



DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT D'AVESNES SUR HELPE

Communauté de Communes Sud Avesnois

Enquête publique	Décision du Président du Tribunal Administratif de LILLE N°E18000033/59.du 16 mars 2018 Arrêté du Président de la Communauté de Communes Sud Avesnois n°16/2018 du 23 mars 2018
Objet	Projet de plan local d'urbanisme de la commune d'EPPE SAUVAGE
Siège de l'enquête	Mairie 5 rue de la Fontaine 59132 d'EPPE SAUVAGE
Commissaire enquêteur	Hervé MAILLARD

Conclusions et avis

1. Cadre général de l'enquête

Par une délibération du 13 mars 2013, le conseil municipal d'EPPE-SAUVAGE a prescrit l'élaboration d'un PLU.

Ce projet de PLU est soumis à l'enquête par le Président de la Communauté de Communes Sud Avesnois en application des délibérations suivantes :

- 29 juin 2016 par laquelle la CCSA a pris la compétence « élaboration d'un PLU intercommunal »,
- du 20 mai 2017 par laquelle la commune d'EPPE SAUVAGE a transféré à la CCSA la poursuite de la procédure d'élaboration et
- 23 juin 2017 par lesquelles le conseil communautaire de la CCSA a acté le transfert de procédure et arrêté le projet de PLU.

Le projet est fondé sur :

- l'intégration des principes paysagers et de constructibilité de l'avant projet VUQ (vers un urbanisme de qualité) et d'en constituer l'outil juridique,
- l'accroissement et la diversification de l'offre de logement,
- la prise en compte de l'environnement, l'agriculture, les paysages et les patrimoines,
- le maintien des qualités paysagères de la vallée,
- l'appui sur le patrimoine bâti existant pour éviter le mitage et valoriser le centre-bourg
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité

Pour élaborer le projet de PLU, la commune qui a été retenue lors d'un appel à projets porté par les Espaces et les Parcs Naturels Régionaux du Nord Pas de Calais et dénommé VUQ (Vers un Urbanisme de Qualité), a revu son approche sur la base de cet avant-projet dont les fondements sont :

- un développement urbain basé sur la logique de grain,
- un développement de la commune dans le respect des patrimoines (naturel, paysager, bâti) avec un maintien des qualités paysagères de la vallée et des perspectives visuelles, une valorisation du patrimoine bâti existant (réhabilitation, rénovation) et la préservation du patrimoine naturel (milieux naturels, biodiversité),
- la qualité et la diversité des logements, en favorisant notamment le vivre ensemble.

Le PADD approuvé par le conseil municipal d'Eppe-Sauvage le 21 juin 2016 avec des orientations de croissance démographique, de diversification de l'offre de logement, de poursuite du développement de l'unité touristique du Val-Joly...

Le projet a été soumis à la concertation par délibération du conseil municipal d'EPPE-SAUVAGE du 13 mars 2013.

Le bilan de la concertation a été tiré par le Conseil Communautaire de la CCSA le 23 juin 2017.

Conformément aux articles L153-16 et L153-17 du Code l'Urbanisme le projet de PLU arrêté a été adressé aux personnes publiques associées

2 Déroutement de la procédure

La décision n°E18000033/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE en date du 16 mars 2018 a désigné Hervé MAILLARD, retraité, demeurant dans le Département du Nord, en qualité de commissaire enquêteur.

Cette décision est reprise par l'arrêté du Président de la Communauté de Communes Sud Avesnois n°16/2018 du 23 mars 2018 prescrivant la nature et les modalités de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du samedi 21 avril au mardi 22 mai midi et a eu pour siège la mairie d'EPPE-SAUVAGE.

L'accès au dossier et au registre d'enquête a été possible aux dates et heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans les créneaux suivants :

- le samedi 21 avril de 9 heures à midi ;
- le jeudi 3 mai de 14 à 18 heures ;
- le mardi 22 mai de 9 heures à midi.

L'enquête a été clôturée le mardi 22 mai à midi à l'issue de la dernière permanence.

