

# **Commune de FERRIERES**

## **Elaboration de son plan local d'urbanisme**

### **Avis et conclusions du commissaire enquêteur**

L'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de FERRIERES s'est régulièrement déroulée du jeudi 23 mai 2019 au lundi 24 juin 2019.

La publicité du projet et l'information du public ont été largement assurées tout au long de son élaboration. Chaque foyer a été personnellement avisé de l'organisation de l'enquête et invité à y participer. Le bilan de la concertation préalable, avec l'organisation d'une réunion publique et la mise en place d'un cahier de recueil des observations du public, est jugé positif.

En cours d'enquête, le public disposait de deux moyens d'information sur le contenu du projet, d'une manière classique, au siège de l'enquête, la mairie, et d'une manière plus actuelle, en consultant le site internet dédié.

A noter que les autorités préfectorales, chargée de gérer le site en question, n'ont pas été en mesure de fournir des indications sur sa fréquentation.

Pour faire valoir ses observations, le public disposait également de deux moyens, le registre traditionnel papier ainsi qu'une adresse électronique. Cette adresse n'a pas été plébiscitée, aucune personne n'a utilisé ce moyen de communication, bien que le public avait été avisé de cette possibilité par voie d'affiche et de presse.

Les trois permanences tenues par le commissaire au siège de l'enquête ont enregistré une participation relativement modeste du public mais habituelle pour ce type d'enquête.

Après clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis en mains propres au représentant de Monsieur le Maire de la commune, empêché pour des raisons de santé, un procès-verbal de synthèse résumant les interventions du public. A cette occasion, des précisions sur certains points de l'enquête ont été demandées, ils sont repris dans le corps du rapport.

#### **L'avis du commissaire enquêteur sur le projet de plan local d'urbanisme repose sur les éléments d'appréciation suivants :**

Cette réflexion est le fruit d'un examen attentif du projet, complété de plusieurs visites sur le terrain et enrichie d'un dialogue permanent et approfondi avec le porteur du projet.

Au cours de cette enquête, j'ai constaté que les avis défavorables ou les critiques émises par les autorités préfectorales et la chambre d'agriculture ont affecté quelque peu la position de la commune ainsi que sa volonté de défendre son projet soumis à enquête publique.

En réalité, en l'absence de schéma de cohérence territoriale **SCOT** applicable au territoire de la commune, conformément aux dispositions de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme les zones à urbaniser, les zones naturelles, les zones agricoles ou forestières ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation, sauf dérogation expresse accordée par la préfecture de l'Oise.

Or, la Préfecture a précisément notifié à la commune un avis de refus de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour les zones **1AUe** et **1AUh**.

Dans ces conditions, le projet initial de plan local d'urbanisme se trouve sensiblement modifié, le nombre de constructions autorisées à l'horizon 2035 et corollairement l'importance de la réduction de la zone agricole sont largement remis en cause.

Afin de sortir de cette impasse, il a été décidé d'organiser une réunion sous l'égide des services de l'État et en présence notamment de représentants de la chambre d'agriculture, de la chambre de commerce et d'industrie et de la communauté de communes du plateau picard.

A l'issue de cette réunion, il a été décidé de reclasser en **2AU** les zones **1AUh** et **1AUe** et de restreindre la superficie de la zone **1AUh** tout en maintenant ses capacités d'accueil.

A cet égard, je précise qu'un avenant au projet mentionnant les décisions susvisées a été annexé au dossier d'enquête de manière à en informer le public dans le cadre de l'enquête publique.

En réponse au procès-verbal de synthèse, la commune de FERRIERES a précisé qu'elle entendait mettre en œuvre l'ensemble des modifications présentées lors de la réunion de travail du 14 mars 2019.

**la décision prise par la Direction Départementale des Territoires, seule compétente à amender le projet en l'absence de SCOT, faisant autorité il reste peu de place à la concertation.**

**En effet, les observations ou propositions émanant du public, portant principalement sur la localisation et la nature des zones urbanisables ou d'activité, ne pourront être prises en considération quel que soit leur bienfondé.**

Il me paraît néanmoins important de répondre aux observations ou propositions du public qui ont été portées en cours d'enquête.

