



ELABORATION DU PLU

COMMUNE D'EPPE-SAUVAGE

Avril 2019

Compte-Rendu de la réunion d'examen
des avis des PPA, en présence des PPA

Vu pour être annexé à la délibération du 29/10/2019
Approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Fourmies,
Monsieur Le Président

**Arrêté le 23 juin 2017
Approuvé le 29 octobre 2019**

ALFA environnement, Ecologues
Pascal DESFOSSEZ
4 bis rue de Verdun
62360 LA CAPELLE LES BOULOGNE
T : 03 21 30 53 01

Collectif ZEPPELIN, Paysagistes Ad'AUC, Urbanistes et Architectes
Alexis FAUCHEUX
13 rue Daussy
80300 ALBERT
T : 06 11 99 62 76

Ludovic DURIEUX
130 rue des Coquelicots
59000 LILLE
Tel : 03 20 37 03 81

ANNEXE 1

TABLEAU DES OBSERVATIONS EMISSÉES PAR LES PPA

ORGANISME	Observations	Réponses de la CCSA
1 ETAT	<p>Le PADD précise que seuls « 4 grains ruraux » seront directement aménageables dès l'approbation du PLU, les 3 autres sites pouvant être constructibles après une procédure à modalités allégées. Or, aucun outil parmi les pièces opposables du dossier ne permet de mettre en application cette orientation.</p> <p>L'évaluation environnementale repère un des grains en zone potentiellement humide et conditionne le maintien de son caractère de grain rural à la réalisation d'une étude prouvant le caractère non humide du secteur.</p>	<p>Certains grains ne bénéficient pas du même zonage, certains étant classés en zone urbaine, d'autres en zone agricole...je vous propose de repérer l'ensemble de ces grains dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, selon les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>Je souhaite également vous inviter à revoir les dispositions inscrites dans le règlement afin qu'elles puissent répondre sans ambiguïté aux orientations fixées dans le PADD.</p> <p>Le comité de pilotage propose de remplacer les 6 zones UB par 6 zones Ah prenant la forme de STECAL,</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Sur les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de l'Etat et la compatibilité avec les normes supérieures : <p>Le PADD expose que sur les 7 « grains ruraux » identifiés quatre seront urbanisables dès l'approbation du PLU, l'urbanisation des trois autres étant conditionnée à une procédure de révision à modalités allégées. Or aucun outil ne permet de différencier les grains urbanisables à court terme et ceux dont l'urbanisation ne serait possible qu'à moyen terme.</p> 	<p>Le comité de pilotage propose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - expliquer dans le PADD la priorisation des 4 zones Ah urbanisables à court terme, en raison de leur plus grande proximité avec les services, conjuguée à une desserte plus favorable, - expliquer également dans le PADD et dans les OAP que les grains ruraux 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. <p>Le comité de pilotage propose de maintenir la réalisation des 2 places de stationnement en raison de l'absence de transport collectif performant.</p> <p>En effet la capacité de stationnement, évoquée dans le rapport de présentation, concerne le stationnement public et non le stationnement privé.</p> <p>L'article 5 du règlement des zones UA et UB n'est pas réglementé ! Le comité de pilotage propose de supprimer la superficie minimale des terrains constructibles en zone A, qui elle est réglementée dans le dossier d'arrêt de projet.</p>
--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Au vu de la localisation des « grains ruraux », il ne semble pas adéquat de les repérer sous un zonage U...Afin de pouvoir y autoriser les constructions, l'Etat préconise d'utiliser les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme relatif aux STECAL. Dans ce cas l'avis de la CDPNAF devra être sollicité. <p>• Sur la préservation des zones humides, l'évaluation environnementale indique une incertitude sur le caractère humide du « grain rural » « le Vallon » pourtant retenu dans les « grains » retenus. L'ouverture à l'urbanisation devrait être conditionnée par la réalisation d'une étude pour délimiter précisément les terres humides et vérifier la possibilité de maintenir le site à l'urbanisation et de compléter l'OAP dans ce sens.</p>	<p>Déjà évoqué plus haut.</p> <p>Le comité de pilotage souhaite en effet conditionner l'urbanisation du grain rural « Le Vallon » à la réalisation d'une étude pour délimiter précisément les terres humides.</p>
Avis du CE			

3	REGION	
4	DEPARTEMENT NORD	<p>Le Département rappelle les règles de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques notamment en référence à la classification des routes.</p> <p>Les zones ouvertes à l'urbanisation qui débouchent sur une route départementale devront faire l'objet d'une étude d'accès à la voirie soumise ainsi que le projet d'urbanisation à l'avis du Président du Conseil Départemental.</p> <p>Sur les remarques :</p> <p>Le Département rappelle la nécessité de vérifier le statut juridique des chemins avant l'inscription au PLU des cheminements du PDIPR.</p> <p>L'article L2224-10 du CGCT prévoit au même titre que le zonage d'assainissement, la réalisation d'un zonage des mesures à prendre pour limiter les difficultés liées à l'écoulement des eaux pluviales et son insertion dans les documents de planification.</p> <p>Le département recommande de retirer le frêne de la liste des essences bocagères locales recommandées dans l'annexe 1 du règlement.</p> <p>Le comité de pilotage confirme que le projet de PLU n'inscrit aucun nouveau PDIPR.</p> <p>Le comité de pilotage confirme que Noréade n'a pas encore réalisé le zonage de gestion des eaux pluviales et que par conséquent le projet de PLU de peut pas faire figurer ce plan.</p> <p>Le comité de pilotage propose de retirer le frêne de la liste des essences bocagères locales recommandées.</p>

