

DÉPARTEMENT DE L'OISE

Commune de

RANTIGNY 60

**Déclaration de Projet « Reconversion de la friche
Caterpillar » et mise en compatibilité du PLU de
Rantigny**



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mardi 13 juillet au mercredi 18 août 2021

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Patrice LAINE**

SOMMAIRE

| | |
|---|---------|
| I OBJET DE L'ENQUÊTE | page 3 |
| II DÉMARCHES ADMINISTRATIVES Délibération du conseil municipal Désignation du Commissaire Enquêteur Arrêté Municipal | page 3 |
| III DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE 1 Réalisation du dossier d'enquête publique 2 Conduite d'opérations 3 Documents mis à la disposition du public | page 4 |
| IV PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 1 Réunions préalables à l'enquête publique 2 Visite du site 3 Avis d'Affichage | page 4 |
| V DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE | page 5 |
| VI CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE | page 6 |
| VII PRÉSENTATION DU PROJET | page 6 |
| VIII CONSULTATIONS DES PPA | page 10 |
| IX- PV SYNTHÈSE- REPONSE MAITRE D'OUVRAGE | 14 |
| X-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR | page 20 |
| XI -AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR | page 21 |
| PIÈCES JOINTES - ANNEXES | page 22 |

Patrice LAINE
Commissaire Enquêteur
A rédigé le rapport ci-après :

Cette enquête s'est déroulée sous le signe de la COVID.

I OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique, concerne la déclaration de projet « Reconversion de la friche CATERPILLAR » et la mise en compatibilité du PLU de la commune de RANTIGNY (60).

II DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

1 Délibérations du conseil municipal-Genèse du projet

- Par délibération du conseil municipal en date du 03 juillet 2020, la municipalité a chargé le Maire d'engager la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU, a validé la déclaration d'intention et a défini les modalités de la concertation préalable.

La concertation préalable s'est tenue du 13 février au 13 mars 2021 inclus avec la mise à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune, d'un dossier.

Une réunion publique a été organisée le samedi 13 février 2021 en deux sessions successives, au cours de laquelle le projet a été présenté. 42 personnes étaient présentes.

La population avait la possibilité d'inscrire des remarques et observations dans un registre mis à sa disposition, mais aussi par voie électronique. Aucune remarque n'a été portée.

- Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (L153-54 et R 153-59), le projet doit être soumis à enquête publique, après examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées. Cette réunion d'examen conjointe s'est tenue le 11 mai 2021 et son procès-verbal est joint au dossier d'enquête publique.
- L'enquête publique a été décidée par un arrêté pris par M. DELION, Maire de Rantigny le 18 juin 2021.

2 Désignation du Commissaire Enquêteur

- Par décision du 02 juin 2021, dossier E 21 0000 84/80, Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens décide de désigner en qualité de commissaire enquêteur Monsieur Patrice LAINE, Capitaine de Police en retraite, demeurant 15 bis route de Compiègne à CHAMANT 60300.

III DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1 -Réalisation du dossier d'enquête publique

Le dossier a été établi par le cabinet de conseils en urbanisme URBA SERVICES
03 rue de Witten 60000 BEAUVAIS.

- 2- Documents mis à la disposition du public.

N° A- Pièces Administratives
N° B-Registre d'enquête publique
N° C-Dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU
-Intérêt général du projet

Rapport de présentation
Projet d'Aménagement et de développement durables
Orientations d'aménagement et de programmation.
Règlement écrit.
Règlement graphique-Territoire communal
Règlement graphique – Emplacements réservés.

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant en ce qui concerne l'aspect technique que l'aspect législatif.

IV PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 Réunion préalable à l'enquête publique

Le jeudi 17 juin 2021 j'ai participé à une réunion d'information et de présentation du projet en Mairie de Rantigny en présence de M. DELION, Maire de la commune, Mme MORDA COTEL chef des services et Mme SERRIERE du cabinet URBA SERVICES.

2 Visite du site

J'ai visité le site afin de me faire une idée plus précise du projet de la commune.

3 Avis d'Affichage

J'ai constaté que l'avis de la présente enquête publique, avait bien été affiché sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet dans la commune.

Nous avons également examiné les dispositions prises par la commune, pour le bon déroulement de l'enquête publique, local de permanence de l'enquête publique et son équipement en l'occurrence la salle du conseil, située au rez de chaussée, spacieuse et ventilée.

V DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1 Dates de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 13 juillet 2021 au mercredi 18 août 2021 soit 37 jours.

2 Les permanences

Les quatre permanences du commissaire enquêteur ont été assurées en Mairie aux dates ci-dessous :

- Mardi 13 juillet 2021 de 9h00 à 12h00.
- Vendredi 23 juillet 2021 de 15h00 à 18h00.
- samedi 07 août de 9h00 à 12h00.
- mercredi 18 août 2021 de 15h00 à 18h00.

