, leur dénomination et, pour toutes les sociétés, leur forme juridique, leur siège social et la date de leur constitution,
- pour les sociétés commerciales, leur numéro d'immatriculation au registre de commerce,
- pour les associations, leur siège, la date et le lieu de dépôt de leurs statuts,
- pour les syndicats, leur siège, la date et le lieu de leur déclaration,

ou à défaut, donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture d'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Dans la huitaine qui suit cette notification, le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant l'identité des fermiers, locataires, ou personnes ayant des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés seront en mesure de faire valoir leurs droits dans les huit jours de la publication collective et tenus dans le même délai de se faire connaître à l'expropriant à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité.

#### Article 14 : Clôture des enquêtes

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquêtes mis à disposition en mairie de Bailleul-sur-Thérain seront transmis par celle-ci avec les documents annexés dans les 24 heures au commissaire enquêteur et clos par lui.

Le commissaire enquêteur établira un rapport rappelant le déroulement des enquêtes et examinera les observations, les propositions et contre-propositions recueillies durant l'enquête et les observations du responsable du projet le cas échéant. Il consignera dans un document séparé ses conclusions motivées, datées et signées, en précisant nettement si elles sont favorables ou défavorables avec réserves ou défavorables à la réalisation du projet et à l'emprise des acquisitions projetées.

Dès réception des registres d'enquête et des documents annexes, le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales, celles-ci étant consignées dans un procès verbal de synthèse, en l'invitant à produire un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours.

L'ensemble des dossiers accompagnés des registres d'enquêtes, des pièces annexées, du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises par les différentes procédures administratives, seront alors transmis par le commissaire enquêteur dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture des enquêtes ou, le cas échéant, dans un délai de

15 jours à compter de la réception du mémoire en réponse du pétitionnaire ou de l'expiration du délai imparti à ce dernier pour donner cette réponse, au préfet de l'Oise, direction des relations avec les collectivités locales.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au président du tribunal administratif d'Amiens.

Article 15 : A l'issue des enquêtes et dès leur réception, copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée sans délai au responsable du projet et à la mairie de Bailleul-sur-Thérain.

Ces documents seront tenus à la disposition du public à la mairie de Bailleul-sur-Thérain et à la préfecture de l'Oise - direction des relations avec les collectivités locales, bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme, pendant un an à compter de la date de clôture des enquêtes. Ils seront publiés et consultables sur le site Internet de la préfecture de l'Oise pendant la même durée.

Article 16 : A la réception des conclusions motivées du commissaire enquêteur, si l'autorité compétente pour organiser les enquêtes constate une insuffisance ou un défaut de motivation de celles-ci susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, elle adressera, dans un délai de 15 jours, une lettre d'observation au président du tribunal administratif d'Amiens pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions.

Le commissaire enquêteur remet ses conclusions complétées dans un délai d'un mois à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif d'Amiens.

Article 17 : Pendant l'enquête publique, en application du I de l'article L.123-14 du code de l'environnement, le responsable du projet a la possibilité de suspendre l'enquête s'il estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles. La décision est prise par arrêté, après avoir entendu le commissaire enquêteur, par l'autorité compétente pour organiser les enquêtes.

La poursuite des enquêtes publiques est alors prolongée d'une durée d'au moins 30 jours et fait l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation dans les conditions fixées à l'article R.123-23 du code de l'environnement.

Article 18 : Au vu des conclusions du commissaire enquêteur, le responsable du projet, en application du II de l'article L.123-14 du code de l'environnement, a la possibilité de solliciter le déroulement d'une enquête complémentaire portant sur les avantages et les inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement, s'il estime souhaitable d'apporter au projet des changements qui en modifient l'économie générale.

L'ouverture de l'enquête publique complémentaire, d'une durée minimale de 15 jours, fait l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation dans les conditions fixées à l'article R.123-23 du code de l'environnement.

Article 19 : Les informations relatives au déroulement des enquêtes publiques prescrites dans le présent arrêté peuvent être consultées sur le site Internet de la préfecture de l'Oise pendant un an à l'adresse suivante : [www.oise.gouv.fr](http://www.oise.gouv.fr).