Avis du CE

5	SYNDICAT MIXTE PARC NATUREL REGIONAL de L'AVESNOIS	<p>Sur le rapport de présentation, les remarques faites dans le PAC n'ont pas suffisamment été prises en compte.</p> <p>L'évaluation environnementale est incomplète car elle n'évoque pas les projets en zone agricole et peu le secteur du Val Joly. Ces secteurs et particulièrement ceux situés en zone Natura 2000 doivent être abordés.</p> <p>Le zonage comporte des erreurs matérielles...</p>	<p>Le groupement de bureaux d'études confirme que des compléments seront apportés au dossier de PLU pour répondre à toutes les remarques de Parc Naturel Régional de l'Avesnois.</p>
6	CCI		
7	CHAMBRE des METIERS		
8	CHAMBRE D'AGRICULTURE DU NORD PAS DE CALAIS	<p>La Compagnie demande le retrait du rapport de présentation, de la mention « ce sont également et surtout les pratiques agricoles qui bouleversent totalement et qui mettent en péril l'identité paysagère de la commune ».</p>	<p>Le comité de pilotage confirme que cette mention sera nuancée.</p>

	<p>Dans le PADD, la compagnie affirme que pour « la destruction de prairies protégées au titre de l'article L123-1-5-III 2° (article L151-19 du code de l'urbanisme), le document d'urbanisme n'est pas un outil pour réglementer les pratiques agricoles, ni le retournement des prairies ;</p> <p>La compagnie signale qu'il existe trois sièges d'exploitation et non deux.</p>	<p>La municipalité souhaite maintenir la protection des prairies au titre du L123-1-5II 2 du code de l'urbanisme. Le comité de pilotage confirme donc le maintien de cette disposition.</p> <p>Le comité de pilotage souligne qu'il aurait préféré en être informé lors des nombreuses réunions de travail et confirme que les documents seront modifiés pour prendre en compte ce troisième siège.</p>
	<p>Sur le zonage, l'exploitation repérée comme celle de Monsieur Jean Paul DEMARET est en réalité l'exploitation ovine de Monsieur Jérôme CHERONT.</p> <p>Sur le règlement la compagnie demande le retrait de la disposition relative à la destruction des prairies préservées en vert de l'article L123-1-5-III 2° (article L151-19 du code de l'urbanisme)</p>	<p>La municipalité souhaite maintenir la protection des prairies au titre du L123-1-5II 2 du code de l'urbanisme. Le comité de pilotage confirme donc le maintien de cette disposition.</p>
Avis du CE		9 SYNDICAT MIXTE du SCOT AVEENOIS

10	CDPENAF	<p>Sur les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) la commission constate que l'ensemble de la zone N est considérée comme STECAL et émet un avis défavorable. Elle demande à la CCSA de lister explicitement ce qui peut être autorisé et interdit en zone N et de définir précisément les projets de construction de la commune.</p> <p>Sur les annexes et extensions des bâtiments d'habitation situées en zone naturelle ou agricole, la commission estime que les règles fixées en zone A et N ne sont pas assez explicites et émet un avis défavorable. La commission invite la CCSA à réécrire les règles applicables en zones A et N pour les simplifier et les mettre en accord avec les objectifs poursuivis par la commune.</p>	<p>Le comité de pilotage propose de modifier la rédaction de l'article 2 de la zone N, en supprimant la possibilité d'autoriser "les constructions ou installations liées à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages".</p> <p>Le comité de pilotage propose de modifier la rédaction de l'article 2 des zones A et N, concernant les annexes et les extensions, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n'autoriser qu'une seule annexe (soit un garage, soit un abri de jardin ou autres), mais pas l'un et l'autre, - limiter cette annexe ou cette extension à 50m² de surface de plancher. 	
----	---------	---	--	--