Au cours de mes permanences :

- Je me suis tenu à la disposition du public

3 Publicité

Les insertions légales d'avis au public ont été faites respectivement dans les journaux Le Parisien et le Courrier Picard 15 jours avant le début de l'enquête et renouvelées dans les 8 jours suivants le début d'enquête.

L'avis d'enquête publique est également paru dans le bulletin municipal n° 24 de juillet 2021.

4 Registre d'enquête publique

Lors de la première réunion j'ai paraphé le registre d'enquête publique. Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête, ont bien été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique en Mairie aux horaires d'ouverture de celle-ci.

Le registre d'enquête publique a été clos par Monsieur Patrice LAINE, Commissaire Enquêteur.

Le dossier était également consultable sur un support informatique en Mairie, ainsi que sur le site internet www.rantigny.fr.

Le public a pu formuler ses observations en les inscrivant dans le registre d'enquête mais aussi en me les envoyant par voie postale à l'adresse de la Mairie et par voie électronique (enquetepublique@rantigny.fr).

J'ai vérifié lors de la première permanence le bon fonctionnement de cette possibilité dématérialisée de s'exprimer.

5 Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil de la mairie

6 Participation des habitants

La fréquentation a été très faible, 05 personnes sont venues consulter le dossier, 02 ont laissé une observation dans le registre et 01 déposer un courrier.

VI CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

La concertation préalable est obligatoire pour toute élaboration ou révision du PLU

La concertation préalable s'est déroulée du 13 février au 13 mars 2021 inclus. Un dossier de présentation ainsi qu'un recueil ont été mis à la disposition du public.

Aucune observation.

Une réunion publique, en deux sessions a rassemblé 42 personnes.

VII PRÉSENTATION DU PROJET

1 Objet de l'opération

En 2016 l'usine Caterpillar de Rantigny, qui produisait des engins de chantier a fermé définitivement ses portes.

Cette usine occupait un terrain de 3.98 hectares en plein cœur de bourg, entre la gare ferroviaire et le centre-ville, entre l'avenue Jean Jaurès, la rue Henri Dunant et la rue Duvoir.



Figure 3 : Localisation de la friche "Caterpillar" dans le tissu urbain

Mais au total ce projet englobe une superficie de près de 7 hectares (3.98 ha site Caterpillar, 2.36 ha surface occupée pour l'accès et la gestion du domaine ferroviaire et 0.6 ha occupés par une ancienne activité de garage).

Lors de l'élaboration du PLU la commune avait envisagé de reconverter cette friche afin d'y accueillir de nouvelles activités économiques, dans le but de compenser la perte d'emplois liée à la fermeture du site.

Le terrain avait alors été classé en zone 2 AUa (zone à urbaniser à vocation d'activités).

Une étude plus globale a ensuite été menée par la société ACTIPOLIS pour le compte de la Communauté de Communes du Liancourtois Vallée Dorée (CCLVD). Cette étude a démontré que ce site a des enjeux forts à l'échelle communautaire, du fait de son positionnement stratégique en cœur urbain et à proximité de la gare SNCF.

Le projet a été étendu à l'Est pour y inclure les projets de l'aménagement futur d'un pôle multimodal.

C'est donc l'inscription d'une zone 1 AUm, zone dédiée à un renouvellement urbain visant à développer un projet d'urbanisation mixte, activités (tertiaire, artisanat, commerces, services), Pôle multimodal pour favoriser l'emploi de transports alternatifs à la voiture, l'habitat pour permettre à la population de se loger au plus près des commerces, services et transports en commun.

Mise en œuvre du Projet

Pour permettre la mise en œuvre du projet, la mise en compatibilité du PLU consiste à :

-Ajuster le PADD pour l'accueil de logements sur la friche.

- Reclasser la zone 2 AUa en zone 1 AUm pour ouvrir la zone à l'urbanisation et y autoriser l'accueil d'habitat.
- Ajuster les périmètres des zones 1 AUm, UB et UD pour assurer une meilleure cohérence avec le projet.
- Définir un règlement écrit pour la zone 1 AUm
- Définir des Orientations d'aménagement de Programmation sur la zone 1 AUm
- Supprimer l'ER2 qui ne semble plus utile
- Ajouter un ER7 pour aménager un accès à l'Est de la gare et pour aménager les équipements nécessaires à ce nouveau point d'accès.