3 Conclusions

3.1 Conclusions liées à l'étude du dossier

L'étude du dossier d'enquête remis quinze jours avant le début de la contribution publique, la réunion avec Madame le Maire d'EPPE-SAUVAGE et la visite des lieux me permettent de tirer les conclusions suivantes.

Le rapport fait le recensement des documents supra communaux que le projet prend en compte.

Le SCoT étant élaboré durant la même période, le rapport de présentation fait état du fait que le document n'est pas encore approuvé mais anticipe son approbation en vérifiant la compatibilité par rapport aux orientations. Toutefois le SCoT ayant été rendu exécutoire depuis le 7 décembre 2017 en modifiant le DOO sur les « constructions au contact des enveloppes urbaines secondaires », **il serait souhaitable que la CCSA complète l'analyse sur ce point.**

L'analyse démographique de la commune amène la commune à retenir une hypothèse d'évolution démographique de 1,5% par an.

Pour satisfaire cette croissance, la commune fixe son besoin de logements à construire à une trentaine sur la période de 15 ans. L'analyse de l'offre pour répondre à ce besoin fait ressortir des opérations de reconquête de logements vacants et la reconversion de bâtiments et la possibilité de construire 9 logements neufs **ce qui correspond à la conclusion de l'étude. Cette orientation est particulièrement volontariste en termes de limitation de la consommation d'espace.**

Un recensement fait ressortir « une dent creuse » permettant trois constructions et 7 sites mobilisables correspondant aux critères fixés dans l'avant projet VUQ parmi lesquels la commune, après analyse fonctionnelle, a priorisé 4 sites en raison de leur plus grande proximité avec les services, conjuguée à une desserte plus favorable, ces 4 sites devant permettre 6 constructions.

Les OAP font état dans la carte de sélection de sept « grains rurbains » potentiels mais la carte présentée n'en relève que 6. La CCSA dans sa réponse confirme qu'en fait le site Le Coteau se compose de deux grains qui ont été rassemblés dans la présentation. **Une correction s'impose pour éviter toute interprétation.**

La priorisation entre les sites n'apparaît pas clairement dans le dossier. Si dans sa délibération du 23 juin 2017, le conseil communautaire prend acte que le choix entre les sept grains rurbains a fait l'objet d'un débat en comité de pilotage et en conseil municipal, le dossier n'indique pas à partir de quelle analyse multicritères ce choix a été opéré. Dans sa réponse, la CCSA indique que le choix est fait en raison de leur plus grande proximité avec les services, conjuguée à une desserte plus favorable. A la lecture de la carte page 16 ce motif n'apparaît pas clairement notamment entre « Le Balcon » et la « La Lisière ». **Ces motifs devront être précisés.**

De même, l'OAP du grain rurbain dénommé le plateau indique implanter le bâtiment à l'arrière d'une mare identifiée à l'inventaire du SAGE de la Sambre et qui n'est pas suffisamment mentionnée dans l'OAP. La CCSA indique modifier l'OAP en positionnant le cône de vue au droit de la mare et en déplaçant le bâti projeté au Sud de la parcelle. Ceci répond en partie **mais il serait utile de compléter l'OAP en prenant les dispositions relatives à la mare et vérifier les vues du bâti existant.**

La CCSA n'a pas souhaité intégrer d'échéancier prévisionnel dans les OAP sur l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. La réponse donnée à une remarque de l'Etat est d'expliquer que les grains rurbains non prioritaires peuvent le devenir par modification ou révision allégée du PLU, à condition de remplacer un grain prioritaire par un grain initialement non prioritaire pour garder toujours le même nombre de grains urbanisable à court terme. **Elle est peu explicite et mériterait d'être précisée ou de fixer un échéancier pour chacune des zones.**

La couverture des risques de la défense incendie fait apparaître des insuffisances sur certaines zones du territoire communal. **Cet avis devra être traduit dans les documents et faire ressortir les STECAL ou zone urbanisables qui pourraient être impactés.**

