

**DEPARTEMENT DE L'OISE  
AGGLOMERATION DE LA REGION DE COMPIEGNE  
VILLE DE COMPIEGNE**

**MISE EN CONCORDANCE DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT  
DE LA ZONE ARTISANALE  
DU QUAI DU CLOS DE ROSES  
AVEC LES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(PLUIH)**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**DU 20 Novembre au 21 Décembre 2020**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## SOMMAIRE

### Première Partie :RAPPORT D'ENQUETE

#### I. GENERALITES

- 1.1 Objet de l'Enquête
- 1.2 Cadre Juridique
- 1.3 Nature et Caractéristiques du Projet
- 1.4 Composition du Dossier

#### II. ORGANISATION ET DEROULEMENT

- 2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur
- 2.2 Modalité de l'Enquête Publique
- 2.3 Concertation Préalable
- 2.4 Information du Public
- 2.5 Déroulement des Permanences
- 2.6 Incidents relevés au cours de l'Enquête
- 2.7 Climat de l'Enquête
- 2.8 Réunion Publique
- 2.9 Cloture de l'Enquête. Transfert du dossier et registre

#### III. ANALYSE ET OBSERVATIONS

##### ANALYSE

##### B) OBSERVATIONS

- 3-B-1 Relevé comptable des Observations
- 3-B-2 Dépouillement des observations , courriers et courriels et analyse
- 3-B-3 Réponse aux observations des Personnes Publiques Associées

### Deuxième Partie : CONCLUSION ET AVIS

## RAPPORT D'ENQUETE

## **I-GENERALITES**

### **1-1 OBJET DE L'ENQUETE**

La présente Enquête Publique a pour objet la mise en concordance du règlement du Lotissement de la Zone Artisanale du Quai du Clos des Roses avec les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH).

### **1-2 CADRE JURIDIQUE**

La présente procédure de modification est définie par les textes suivants :

-Loi n° 78-153 du 17 Juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public.

-Articles L 442-11 et suivants du Code de l'Urbanisme

-Articles L 123-1 et suivants du Code de l'Environnement

### **1-3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

Par délibération en date du 28 Mai et 26 Novembre 1965 , la Ville de Compiègne a adopté le règlement du lotissement de la zone artisanale du Quai du Clos des Roses.

Ce règlement comprend ,entre autres , des clauses de destination , d'implantation et de forme des lots.Sont ainsi autorisées dans le périmètre du lotissement les « constructions destinées à abriter des ateliers , entrepots , magasins et bureaux ne pouvant gêner le voisinage ».

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal , valant Programme Local de l'Habitat , approuvé le 14 novembre 2019 , fixe pour ce secteur un certain nombre de dispositions traduites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Clément Bayard en complément des règles écrites et graphiques. L'ensemble de ces règles et dispositions indique une vocation mixte du secteur ,caractérisé par une zone résidentielle à caractère prédominant d'habitat le long de l'Oise et des activités économiques le long du boulevard urbain(rue Clément Bayard).

Afin de permettre l'évolution de ce secteur ,il est nécessaire de mettre en concordance le règlement du lotissement avec les règles du document d'urbanisme en vigueur, conformément à l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du chapitre deuxième du règlement de lotissement portant sur les « Conditions Particulières relatives au lotissement et servitudes d'urbanisme »seront ainsi abrogées au profit des règlements d'urbanisme en vigueur.

## **1-4 COMPOSITION DU DOSSIER**

### **Les pièces Administratives**

- L'arrêté du 23/10/2020 et l'arrêté modificatif du 03/11/2020 prescrivant l'Enquête publique
- La délibération du Conseil Municipal de Compiègne du 15/10/2020 autorisant l'engagement de toutes les démarches liées à l'abrogation des dispositions du Chapitre deuxième du règlement de lotissement portant sur les conditions particulières relatives au lotissement et servitudes d'urbanisme ,au profit des règles du PLUIh
- Les publications dans les journaux le Parisien et Le Courrier Picard
- La décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif nommant le commissaire enquêteur

### **La Notice Explicative**

#### **Le règlement de lotissement**

- Règlement d'origine adopté les 28 Mai et 26 Novembre 1965
- Règlement modifié en 2020

#### **Les annexes**

- L'OAP n° 2 du PLUIh concernant la Rue Clément Bayard
- Le Règlement du PLUIh concernant la zone UC1-4 qui intègre la zone concernée par la présente enquête
- Le plan indiquant le périmètre du lotissement « zone d'activités artisanales ,Quai du Clos des Roses » de 1965 superposé au PLUIh adopté le 14 Novembre 2019

## **II-ORGANISATION ET DEROULEMENT**

### **2-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par arrêté n° E20000088/80 en date du 30 Septembre 2020 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens j'ai été désigné en tant que Commissaire Enquêteur.