Article 20 : Le Secrétaire général de la préfecture de l'Oise, le Président de l'OPAC de l'Oise et le Maire de la commune de Bailleul-sur-Thérain sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée ainsi qu'à :

- Mme la Présidente du tribunal administratif
- M. le Directeur départemental des territoires
- M. le Commissaire enquêteur titulaire
- M. le Commissaire enquêteur suppléant.

Fait à Beauvais, le 4 ~~10~~ 2015

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire général

Blaise GOURTAY

**PARTIE 2 :**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**  
**et**  
**AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

2-1 : Conclusions et Avis du commissaire enquêteur  
sur l'utilité publique,

2-2 : Conclusions et Avis du commissaire enquêteur  
sur l'expropriation des parcelles

## 2-1 : Conclusions et Avis du commissaire enquêteur sur l'utilité publique du Projet :

### CONCLUSIONS :

La présente enquête a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 04 novembre 2015.

L'OPAC de l'Oise et la commune de Bailleul-sur-Thérain ont décidé d'entreprendre la création d'un projet d'aménagement d'ensemble sur une zone d'environ 16 hectares située sur le territoire cette dernière, au lieudit : « La voie aux Ânes »

C'est un projet d'éco-quartier dénommé « L'entre Deux Monts » qui consiste à aménager le site d'une ancienne carrière inexploité depuis plusieurs décennies.

Le projet a pour vocation de redonner une fonction à cet espace par la réalisation d'un projet mixte composé d'une zone d'habitat, de services et d'équipements publics avec :

- 143 lots libres à bâtir de surfaces variables,
- 83 lots destinés à accueillir des logements locatifs sociaux individuels et collectifs,
  - 23 en maisons de ville
  - 60 en petits collectifs de 12 appartements
- un pôle de service (foyer d'accueil médicalisé de 54 places)
- des espaces publics (place publique, éco-parc, espaces éco-citoyen...).

Des espaces de rencontre et de convivialité seront créés, une place urbaine, un parc public et des installations sportives seront ainsi mis en place et accessibles par tous. Ces espaces publics structurant le quartier, favoriseront les déplacements doux ainsi que l'appropriation du site par les habitants et les riverains.

Le positionnement géographique de la commune à proximité de Beauvais et d'axes routiers majeurs légitime la réalisation d'un tel projet. La commune mise d'ailleurs sur cette proximité pour accueillir de nouvelles populations dans un cadre de vie qui participe à leurs épanouissements.

Le programme d'aménagement proposé s'intègre dans le tissu urbain du village et répond aux un objectif de mixité sociale et fonctionnelle souhaité par les membres du conseil municipal. La reconversion de ce site devenu une friche issue de l'exploitation

d'anciennes gravières est une manière astucieuse de créer de la ville sans pour cela consommer des espaces agricoles.

L'offre nouvelle de logements générée par le projet augure l'arrivée de nouveaux résidents et permettra à terme de conforter les services et commerces existant dans la commune.

Les espaces publics sont calibrés pour répondre aux attentes de l'ensemble des habitants de la commune et la partie central de l'éco-parc participe à la régulation et à la gestion des eaux de manière alternative.

Ce projet ambitionne de sensibiliser les résidents à l'écocitoyenneté en leurs proposant de s'informer, d'utiliser des modes doux de déplacements au travers des pistes et cheminements et de promouvoir la pratique du covoiturage avec un espace dédié.

**Ce projet a donc vocation à être déclaré d'UTILITE PUBLIQUE.**

#### AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :

##### Motivations

Mes motivations résultent :

- de l'étude approfondie du dossier,
- des visites des lieux avec prise de photos,
- de mes entretiens avec Madame le Maire,
- d'entretien avec le porteur du projet,
- d'entretiens avec des habitants de la commune lors de mes visites sur le terrain,
- de mes investigations sur le terrain et de mes propres convictions.
- 

Avis du commissaire enquêteur :

- Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation ;

- Considérant que le dossier présenté à l'enquête, contient toutes les informations permettant d'apprécier le projet ;
- Considérant que la publicité légale et complémentaire (panneaux, site internet, journal communal) a permis au public d'être parfaitement averti de cette enquête ;
- Considérant qu'il n'y a aucune observation, ni aucune opposition déclarée au projet,
- Considérant qu'il n'y a pas de consommation de terres agricoles, mais au contraire une reconversion opportune et intelligente d'un ancien site industriel abandonné,
- J'estime que le projet présenté par la commune de Bailleul sur Thérain en association avec l'OPAC de l'Oise est une opportunité qui va permettre à la commune de poursuivre son développement à court terme et moyen terme, avec un nouveau quartier moderne, accueillant, comprenant une mixité sociale, répondant aux attentes de la population.