La commune présente sur son territoire 2 Znieff, 2 zones Natura 2000, un espace naturel sensible et être membre du Parc Naturel Régional. Conformément à l'article R414-19 du Code l'Environnement la localisation de zones Natura 2000 a conduit la commune à procéder à une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est très technique et **nécessite comme le signale la MRAe un résumé non technique pour en faciliter la compréhension.**

Le dossier en règle générale traduit une volonté forte de préservation des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti. Ces orientations sont confrontées à la nécessité de maintenir la population pour un bon fonctionnement des équipements publics et plus particulièrement l'école. Cette nécessité passant par la création de logements, la recherche des sites à urbaniser fait en sorte de préserver les zones naturelles et agricoles et priorise la rénovation du bâti existant ce qui correspond au maintien des paysages.

La préservation des sites et du patrimoine est largement confortée par les observations du public.

La traduction réglementaire de l'ancienne Zac du Val-Joly est particulièrement restrictive et permet de sauvegarder de l'urbanisation une zone naturelle et un paysage particulièrement intéressants.

Un large inventaire du patrimoine permet le classement au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme du bocage et de bâtiments préservant à la fois les qualités paysagères de la commune et le patrimoine bâti.

La couverture des risques de la défense incendie fait apparaître des insuffisances sur certaines zones du territoire communal. **Cet avis devra être traduit dans les documents et faire ressortir les STECAL ou zone urbanisables qui pourraient être impactés.**

Les indicateurs de suivi ont été renseignés avec l'identification des acteurs. Il serait bon qu'ils soient **complétés par une temporalité de publication.**

3.2 Conclusions liées à la concertation

La concertation avec la population a été menée dans les formes requises. Une information de qualité a été diffusée soit par documents distribués, soit lors de présentations visuelles. Avec ces informations, la tenue de deux réunions publiques dont l'une assortie d'une visite commentée du village et l'absence de remarques, **on peut considérer que des moyens importants ont été mis en œuvre par la commune pour informer et entendre la population.**

Les orientations de la commune issues de la concertation sont justifiées.

3.3 Conclusions liées à la consultation des PPA

La consultation des personnes publiques associées a recueilli 6 réponses.

L'Etat a émis deux avis dans lesquels il donne un avis favorable assorti de réserves et de remarques portant sur la conformité juridique, sur les enjeux environnementaux.

Sur l'avis de l'Etat relatif à la cohérence du dossier sur le classement des grains et leur hiérarchisation, la CCSA propose de remplacer les zones UB par des zones Ah et de prioriser quatre grains urbanisables à court terme, en raison de leur plus grande proximité avec les services, conjuguée à une desserte plus favorable.

Il serait souhaitable de fixer un échéancier pour les six zones plutôt que d'utiliser une formule de priorisation difficilement compréhensible.

Sur le stationnement, il semble en effet préférable, vu la configuration des voiries de limiter le stationnement sur le domaine public.

Sur la taille minimale des terrains, l'article 5 des zones UA et UB ne fixe en effet pas de règlement. **Par contre, supprimer le règlement en zone A permet de répondre à la réserve.**

Pour le grain « le vallon », vu la position du projet de bâti, la délimitation de la zone humide devra être réalisée.

Sur la réglementation des constructions en zone naturelle **la correction de l'article 2 supprimant « les constructions ou installations liées à la sauvegarde des sites milieux naturels et paysages » devra être faite. De même l'article 5 de la zone A fixant une superficie minimale devra être corrigé.**

Le Syndicat Mixte du PNR de l'Avesnois émet des remarques sur des éléments à compléter ou à corriger dans les documents du dossier. La CCSA suivant la délibération de la commune d'Eppe-Sauvage décidant d'une démarche de concertation avec le PNR s'est engagée à répondre à l'ensemble des remarques.