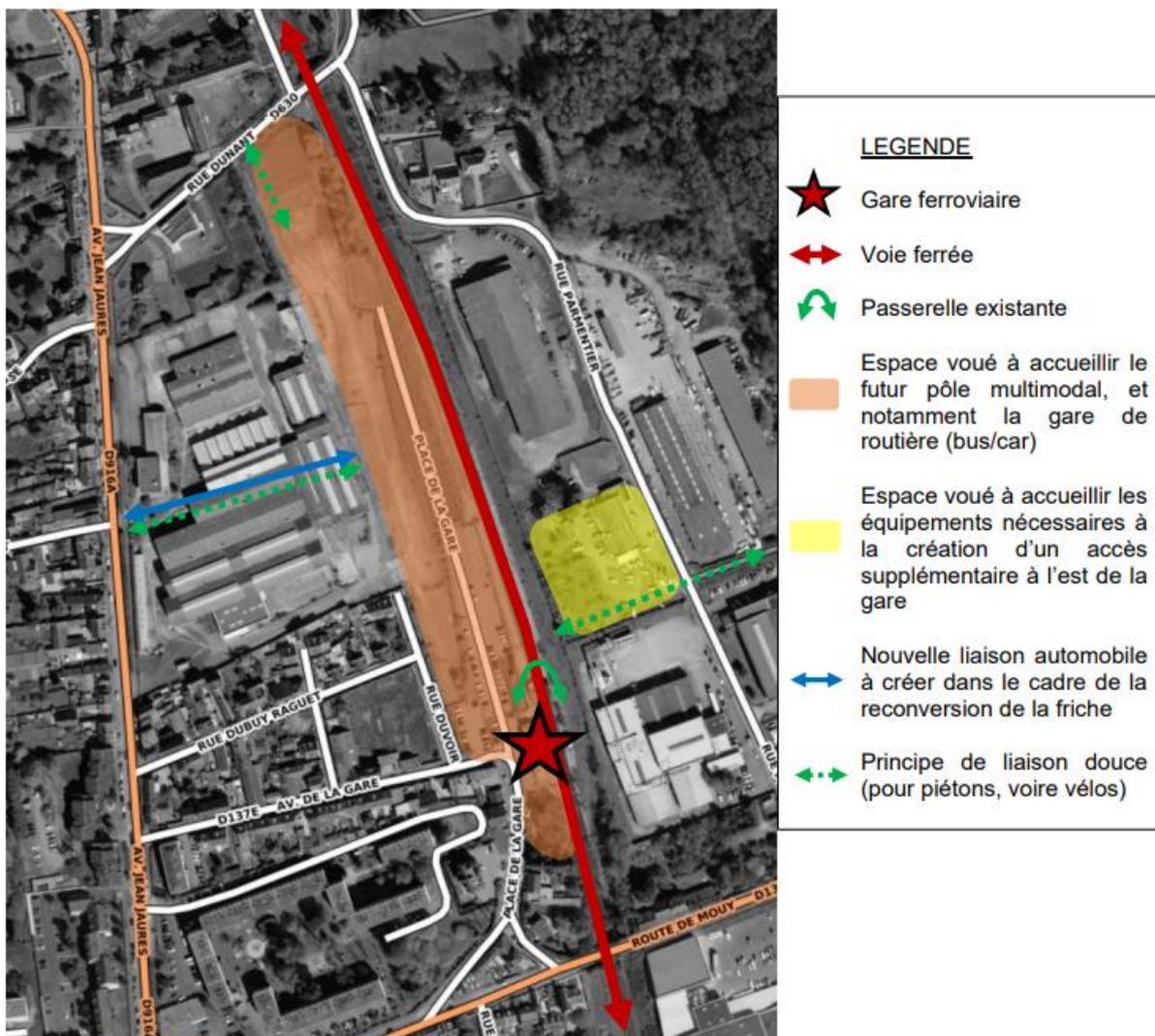


Figure 11 : Principes d'aménagement du pôle multimodal



Figure 6 : Plan de Masse Janvier 2021 (Source : BDM et APMA)

9-L'Intérêt General du projet

La nature même du projet est d'intérêt général. Cela permet d'utiliser un terrain en friche sans vocation particulière. Par son positionnement en plein cœur de bourg, sa reconversion est d'autant plus importante. C'est un site attractif pour l'implantation de commerces mais aussi de services de proximité et de logement pour des habitants désireux de s'installer à proximité des moyens de transports.

Le projet tire parti de son positionnement stratégique en programmant une opération mixte, comportant des commerces et services de proximité (un commerce alimentaire et 8 cellules d'activités), des logements (36 appartements et 32 maisons individuelles) et un pôle multi modal au niveau de la gare de Rantigny-Liancourt. Les 68 logements contribueront à atteindre les objectifs démographiques que la commune s'est fixée dans son PLU à l'horizon 2029. (Accueil de 180 résidences principales).