- Emplacement réservé N°1 : l'idée de créer un parking en « épi » face au cimetière est tout à fait pertinente par rapport à l'aire de stationnement sur les parcelles 372, 373 et 374. L'emplacement sur une profondeur d'environ 5 mètres serait moins consommateur d'espaces agricoles ou naturels. L'évocation par la commune de problèmes de sécurité

routière à propos d'aires de stationnement situées devant un cimetière, bordé d'un chemin communal, ne me paraît pas de nature à justifier le maintien du projet.

- l'espace situé en zone **UE** derrière la station-service, qui ne présente pas d'intérêt particulier sur un plan économique, pourrait être reclassé en zone constructible.
- Le choix de la zone **UD** ayant vocation à accueillir des pavillons n'apparaît pas judicieux dans la mesure où elle se trouve coincée entre le groupe scolaire (250 élèves) et la zone d'activité où est implantée la société Huchez. La proximité de ces deux pôles serait générateur de nuisances sonores et de troubles de voisinage.
- En revanche, les propositions de création de parking pour certaines rues de la commune ne sont pas appropriées, par expérience, on peut même affirmer que les riverains ne les utiliseront pas et continueront à stationner devant leur propriété. J'ai pu ainsi le constater à l'égard de certains riverains de la rue Hennique qui, bien que disposant de place de stationnement sur leur propriété, ont leur véhicule garé sur la voie au demeurant très étroite. La seule solution consisterait à interdire le stationnement de manière à permettre aux autres usagers et notamment les agriculteurs à emprunter cette rue.

Par ailleurs, l'enquête a révélé l'existence d'un contentieux entre la commune et un agriculteur, M. DESESQUELLES, qui a profité de l'enquête publique pour défendre sa position.

En effet, sur la zone d'activité **1AUe** appartenant pour partie à Monsieur DESESQUELLES, un passage a été créé pour l'enfouissement d'une conduite d'évacuation des eaux d'assainissement en accord avec Monsieur BAUDOUIN Maire de la commune.

Les conditions d'acquisition de l'emprise du chemin ont d'ailleurs fait l'objet d'une déclaration de M. BAUDOUIN lors d'une réunion du Conseil municipal en date du 24 mai 2018.

Selon M. DESESQUELLES, la commune devait se porter acquéreur de ce passage et, en contrepartie, elle acceptait de classer en zone constructible une fraction des parcelles appartenant à ce dernier.

Or le projet soumis à enquête ne mentionne pas cet accord et classe la totalité des parcelles en zone d'activité, ce point n'a d'ailleurs pas été abordé à l'occasion de la réunion de travail du 14 mars 2019 à laquelle les services préfectoraux étaient présents.

En outre, la commune n'est toujours pas juridiquement propriétaire du passage en question et M. DESESQUELLES, qui refuse de signer l'acte de vente, est susceptible d'exiger l'enlèvement de la conduite.

Devant cet imbroglio juridique qui n'a pas, à priori, d'impact direct sur le projet de PLU la commune n'a pas pris pour l'instant de décision.

Cependant, en réponse au procès-verbal de synthèse, la commune de FERRIERES envisage la création d'un emplacement réservé sur le passage de la canalisation qui permettrait, selon elle, de clarifier la situation.

Or, l'inscription de cet emplacement réservé, après clôture de l'enquête, serait contraire aux règles d'information du public dans le cadre des enquêtes publiques.

Néanmoins les décisions de restriction prises à propos des zones à urbaniser ne devraient pas avoir de réelles conséquences sur le développement de la commune. La présence de dents creuses avec possibilité de constructions en fond de parcelle et d'un nombre relativement important de logements vacants devraient permettre d'accueillir de nouveaux habitants. Il est rappelé à cet égard que le rythme annuel de constructions nouvelles est inférieur à deux.

Pour ces motifs je ne peux qu'émettre un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune de FERRIERES assorti des recommandations suivantes :

- modification de l'emplacement réservé N° 1
- retour à l'urbanisation de la zone **UE** derrière la station-service
- revoir l'aménagement de la zone **UD** derrière le groupe scolaire
- renoncer à la création d'un nouvel emplacement réservé

le 23 juin 2019

le Commissaire enquêteur

Denis LEFEBVRE