La Chambre d'Agriculture signale **une erreur d'identification des exploitations qu'il conviendra de rectifier.** De même, **il conviendra, pour répondre à la demande, de nuancer la formule sur les pratiques agricoles.** Sur la demande de retrait de la disposition relative à la destruction des prairies, **la position de maintien de la CCSA n'apparaît pas contraire aux dispositions du code de l'urbanisme.**

Pour répondre aux deux avis négatifs de la CDPENAF, **la proposition de la CCSA de modifier l'article 2 des zones A et N en n'autorisant qu'une seule annexe et la limiter à 50m² devra être reprise.**

3.4 Conclusions liées à l'avis de la MRAe

La MRAe a assorti son avis de remarques sur des éléments à compléter ou à corriger dans les documents du dossier. La CCSA s'est engagée à répondre à l'ensemble des remarques et notamment **en la mise en conformité de l'évaluation environnementale qu'il convient de réaliser.**

3.5 Conclusions liées aux observations du public

La préservation des sites et du patrimoine est largement confortée par les observations du public.

Sur l'urbanisation de parcelles diffuses, la CCSA rejette les demandes conformément aux orientations de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du code de l'urbanisme.

Sur les zones UB, la transformation en zones Ah répond aux interrogations de droit de préemption urbain.

Pour le grain « Le coteau », la demande de l'un des propriétaires de revoir l'implantation du bâti projeté pourrait être examinée.

Pour le grain « Le plateau », la réponse de la CCSA à l'observation sur la mare en déplaçant le bâti projeté vers le Sud pourra être examinée sous réserve de vérifier la vue depuis le bâti existant. Il serait utile de compléter l'OAP sur les éléments de préservation de la mare.

Pour le grain « La lisière », la demande de l'un des propriétaires de supprimer le bâti au Nord devra être prise en compte.

3.3 Conclusions

Le projet présenté par la commune et la CCSA est de bonne qualité, volontariste sur la limitation de la consommation foncière particulièrement soucieux des aspects environnementaux et sur le maintien des paysages et du patrimoine.

Il appelle toutefois des remarques sur certains points qui méritent d'être précisés et demande à être corrigés sur des rectifications signalées par les personnes publiques associées. Il pourrait également atténuer les effets négatifs liés à l'urbanisation en prenant en compte partiellement certaines observations des habitants.

4 MOTIVATION ET AVIS

Le commissaire-enquêteur, après avoir :

- pris connaissance et étudié le dossier,
- recueilli les renseignements nécessaires à sa mission,
- analysé les avis des personnes publiques associées
- analysé les observations formulées sur le registre d'enquête,

Vu,

- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le Code de l'Urbanisme notamment l'article L153-19,
- le Code de l'Environnement,
- le Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

- l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- la délibération du conseil municipal d'EPPE-SAUVAGE du 13 mars 2013 prescrivant l'élaboration d'un PLU,
- la délibération du conseil municipal d'EPPE-SAUVAGE du 20 mai 2017 transférant la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme à la Communauté de Communes Sud Avesnois,
- Les délibérations du conseil communautaire de la Communauté de Communes Sud Avesnois du 23 juin 2017, n°90a décidant l'achèvement de la procédure du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EPPE-SAUVAGE et notamment l'arrêt de projet, la consultation des PPA, l'enquête publique et l'approbation du PLU, et n°90b arrêtant le projet de PLU
- la décision n°E18000033/59 du 16 mars 2018 de Monsieur le Présidente du Tribunal Administratif de LILLE désignant le commissaire enquêteur,
- L'arrêté du Président de la Communauté de Communes Sud Avesnois n°16/2018 du 23 mars 2018 prescrivant l'enquête publique et ses modalités d'organisation.

Attendu,

- que la procédure d'enquête publique a été régulièrement menée,
- que le dossier d'enquête présenté par la Communauté de Communes Sud Avesnois s'inscrit dans une mise en œuvre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EPPE-SAUVAGE,
- que les dispositions relatives au projet respectent les réglementations supra-communales,
- que la communauté de communes et la commune d'EPPE-SAUVAGE ont exprimé détermination et volonté de voir aboutir le projet dans l'intérêt général de la population,
- que des moyens importants ont été mis en œuvre par la communauté de communes et la commune pour informer et entendre la population,
- que durant l'enquête publique différents points importants ont été notés et qu'il y a lieu de les prendre en considération.