VIII- CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Conformément à la législation en vigueur (article L153-54 du code de l'urbanisme), un examen conjoint du dossier de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de RANTIGNY a réuni les personnes publiques associées le 11 mai 2021

L'ensemble du dossier a été transmis à toutes les PPA qui ont pu en prendre connaissance.

Le but de la réunion était de recueillir les observations des PPA afin d'apporter des corrections éventuelles qui seraient nécessaires avant l'enquête publique.

Ci-dessous le procès-verbal d'examen conjoint :

« Commune de Rantigny / Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU (« Friche Caterpillar ») Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 11 mai 2021 1/4 COMMUNE DE RANTIGNY - DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 11 mai 2021 I) ETAIENT PRESENTS A) Au titre de représentants de la Commune de Rantigny - M. Dominique DELION Maire Assisté de : - Mme Marie-Line MORDA-COTEL Directrice Générale des Services B) Au titre de représentante des services de l'Etat - Mme Sandy JACQUOT DDT1 de l'Oise, Délégation Territoriale Sud-Est - Mme Marie-Laurence LOBIN DDT de l'Oise, Délégation Territoriale Sud-Est C) Au titre de représentants des Personnes Publiques associées - Mme Nadège CHAMBON Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise D) Au titre de représentant d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale - M. Alain BOUCHER CCLVD2 (Vice-Président) – SMBCBV3 (Président) - Mme Delphine DESAILLY CCLVD - M. Sylvain DUBOIS SMBCVB - M. René KAZMIERCKAK CCLVD - M. Clément MARECHAL CCLVD - SMBCBV E) Au titre de représentante du bureau d'études chargé de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU - Mme Malika SERRIERE URBA-SERVICES II)

ETAIENT EXCUSES - Conseil Départemental de l'Oise, - Syndicat Mixte du SCOT Beauvaisis-Clermontois (SCOT limitrophe). III) ETAIENT ABSENTS - Préfecture du Département de l'Oise, - Conseil Régional des Hauts-de-France, - Chambre d'Agriculture de l'Oise, - Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Oise, - SNCF. 1 Direction Départementale des Territoires 2 Communauté de Communes du Liancourtois – la Vallée Dorée 3 Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoises (en charge du SCOT) Commune de Rantigny / Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU (« Friche Caterpillar »)

Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 11 mai 2021

Ouverture de la séance à 14h30. La réunion avait pour objet l'examen conjoint de l'Etat et des Personnes Publiques associées sur le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Rantigny. Cette procédure vise à permettre la reconversion de la friche dite « Caterpillar ». La réunion d'examen conjoint s'est tenue dans le respect des dispositions des articles L.153-54 et R.153-13 du Code de l'Urbanisme. Les implications du projet sur le contenu des documents d'urbanisme concernés ont été rappelées, et un point sur l'avancement de la procédure a été réalisé.

A ce sujet, il a été précisé que dans le cadre des consultations particulières, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et le SMBCVB ont émis des avis favorables.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a indiqué dans le relevé de décision du 20 avril 2021 que « dans l'état des informations fournies dans la grille d'analyse renseignée par la DREAL, après en avoir délibéré, la MRAe a jugé qu'il n'était pas nécessaire de formuler un avis pour la mise en compatibilité du PLU de Rantigny (60), soumise à évaluation environnementale ».

Ainsi, il ne manque plus qu'à recueillir la dérogation du Préfet au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme, qui devrait intervenir d'ici mi-juin.

Dans la mesure où tous les partenaires ont été destinataires de l'ensemble des pièces des dossiers (en complément de la convocation), et considérant par conséquent que les dispositions envisagées étaient connues des personnes présentes, il a été décidé de s'attacher principalement aux remarques émises.

➤ Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise alerte la commune sur le projet de déplacement du Lidl qui générera une friche au niveau de l'ancien magasin. Elle souligne que ce type de projet recueille souvent un avis défavorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), et qu'il conviendra donc, lors de la présentation du dossier en CDAC, de bien détailler l'avenir du terrain sur lequel se trouve le magasin actuel.

*A ce sujet, **Monsieur le Maire** de Rantigny rappelle que l'enseigne Lidl sollicite la Mairie depuis 2014, et avait même, dans un premier temps, envisagé de faire une opération de démolition-reconstruction sur le site actuellement occupé par l'enseigne. Toutefois, cette opération n'a pas pu se faire à défaut d'accord avec les propriétaires voisins*

pour obtenir le foncier suffisant. C'est la raison pour laquelle ils envisagent donc un déplacement.