### **2-2 MODALITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Une réunion a eu lieu à la Mairie de Compiègne le 16 octobre 2020 avec Madame LAZARESCU , responsable de la Planification Urbaine qui m'a exposé le dossier.

Les dates de l'Enquête Publique et des permanences ont été fixées

Afin de permettre au plus grand nombre d'habitants possible de pouvoir rencontrer le Commissaire Enquêteur , une permanence a été organisée le Samedi matin .

**L'Enquête Publique s'est déroulée du 20 Novembre 2020 au 21 Décembre 2020, soit pendant 32 jours consécutifs.**

Je me suis rendu à la Mairie de Compiègne le 19 novembre 2020 pour ouvrir le Registre d'Enquête

### **2-3 CONCERTATION PREALABLE**

Aucune concertation préalable n'a été effectuée

### **2-4 INFORMATION DU PUBLIC**

La publicité destinée à informer le Public de l'ouverture de l'Enquête Publique a été réalisée par publication dans les journaux suivants :

- Le Parisien du 3 et 5 Novembre 2020
- Le Courrier Picard du 5 novembre 2020
- Le Parisien du 27 Novembre 2020
- Le Courrier Picard du 27 Novembre 2020

L'affichage a été effectué dans les panneaux d'affichage municipal ainsi que l'atteste le certificat d'affichage de Monsieur le Directeur général Adjoint en charge du Pôle Aménagement-Urbanisme et Grands Projets en date du 11/01/2021.

J'ai moi-même constaté la bonne exécution de cet affichage

Par ailleurs , des informations complémentaires ont été faites par la municipalité pendant toute la phase de réalisation du dossier sur le site de l'ARC (Agglomération de la Région de Compiègne)

Le dossier était consultable sur internet à l'adresse [www.agglo-compiegne.fr](http://www.agglo-compiegne.fr) rubrique « enquêtes publiques »

Deux adresses électroniques [enquetepublique@agglo-compiegne.fr](mailto:enquetepublique@agglo-compiegne.fr) ainsi que le site internet de l'ARC [www.agglo-compiegne.fr](http://www.agglo-compiegne.fr) rubrique « enquêtes publiques » avaient été mises en place pour recevoir les observations du public.

### **2-5 DEROULEMENT DES PERMANENCES**

Trois permanences ont été mises en place pour permettre au Public de rencontrer le Commissaire Enquêteur et lui faire part de ses observations éventuelles.

Ces permanences ont eu lieu les

- Lundi 23 Novembre 2020 de 14 h 30 à 17 h 00
- Samedi 5 Décembre 2020 de de 9 h 30 à 12 h 00
- Lundi 21 Décembre 2020 de 14 h 30 à 17 h 00

Compte tenu du contexte sanitaire, des permanences téléphoniques ont été mises en place.

Ces permanences ont eu lieu les

- Lundi 23 Novembre 2020 de 14 h 00 à 14 h 30
- Samedi 5 Décembre 2020 de de 9 h 00 à 9 h 30
- Lundi 21 Décembre 2020 de 14 h 00 à 14 h 30

- Je n'ai reçu aucune visite pendant ces permanences.
- Aucune observation n'a été portée sur le registre
- Aucun courrier ne m'a été adressé en Mairie
- Aucun courriel ne m'a été envoyé sur la messagerie électronique

## **2-6 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE**

Aucun incident n'a été relevé pendant le déroulement de l'Enquête.

## **2-7 CLIMAT DE L'ENQUETE**

L'Enquête s'est déroulée dans un climat tout à fait serein.  
Un bureau indépendant a été mis à ma disposition .  
J'ai été régulièrement en contact avec Madame LAZARESCU pour le suivi de l'Enquête

## **2-8 REUNION PUBLIQUE**

Il n'y a pas eu de réunion publique d'organisée au cours de l'Enquête Publique.

## **2-9 CLOTURE DE L'ENQUETE – TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES**

La dernière permanence coïncidant avec la date de cloture de l'Enquête Publique, j'ai emmené le Dossier à la fin de la permanence.

## **III-ANALYSE ET OBSERVATIONS**

### **A)ANALYSE**

Par délibération en date du 28 Mai et 26 Novembre 1965 , la Ville de Compiègne a adopté le règlement du lotissement de la zone artisanale du Quai du Clos des Roses.

Ce règlement comprend ,entre autres , des clauses de destination , d'implantation et de forme des lots.Sont ainsi autorisées dans le périmètre du lotissement les « constructions destinées à abriter des ateliers , entrepôts , magasins et bureaux ne pouvant gêner le voisinage ».