En conséquence,

L'enquête publique que j'ai conduite du 14 décembre 2015 au 16 janvier 2016, me permet :

***D'exprimer un avis favorable a la déclaration d'utilité publique de ce projet.***

Le 25 Janvier 2016  
Francis MIANNAY



## 2-2 : Conclusions et Avis du commissaire enquêteur sur l'expropriation des parcelles.

### CONCLUSIONS :

La présente enquête a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 04 novembre 2015.

L'OPAC de l'Oise et la commune de Bailleul-sur-Thérain ont décidé d'entreprendre la création d'un projet d'aménagement d'ensemble sur une zone d'environ 16 hectares située sur le territoire cette dernière, au lieudit : « La voie aux Ânes ».

Le Conseil Municipal de Bailleul sur Thérain s'est réuni le 4 avril 2013 pour confier à l'OPAC de l'Oise la mise en œuvre de ce projet avec la poursuite des acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation par voie amiable ou par voie judiciaire et la mise en œuvre éventuelle d'une Déclaration d'Utilité Publique.

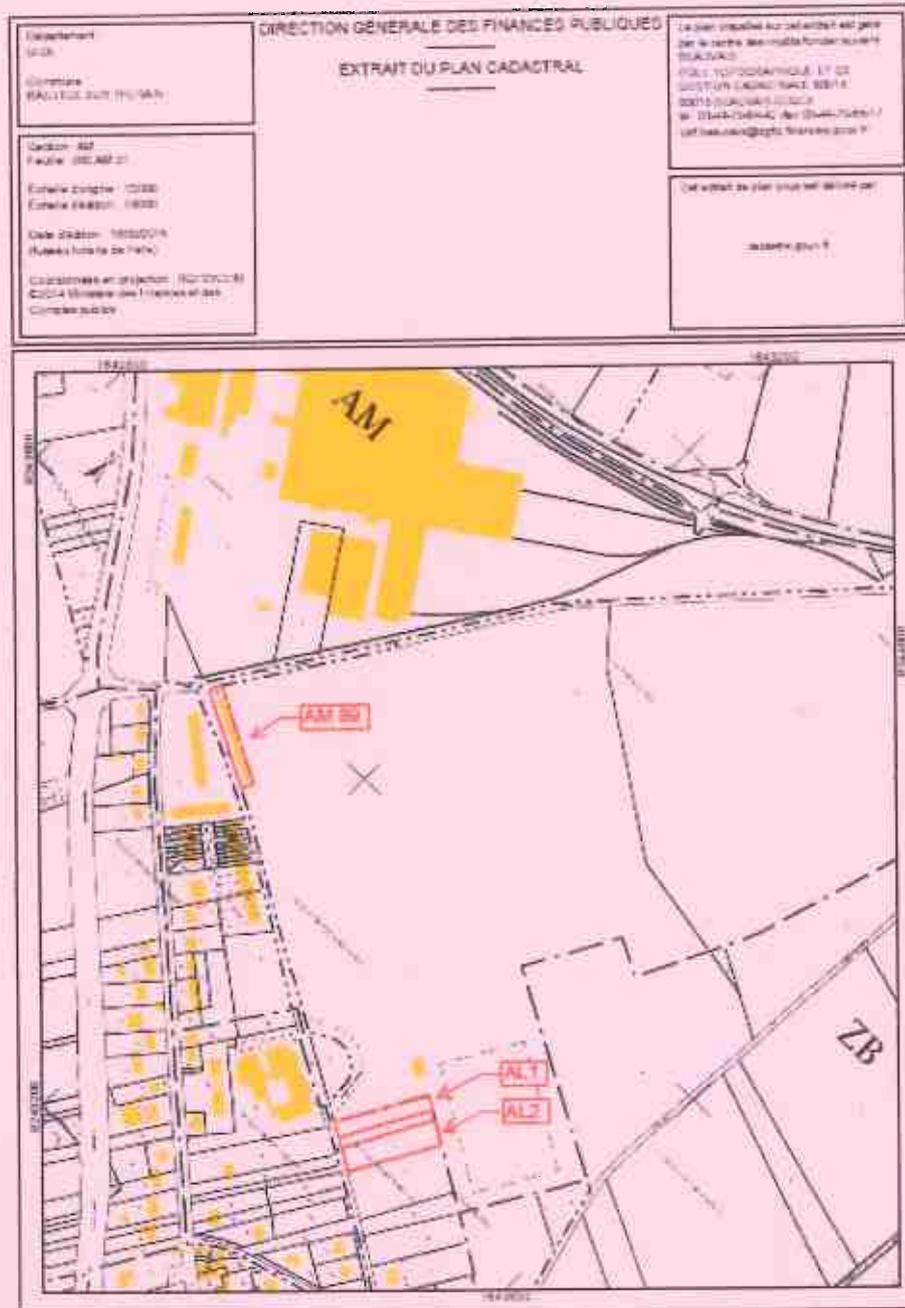
Le Bureau de l'OPAC de l'Oise a répondu favorablement à cette requête. Ce dernier a délibéré lors de la séance du 30 janvier 2014 et a autorisé le directeur général de l'OPAC de l'Oise à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation l'ensemble des parcelles nécessaires au bon déroulement de la procédure.  
L'emprise du projet porte sur de 160.224 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui le foncier est maîtrisé à 97.5% par l'OPAC de l'Oise.