Considérant,

- que les orientations de la commune issues de la concertation sont justifiées ;
- que les orientations du PADD sont ambitieuses pour la commune et qu'elles répondent aux grands objectifs environnementaux et de limitation de la consommation foncière ;
- que le rapport de présentation devra intégrer une actualisation du SCoT et une analyse du PLU par rapport aux modifications apportées au DOO ;
- que le rapport de présentation devra corriger la comptabilisation des grains rurbains ;

- que le rapport de présentation devra préciser la priorisation des grains rurbains et fixer un échéancier de réalisation des différentes zones;
- que l'OAP relative au grain « Le Plateau » devra être complétée par des dispositions relatives à la préservation de la mare répertoriée au SAGE ;
- que la couverture des risques de la défense incendie devra être traduite dans les documents et faire ressortir les STECAL ou zone urbanisables qui pourraient être impactés ;
- que les indicateurs de suivi seront complétés par une périodicité ;
- que les quatre zones UB seront supprimées ;
- que les 6 grains rurbains feront l'objet d'un classement en zone Ah définie suivant l'article L151-13 du code de l'urbanisme ;
- que les 6 grains rurbains feront l'objet d'un échéancier ;
- que l'article 5 du règlement de la zone A relatif à la taille minimale des terrains sera supprimé ;
- que l'article 2 du règlement de la zone N sera corrigé en supprimant l'autorisation pour les constructions ou installations liées à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- que l'article 2 du règlement des zones A et N sera corrigé pour autoriser une seule annexe limitée à un maximum de 50m² ;
- que les remarques du PNR de l'Avesnois seront intégralement prises en compte ;
- que les rapports et règlements seront corrigés pour prendre en compte les trois exploitations agricoles ;
- que la formule du rapport relative aux pratiques agricoles devra être nuancée ;
- que le dossier sera modifié pour prendre en compte des remarques de la MRAe ;
- que l'évaluation environnementale sera complétée et rendue conforme par la production d'un résumé non technique ;
- que l'implantation du bâti projeté dans l'OAP des grains rurbains « le Coteau » et le Plateau » devront être réexaminés ;
- que l'OAP du grain rurbain « La Lisière » devra être corrigée en supprimant l'implantation du bâti projeté au Nord ;
- que l'OAP du grain rurbain « Le vallon » devra être conditionnée par la délimitation de la zone humide ;

Pour les motifs développés et énoncés ci-dessus concernant le dossier soumis à enquête publique, le commissaire-enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE

sur le projet de PLU de la commune de d'EPPE-SAUVAGE

Assorti des CINQ RÉSERVES suivantes :

- supprimer les quatre zones UB et classer les six « grains rurbains » en zone Ah conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme ;
- fixer un échéancier de réalisation dans l'OAP des « grains rurbains » ;
- supprimer dans les OAP, la partie Nord du grain « La lisière » et conditionner l'urbanisation du grain « Le vallon » à la délimitation de la zone humide ;
- de corriger le règlement à l'article 5 de la zone A en supprimant la mention relative à la taille minimale des terrains et à l'article 2 de la zone N en supprimant l'autorisation pour les constructions ou installations liées à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ainsi que l'article 2 des zones A et N pour n'autoriser qu'une seule annexe limitée à un maximum de 50m² ;
- mettre en conformité et compléter l'évaluation environnementale par un résumé non technique.

Avec les HUIT RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- actualiser le rapport de présentation suite la délibération du 7décembre 2017 rendant le SCoT exécutoire et aux modifications apportées au DOO;
- préciser les modalités de priorisation des grains prioritaires ;
- compléter l'OAP relative au grain « Le Plateau » par des dispositions relatives à la préservation de la mare répertoriée au SAGE ;
- réexaminer l'OAP relative au grain « Le Coteau » sur l'implantation du bâti projeté ;
- traduire dans les documents la couverture des risques de la défense incendie ;
- prendre en compte l'intégralité des remarques du PNR de l'Avesnois;
- corriger le dossier pour prendre en compte les trois exploitations agricoles et nuancer la formule du rapport relative aux pratiques agricoles ;
- prendre en compte les remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Famars le 22 juin 2018
Le commissaire enquêteur



Hervé MAILLARD