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal , valant Programme Local de l'Habitat , approuvé le 14 novembre 2019 , fixe pour ce secteur un certain nombre de dispositions traduites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Clément Bayard en complément des règles écrites et graphiques. L'ensemble de ces règles et dispositions indique une vocation mixte du secteur ,caractérisé par une zone résidentielleà caractère prédominant d'habitat le long de l'Oise et des activités économiques le long du boulevard urbain(rue Clément Bayard).

**Afin de mettre en concordance le règlement initial du lotissement au PLUIh approuvé le 14 Novembre 2019 , il a été fait recours à l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme** qui précise :

« Lorsque l'approbation d'un Plan local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable , l'autorité compétente peut après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement et délibération du conseil municipal , modifier tout ou partie des documents du lotissement , et notamment le règlement et le cahier des charges , qu'il soit approuvé ou non approuvé , pour mettre en concordance ces documents avec le Plan Local d'Urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu , au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme »

## **B)OBSERVATIONS**

### **3-B-1 RELEVÉ COMPTABLE DES OBSERVATIONS**

- Aucune observation n'a été portée sur le registre
- Aucun courrier ne m'a été adressé en Mairie
- Aucun courriel n'a été envoyé sur la messagerie électronique

### **3-B-2 OBSERVATIONS PORTÉES SUR LE REGISTRE OU RECUES PAR COURRIER OU COURRIEL**

Aucune observation n'a été formulée , que ce soit sur le registre , par téléphone , par courrier ou par courriel.

### **3-B-3-OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

La procédure de mise en concordance du règlement du lotissement avec les règles du Plan local d'urbanisme Intercommunal , valant Programme Local de l'Habitat , n'est pas soumise à évaluation environnementale



**CONCLUSION ET AVIS**

**SUR LA MISE EN CONCORDANCE DU REGLEMENT DU  
LOTISSEMENT DE LA ZONE ARTISANALE  
DU QUAI DU CLOS DE ROSES  
AVEC LES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE  
L'HABITAT (PLUIH)**

(avis modifié le 27/01/2021)

**La présente Enquête Publique a pour objet la mise en concordance du Règlement du Lotissement de la Zone Artisanale du Quai du Clos des Roses (datant de 1965) avec les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (approuvé en 2019)**

La solution adoptée consiste à modifier le cahier des charges du lotissement au travers de la procédure de mise en concordance avec le PLUIH prévue par l'article L442-11 du Code de l'urbanisme

### **Lotissement d'origine du Quai du Clos des Roses**

- Par délibération en date des 28 Mai et 26 Novembre 1965 , la Ville de Compiègne a adopté le règlement du lotissement de la Zone Artisanale du Quai du Clos des Roses.

**-Ce règlement autorise dans le périmètre du lotissement des constructions destinées à abriter des ateliers , entrepôts magasins et bureaux ne pouvant gêner le voisinage.**

- Seules les constructions à usage d'habitation spécialement affectés aux personnels dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la police ,la sécurité ou l'entretien des locaux sont autorisées

-l'occupation du sol est définie

-la hauteur et l'aspect des constructions est défini

-L'aménagement des espaces libres est défini

-La composition des clotures est définie. Il en est de même pour les enseignes et panneaux publicitaires.

*-Les dispositions du chapitre deuxième (conditions particulières et servitudes d'urbanisme) du règlement du lotissement de la Zone d'Activité Artisanale du Quai du Clos des Roses sont abrogées.*

*-Les seules règles d'urbanisme qui s'appliqueront désormais sur ce secteur sont celles issues du document d'urbanisme en vigueur à savoir le PLUIH approuvé le 14 Novembre 2019*

### **Articles du PLUIH régissant maintenant ce secteur**

-Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, approuvé le 14 novembre 2019 , fixe maintenant pour ce secteur **(Zone UC1-4)** un certain nombre de dispositions traduites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Clément Bayard (C1,C2-OAP n°2) et notamment :

**-La zone UC 1-4 a pour vocation l'habitat et peut accueillir des commerces , des activités ne comportant pas de nuisances .Des équipements publics ou d'intérêt général sont autorisés de manière ponctuelle.**

**-la Zone UC 1-4 correspond majoritairement à un habitat individuel auquel peuvent éventuellement s'ajouter des collectifs de faible hauteur.**

***-L'interdiction de certains usages et affectation des sols ,constructions et activités est clairement définie***

- les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui par leur destination ,leur nature leur importance ou leurs aspects sont incompatibles avec la sécurité la commodité ou le caractère du voisinage.