Dans le prolongement de la reconversion du site « Caterpillar », la volonté communale est d'acquérir le foncier qui sera libéré par Lidl, pour y aménager les services techniques municipaux : aujourd'hui, le matériel communal est disséminé sur plusieurs sites difficilement accessibles (absence d'accès poids lourds pour la livraison de sel de déneigement par exemple), et il n'y a pas d'autre foncier disponible pour implanter cet équipement. Par ailleurs, ce terrain se trouve au niveau d'un carrefour très dangereux (et avec des contraintes techniques liées à la présence d'un poste de gaz et du réseau électrique Haute Tension) qu'il conviendra de sécuriser, ce qui pourrait nécessiter des aménagements empiétant sur une partie du terrain occupé par Lidl.

De manière générale, si la CCI reconnaît l'intérêt de résorber une friche, qui plus est localisée sur un secteur stratégique en cœur de bourg, elle s'inquiète de la disparition de foncier à vocation productive en faveur du commerce, de l'habitat et des équipements.

La CCI estime que les nouveaux commerces pourraient fragiliser le tissu commercial du centre bourg.

***Monsieur le Maire** répond qu'il existe très peu de commerces alimentaires susceptibles d'être fragilisés par le Lidl. L'unique épicerie se démarque par ses créneaux horaires particuliers (tard le soir). Le tissu commercial de Rantigny est représenté par une dizaine de petits commerces (1 boulangerie, 2 salons de coiffure, 1 auto-école, plusieurs restaurants, etc.) et n'est pas particulièrement marqué par de la vacance de longue durée.*

La CCI estime que le projet pourrait être amélioré en ouvrant davantage la possibilité d'accueillir des bureaux ou encore des locaux pour les professions libérales (médicales ou autres), notamment au niveau de l'immeuble prévu avenue Jean Jaurès, que ce soit au rez-de-chaussée ou dans les étages. Avec le développement du télétravail, les espaces de bureau et de coworking sont de plus en plus recherchés.

***Monsieur le Maire** précise que l'expérience lui a démontré qu'il était difficile de trouver des investisseurs intéressés pour créer des bureaux, alors même qu'il partage le sentiment que ce type de produit sera de plus en plus recherché. Il semble toutefois pertinent d'amender le dossier pour mieux préciser que ces destinations sont autorisées.*

Ainsi, dans les OAP :

- La légende « Espace privilégié pour l'implantation de commerces et services en rez de chaussée » pourrait être remplacé par « Espace privilégié pour l'implantation d'activités en rez-de-chaussée, voire dans les étages ».

- La phrase « le secteur longeant l'avenue Jean Jaurès a été identifié comme étant le mieux à même d'accueillir des activités de proximité (commerces, services, professions libérales médicales ou paramédicales, etc.) » pourrait être remplacé par « le secteur longeant l'avenue Jean Jaurès a été identifié comme étant le mieux à même

d'accueillir des activités (commerces, services, bureaux, professions libérales (médicales, paramédicales ou autres), etc.) ».

Par ailleurs, il est signalé que les espaces « principalement dédié à la mobilité » et « principalement dédié aux commerces et activités » ne s'opposent pas à l'accueil de bureaux ou encore de locaux pour les professions libérales. A ce sujet les représentants de la CCLVD estiment que si le projet de pôle multimodal n'est pas encore abouti, il semble toutefois évident que cet équipement ne nécessitera pas la totalité de l'emprise foncière indiquée dans les OAP, et que l'espace restant pourrait accueillir des activités de ce type. En l'absence d'investisseurs intéressés, la CCLVD, au titre de sa compétence « développement économique » pourrait engager une réflexion sur un portage public d'un tel projet.

La CCI estime également que le projet pourrait être amélioré en densifiant davantage (notamment en hauteur), pour y intégrer plus de locaux destinés aux activités.

***Monsieur le Maire** juge que la hauteur maximale fixée à 15 m est le maximum qui puisse être accepté par la population compte tenu du contexte local (hauteur des constructions voisines). Bien que dans le projet de BDM, seul le bâtiment situé avenue Jean Jaurès atteigne cette hauteur, le règlement du PLU permet d'atteindre 15 m dans toute la zone IAUm.*

Quant à une densification du secteur dédié à l'accueil de Lidl, il est rappelé que la commune souhaitait également réserver une large part aux espaces verts, pour améliorer le cadre de vie et le paysage.

➤ Direction Départementale des Territoires de l'Oise

Les services de l'Etat reconnaissent l'intérêt de résorber la friche Caterpillar. Ils partagent néanmoins les inquiétudes soulevées par la CCI sur le devenir de l'ancien site Lidl et estiment pertinent d'envisager l'accueil de locaux dédiés au bureau (coworking, etc.) sur le site Caterpillar, compte tenu de sa localisation stratégique. L'argumentaire détaillé en réponse à la CCI est donc également valable en réponse à la DDT.