Les  **négociations amiables ayant échouées pour 3 parcelles**  qui ne représentent que 3.964m<sup>2</sup> soit 2,5% de la surface,  **la mise en œuvre de la DUP s'avère nécessaire.**

Il s'agit des parcelles AL1, AL2, et AM 89 situées sur le plan joint.

Les parcelles AL1 et AL2 sont destinées à être loties et vendues en lots à bâtir. Elles participent à l'économie générale du projet.

La parcelle AM 89 est destinée à accueillir l'espace de covoiturage, partie intégrante du projet.



## AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR :

### Motivations

Mes motivations résultent :

- de l'étude approfondie du dossier,
- des visites des lieux avec prise de photos, notamment des parcelles en cause,
- de mes entretiens avec Madame le Maire,
- d'entretien avec le porteur du projet,
- d'entretiens avec des habitants de la commune lors de mes visites sur le terrain (notamment des locataires de garages sur la parcelle AM89),
- de mes investigations sur le terrain et de mes propres convictions.
- 

Avis du commissaire enquêteur :

- Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation ;
- Considérant que le dossier présenté à l'enquête, contient toutes les informations permettant d'apprécier le projet ;
- Considérant que la publicité légale et complémentaire (panneaux, site internet, journal communal) a permis au public d'être parfaitement averti de cette enquête ;
- Considérant qu'il n'y a aucune observation, ni aucune opposition déclarée au projet,
- Considérant que les propriétaires ont été contactés en amont par l'OPAC avec des propositions chiffrées émanant des services de l'état,
- Considérant qu'aucune réponse n'a été apportée a ces propositions,
- Considérant, que conformément a l'article 12 de l'arrête préfectoral, l'expropriant a adressé une lettre individuelle sous pli recommandé avec avis de réception, a chaque propriétaire intéressé, du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Bailleul sur Thérain.

- Considérant que ces derniers ont reçus ces courriers (accusés de réception en possession de l'OPAC),
- Considérant qu'à nouveau, aucune réponse n'est parvenue pendant l'enquête publique en mairie, ni a l'OPAC de l'Oise,
- Considérant que les propriétaires concernés se désintéressent complètement du devenir de leurs parcelles,
- Considérant que ces parcelles font partie intégrante du projet et de son économie.

En conséquence,

L'enquête publique que j'ai conduite du 14 décembre 2015 au 16 janvier 2016, me permet :

***D'exprimer un avis favorable a l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles AL1, AL2 et AM89 nécessaires a la réalisation du projet.***

Le 25 Janvier 2016  
Francis MIANNAY