-Les abris de fortune ,les dépôts de véhicules désaffectés, les déchets et les matériaux de démolition non conformes à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène de sécurité et d'encadrement des activités provoquant des nuisances

-L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement

-Les aires de camping de stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs

-Les constructions à usage agricole

-Les pylônes radio électrique

-Les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une construction d'immeubles quelque soit leur destination ou à une opération d'aménagement

-Les cafés et bars à thèmes lorsqu'ils sont susceptibles de provoquer des nuisances pour le voisinage.

***-L'autorisation de certains usages et affectations des sols ,constructions et activités sous conditions spéciales est clairement définie***

-Les installations classées ou non à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone et qu'elle réponde aux dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants en évitant les nuisances et dangers éventuels

-L'abattage partiel ou total des éléments végétaux ou la modification des compositions paysagères sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation

-Les lotissements ou les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, dès lors que chaque lot ou terrain projeté ,y compris celui bâti existant le cas échéant, devront respecter l'intégralité des règles du secteur

-les programmes de logements devront comporter une proportion minimum de 60 % (en nombre)de logements de type 3 (avec une taille minimum de 65 m<sup>2</sup> de plancher) et au-delà ,sauf dans le cas d'opération destinée à recevoir du logement spécifique repris dans la catégorie des équipements hôteliers telles que Résidence Etudiants Résidence Jeunes, Résidence Personnes Agées et les logements locatifs sociaux.

-L'ensemble des constructions doit respecter l'ambiance générale de la rue

-L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique , limites séparatives , implantation des constructions les unes par rapport aux autres ,emprise au sol des constructions ,hauteur maximale des constructions sont clairement énoncées

-l'obligation en matière de performance énergétique ,environnementale,ou d'infrastructure et réseaux de communication électronique, l'aspect extérieur et l'aménagement des abords ,le volume des constructions ,les caractéristiques des toitures ouvertures, garages , clôtures sont clairement définis

- Les exigences concernant le stationnement , les espaces libres et plantations, espaces boisés classé et espaces verts protégés sont clairement définies
- Les accès et voiries et la desserte par les réseaux sont clairement définis
- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords sont clairement définis

## **Conclusion**

-Pour être recevables, les projets appelés à s'inscrire dans cette zone du Quai du Clos des Roses devront maintenant répondre aux préconisations énoncées dans le PLUIH.

-L'interdiction de certains usages et affectations des sols ,constructions et activités est clairement définie

-L'autorisation de certains usages et affectations des sols ,constructions et activités sous conditions spéciales est clairement définie

--Il paraît cohérent d'adapter des règlements adoptés en 1965 à ceux approuvés en 2019

-Des projets adaptés aux besoins actuels en terme de constructions nouvelles pourront être réalisés dans cette zone située sur les rives de l'Oise.

-Les obstacles qui freinaient la mise en œuvre du renouvellement de la zone UC1-4 telle que définie dans le PLUIH en vigueur seront supprimés

-les documents du lotissement datant de 1965 seront harmonisés avec les règles nouvelles fixées par le PLUIH afin d'unifier les règles opposables

-L'article L442-11 prévoit expressément que l'autorité compétente peut modifier le cahier des charges pour mettre en concordance ces documents avec le le Plan Local d'Urbanisme

-L'article L422-11 du Code de l'Urbanisme précise que la délivrance des autorisations d'urbanisme est une compétence propre du Maire.

-Toutes les procédures administratives de l'Enquête Publique ont été respectées :

- la publicité par affichage a été réalisée dans les délais et maintenue pendant tout le temps de l'enquête

- les publications légales dans les journaux ont été réalisées dans des journaux quotidiens paraissant dans le département de l'Oise

- Le dossier relatif à l'enquête publique a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête

- Le dossier était consultable pendant toute la durée de l'Enquête sur le site de l'Agglomération de la Région de Compiègne

- Le registre d'enquête a été mis à disposition du public à la Mairie

*Ville de COMPIEGNE : Mise en concordance du règlement du lotissement de la Zone Artisanale du Quai du Clos des Roses avec les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH).*

*Dossier E 20000088/80*

- une adresse courriel a été mise à disposition du public pour y déposer ses observations.
- Le commissaire enquêteur a tenu les permanences prévues pour recevoir le public
- Les termes de l'arrêté ayant organisé l'enquête ont été respectés
  
- La composition du dossier relatif à cette enquête était conforme aux obligations en vigueur
  
- Aucune personne n'a manifesté son opposition à ce projet

En conséquence,

**J'émet un AVIS FAVORABLE**

**A la mise en concordance du règlement du lotissement du Quai du Clos des Roses de la Ville de Compiègne avec les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH) de l'Agglomération de la Région de Compiègne (ARC)**

A Catenoy le 27 Janvier 2021

Régis BAY