➤ Communauté de Communes du Liancourtois la Vallée Dorée et Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoises

Monsieur BOUCHER estime que le terme de « liaison douce » utilisé pour l'accès qui serait aménagé rue Dunant est trop réducteur. Il juge possible d'y aménager un accès carrossable, si le projet futur le nécessitait, en prenant soin de sécuriser le carrefour qui serait créé. Dans l'hypothèse où la partie nord de l'espace « principalement dédié à la mobilité » serait utilisé pour l'accueil d'activités, il pourrait être plus judicieux de prévoir un accès spécifique pour cet espace, plutôt que de faire obligatoirement transiter les flux via le pôle multimodal ou la friche Caterpillar.

***Monsieur le Maire** est d'accord pour ne pas s'interdire cette solution, même s'il souligne l'importance du traitement de l'aspect sécuritaire dans une telle configuration. Ainsi, il pourra être davantage précisé dans les OAP que l'accès sur la rue Dunant devra à minima permettre les circulations douces, mais que l'aménagement d'un accès carrossable est aussi possible.*

Toujours dans la logique de limiter les flux de véhicules dans le pôle multimodal, Monsieur BOUCHER s'inquiète des voies de desserte internes au futur quartier d'habitat qui débouchent dans l'espace dédié à la mobilité.

***Monsieur le Maire** précise que ces voies sont prévues en impasse, et que seuls les piétons pourront accéder à l'espace mobilité via des escaliers, limitant ainsi le flux de véhicules, et favorisant les déplacements piétons entre le quartier d'habitat et la gare. Ce point pourra être mieux précisé dans le projet.*

Enfin, Monsieur BOUCHER s'inquiète du débouché de la rue principale reliant l'avenue Jean Jaurès au secteur dédié à la mobilité, tant que le pôle multimodal ne sera pas aménagé.

***Monsieur le Maire** répond qu'il veillera à ce que ce passage ne soit pas emprunté durant cette période.*

La séance est levée à 16h30 »

Le Bureau syndical donne un avis favorable sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Rantigny.

IX- OBSERVATIONS DU PUBLIC-PV DE SYNTHÈSE-REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

PROCÈS-VERBAL

de communication des observations écrites recueillies dans le registre d'enquête, des courriers et des courriels adressés au Commissaire Enquêteur.

A RANTIGNY le jeudi 19 aout 2021

RÉFÉRENCES : -Code de l'environnement-article R 123-18

PIECES JOINTES : -Copies du Registre d'enquête+ courrier de Mme Claire BOUXIN (Annexe Un-unique)

Monsieur Le Maire, maître d'ouvrage.

L'enquête publique qui a débuté le mardi 13 juillet 2021 et s'est achevée le mercredi 18 aout 2021 soit 37 jours avait pour but une déclaration de projet « reconversion de la friche Caterpillar » et mise en compatibilité du PLU de la commune de RANTIGNY 60.

La présence du public a été faible, 05 personnes sont venues consulter le dossier, 02 ont laissé une annotation dans le registre et une déposer un courrier.

Les dispositions proposées ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées. Cette réunion s'est tenue le 11 mai 2021 et son procès-verbal est joint au présent dossier d'enquête publique.

Les remarques des PPA ont déjà été analysées (voir registre Pièces administratives du dossier d'enquête publique) et commentées. Des réponses ont été fournies par le maître d'ouvrage, il est donc inutile d'y revenir dans ce PV. Il n'y a pas de réponse défavorable à ce projet et cette mise en compatibilité du PLU.

Ci-dessous les NEUF points abordés lors de cette enquête publique, produites par :

Mme Claire BOUXIN, propriétaire d'un logement au Relais de la Poste.

- 1- Quel est le pourcentage de logements sociaux, accès à la propriété, location ?
- 2- Nuisances induites par l'implantation d'un LIDL dans cette zone résidentielle ?
- 3- Nouveaux projets d'urbanisme considéré comme inutiles car beaucoup de logements vacants sur la commune ?
- 3- Implantation d'une maison de retraite type senioriales ?
- 4- Le style, l'aspect, le vieillissement des logements prévus, tous identiques sont critiqués ??
- 5- Pourquoi vouloir augmenter la population ? Crainte des nuisances ?
- 6- Les infrastructures concernant l'évolution démographique va-t-elle suivre ? Etablissements scolaires, secteur médical etc...
- 7- Circulation autour de la gare ? Stationnement payant ? Nuisances de la future gare routière ? Parking à vélos sécurisé ?
- 8- Est-il prévu l'implantation d'entreprises qualifiées (architectes, office notarial etc...).
- 9- Preconisation de constructions individuelles R+1 maximum, en nombre limité avec une parcelle minimale de 600 m².

10- Demande de précisions de M. et Mme DECAYE.

Quelle sera la largeur de la bande délimitant l'habitat coté Sud (rue Dubuy Raguet) mur de fond de jardin et les futures constructions ?

+++++

Je vous demande donc de m'adresser sous quinze jours, conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, une réponse, point par point, au regard de chacune des observations ci-dessus.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Transmis par mail à M. DELION, Maire de RANTIGNY ainsi qu'au Cabinet de conseils en urbanisme URBA-SERVICES.

Le Maître D'Ouvrage
Pris connaissance le

Le Commissaire Enquêteur

+++++

COMMUNE DE RANTIGNY

**DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

-

**OBSERVATIONS DE LA COMMUNE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE
SYNTHESE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Vous m'avez transmis, en date du 19 août dernier, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique sur la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU, qui s'est tenue en mairie du 13 juillet au 18 août 2021.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le responsable du Plan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

En conséquence, vous trouverez ci-après mes commentaires sur les différentes observations formulées dans votre procès-verbal de synthèse.

Toutefois, je me permets de préciser que je dois veiller à ne pas engager la commune dès maintenant car les modifications envisagées devront ensuite être validées en séance de Conseil Municipal.

Du reste, dans le délai de quinze jours qui nous est imparti à compter de la réception du procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, la commune peut produire des « observations éventuelles » (selon les termes de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement), sans qu'il s'agisse de « réponses » au sens strict du terme.

I) Observation de M^{me} Claire BOUXIN

1. Il est prévu que l'ensemble des logements construits soient en accession à la propriété (néanmoins, certains acheteurs pourraient décider de louer leur bien). Aucun logement social n'est programmé.
2. Le déchargement des poids lourds sera effectué au niveau du secteur le plus éloigné de la zone résidentielle, pour limiter les nuisances. En termes de trafic, le nombre de poids lourds circulant sur l'avenue Jean Jaurès sera très inférieur (une dizaine par semaine) à ce qu'il était lorsque l'usine Caterpillar était en activité et sera compensé par la création de la déviation de Mogneville, qui délesterait cet axe de nombreux véhicules. En outre, il faut préciser que le nouveau Lidl sera surtout un atout pour les futurs et actuels habitants du quartier, avec la possibilité de faire ses courses à pied.
3. L'élaboration de ce projet vise avant tout à résorber une friche industrielle qui se trouve en cœur urbain, sur un espace particulièrement stratégique car desservi par une gare ferroviaire. L'objectif principal est de requalifier un espace dégradé qui, en l'absence de mise en œuvre du projet, conserverait ses caractéristiques médiocres. En outre, en l'absence d'entretien ou de gardiennage, le terrain pourrait s'enfricher, voire faire l'objet de squats. La résorption des logements vacants est également une problématique à étudier, ce qui peut se faire en parallèle du projet.

Les logements collectifs prévus dans le projet pourraient répondre aux besoins de certains seniors, désireux d'acquérir un logement plus petit, adapté au vieillissement, dans un immeuble équipé d'ascenseurs et à proximité immédiate des commerces et services. Il n'est pas prévu de maison de retraite sur ce site.
4. Les goûts en matière d'architecture sont très variables en fonction des personnes. A noter qu'un des objectifs est également de proposer des biens adaptés au marché immobilier local, et aux revenus des futurs acquéreurs avec une volonté qualitative quant aux matériaux utilisés.
5. L'objectif premier de la commune n'était pas d'augmenter la population, mais de résorber cette friche pour éviter un délaissé dans la trame urbaine, qui s'apparenterait à une "verrue". La reconversion de cette friche industrielle nécessite des travaux coûteux (démolition, dépollution, etc.). Le projet a été conçu de manière à permettre un équilibre financier de l'opération, évitant ainsi que celui-ci ne pèse sur les impôts des contribuables. La localisation stratégique de cet espace a conduit à un projet à vocation mixte, pouvant accueillir habitat, commerces et autres types d'activités. Ces nouveaux logements pourront certes générer une augmentation de la population, mais pourront également répondre aux besoins de certains habitants de la commune (personnes âgées, jeunes ayant quitté le foyer de leurs parents, etc.).
5. En ce qui concerne le secteur médical, les cellules situées en rez-de-chaussée de l'immeuble pourraient en accueillir dans le cas où des professionnels seraient intéressés. Concernant les établissements scolaires, les élus, en partenariat avec les enseignants, les représentants de parents d'élèves travaillent sur la réalisation d'un groupe scolaire unique qui se substituerait à nos 3 écoles devenues vétustes. Ce nouveau groupe intégrera bien évidemment les besoins issus des créations de logements sur le territoire communal.

7. Le projet de pôle multimodal n'en est qu'aux prémices, et il n'est donc pas possible d'en présenter une version précise et aussi détaillée que le projet décrit par BDM sur l'autre secteur. La circulation et le stationnement vont faire l'objet d'une étude approfondie.
8. L'implantation d'architectes ou d'un office notarial sera possible (le PLU l'autorise), mais à l'heure actuelle, il n'est pas possible de présager quels seront les professionnels qui souhaiteront s'installer sur ce site.

9. Le projet présenté prévoit des maisons individuelles en R+1. Le PLU n'a plus la faculté de réglementer les tailles minimales des parcelles (application de la loi ALUR). L'accueil de logements collectifs permettra une plus grande diversité des logements proposés, pour faciliter le parcours résidentiel sur la commune.

I) Demande de précisions de M. et M^{me} DECAYE

La bande évoquée entre la limite séparative des propriétés de la rue Dubuy Raguet et les futures constructions de l'opération aura une largeur minimale de 3 m. En outre, aucune construction future ne pourra être implantée à une distance inférieure à la demi-hauteur de la dite construction.

Exemples :

- entre des futures constructions de 6 m de hauteur et les propriétés de la rue Dubuy Ragué, la bande aura une largeur minimale de 3 m.
- entre des futures constructions de 9 m de hauteur et les propriétés de la rue Dubuy Ragué, la bande aura une largeur minimale de 4,5 m.

Cette bande "non constructible" est incluse dans l'opération future, et sera très probablement intégrée pour partie aux jardins des maisons individuelles, et pour partie aux espaces verts de l'immeuble.

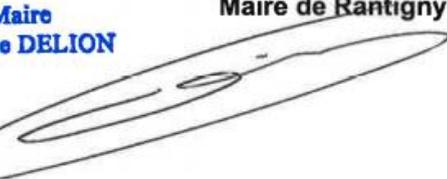
...

Espérant ainsi vous avoir apporté les éclaircissements attendus, et dans l'attente de votre rapport et de vos conclusions, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Rantigny, le 24/08/2021

Le Maire
Dominique DELION

Dominique DELION,
Maire de Rantigny



IX-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

Au terme d'une enquête de 37 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet.

La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête

Le dossier d'enquête publique particulièrement détaillé, a été mis à la disposition du public dans la mairie pendant toute la durée de cette enquête.

Lors de l'examen conjoint des PPA, Monsieur le Maire de la commune de Rantigny a fourni des réponses aux remarques et observations soulevées par celles-ci.

Je suis d'accord avec la position de M. le Maire de Rantigny sur les différents points abordés recensés dans le PV de délibération ci-dessus.(Hauteur des bâtiments, densification des immeubles etc...)

Ce projet va redonner vie à ce centre bourg actuellement très minéral au sol totalement artificialisé. Il permettra aussi à la commune d'atteindre son objectif d'urbanisation prévu dans le PLU pour 2029.

Je n'ai à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête de P.L.U.

L'intérêt général du projet est reconnu.

Je donne un **Un Avis Favorable.**

X-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant l'ensemble des éléments issus :

- de l'étude du dossier
- de l'avis des personnes publiques associées
- de l'observation du terrain
- de mes propres remarques

Au terme d'une enquête de 37 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet.

La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête

Le dossier d'enquête publique particulièrement détaillé, a été mis à la disposition du public dans la mairie pendant toute la durée de cette enquête

L'intérêt général du projet est incontestable.

Cette présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Rantigny permettra de :

- Préserver des espaces agricoles et naturels.
- Redonner vie à une friche industrielle dont le sol est actuellement complètement artificialisé.
- Favoriser le renouvellement urbain sur un site déclassé.
- Favoriser la densification du tissu urbain autour de la gare ferroviaire.
- Redynamiser le centre bourg.
- Diversifier les types de logements dans le cœur du bourg.

Il s'agit d'un beau projet, réfléchi, sage qui viendra agrémenter ce bourg agréable en supprimant ce qui est actuellement une « verrue ».

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet de la ville de RANTIGNY, assorti de trois recommandations :

- 1-Ne pas augmenter la hauteur des bâtiments futurs à plus de 15 mètres.
- 2-Ne pas densifier davantage le site.
- 3-Essayer d'augmenter la distance entre les futurs bâtiments donnant sur les anciennes habitations rue Dubuy Raguet.

Fait à Chamant le 30 aout 2021

Patrice LAINE

Commissaire Enquêteur

PIÈCES JOINTES

| | | |
|---|--|--|
| 1 | | Registre d'enquête +copies Mairie et TA |
| 2 | | Désignation commissaire enquêteur |
| 3 | | Arrêté enquête publique |
| 4 | | CR examen conjoint |
| 5 | | PV de synthèse |
| 6 | | Réponse du maitre d'ouvrage aux observations |

ANNEXE

Annexe unique- Courrier de Mme BOUXIN (2 feuillets)