TABLEAU DES OBSERVATIONS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Observations	Réponses de la CCSA
<p><u>Sur le caractère complet :</u></p> <p>Le rapport de présentation n'est pas totalement conforme aux articles L104-4 et L104-5 du code de l'Urbanisme... Ainsi hormis pour les milieux naturels, les impacts du projet de PLU ne sont pas présentés.</p> <p>De même, le résumé non technique exigé par l'article L151-3 du code de l'urbanisme est absent</p> <p><u>Sur les articulations avec les autres plans et programmes :</u></p> <p>La compatibilité avec le SCoT n'est pas clairement démontrée et n'explique pas comment a été prise en compte chaque recommandation ou prescription. Ainsi une partie des zones humides et du site Natura 2000 sont classés en zone U contrairement au SCoT qui demande de les classer en zone naturelle.</p> <p>Les articulations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'assainissement sur le territoire avec les dispositions du SDAGE et du SAGE - avec le plan de gestion des risques d'inondation - avec les mesures de la charte du PNR de l'Avesnois ne sont pas présentées. 	<p>Le groupement de bureaux d'études confirme que des compléments seront apportés au dossier de PLU pour répondre à toutes les remarques de l'autorité environnementale.</p>
<p><u>Sur les critères indicateurs et modalités retenue pour le suivi des conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement :</u></p> <p>Le dossier serait à compléter avec des indicateurs plus précis...</p> <p><u>Sur les incidences et mesures destinées à éviter, réduire ou compenser :</u></p> <p>Il manque une analyse des projets urbains et des mesures adoptées pour éviter réduire ou compenser les projets.</p>	

Les mesures de prise en compte du paysage seront complétées pour la zone UAE.

Sur les mesures de qualité de l'évaluation environnementale, la présentation des ZNIEFF n'indique pas les espèces à enjeux. Il aurait été souhaitable de cartographier les données et cartes des continuités écologiques à l'échelle communale. Les inventaires faune et flore devraient faire l'objet d'une cartographie des espèces et devraient être complétés pour les zones à urbaniser.

Le classement de la zone naturelle ne semble pas protéger convenablement les secteurs naturels. Une étude d'incidence prenant en compte les sites Natura 2000 dans un rayon de 20 kilomètres est souhaitable. Les inventaires faunistiques ne présentent pas d'analyse comparative des habitats.

La présentation des mares privées aurait été intéressante en termes de biodiversité. Le calendrier des travaux pour éviter les périodes de reproduction serait à proposer pour les espèces identifiées.

Le classement des zones Natura 2000 en N et N indicé mériterait d'être revu.

Il conviendrait de préciser les recommandations du plan de prévention des risques d'inondation de l'Helpo Majeure.

AVIS DU CE

Le groupement de bureaux d'études confirme que des compléments seront apportés au dossier de PLU pour répondre à toutes les remarques de l'autorité environnementale.

ANNEXE n°3

TABLEAU DES OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Identifi-cation		Observations	Thè-me	Réponse de la CCSA	Avis du CE
1	Monsieur GROUZELLE Bernard	Prise de connaissance d'observation	Pas Inf		
2	Madame THOMAS Christiane	Souhaite connaître les parcelles constructibles et leur superficie sur la zone UB dénommée Le vallon	Inf		
3	Madame GRIFFOND Laurence	Constate que ses parcelles au 8 rue de Grand Rieux (A674, A 675 et A529) raccordées en eau et électricité ne sont pas classées en zone constructible alors que les parcelles voisines sont bâties.	Z	Le comité de pilotage précise que conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU n'autorise pas l'étalement urbain.	
4	Madame LEFEBVRE Danièle pour Madame GUERRY Yvonne	Se déclare opposée à la classification UB dénommée Le plateau, en raison de l'implantation « en zone inondable » du bâtiment.	Def	Le conseil municipal affirme qu'il n'a pas connaissance de ce risque d'inondation. Le comité de pilotage propose toutefois de 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.	

5	Monsieur Patrice CASAIL	Demande pourquoi son terrain cadastré A323 n'a pas été classé en zone U alors qu'il est riverain de la zone UB dénommée Le Coteau et que sa configuration se prête à l'urbanisation.	Z	Le comité de pilotage précise que conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU n'autorise pas l'étalement urbain.
6	Monsieur CARLIER Richard	N'est pas favorable à la zone UB dénommée La lisière car la construction projetée en prolongement de la grange fortement perturbe le fonctionnement de son habitation. De plus cette construction se trouve en zone agricole.	Def	Le comité de pilotage propose de supprimer l'emprise aménageable Nord qui figure à la page 33 des OAP et de se limiter à l'emprise aménageable Sud, conformément à la page 34 des mêmes OAP.
7	Madame Monsieur HAINAUT HELSEN	Prise de connaissance du dossier	Inf	
8	Monsieur MOUVET Lucien	Estime que les grains sont irréalisables et difficiles à mettre en place, que des constructions nouvelles auprès de bâtiments de caractères posera des problèmes de voisinage et défigurera le paysage que des logements nouveaux dans les granges ne recueillera pas l'assentiment des propriétaires. Il propose de construire sur d'autres sites munis de réseaux.	Def	Le comité de pilotage précise que conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU n'autorise pas l'étalement urbain.

9	Madame GRESSIER-TILMANT	<p>Estime le projet des grains ruraux utopique. Les propriétaires des sites ont rénové de vieilles fermes pour l'isolement et n'ont semble-t-il pas été avertis des projets d'urbanisation. De plus les grains sont à l'écart des voies d'accès et mal desservis par les réseaux.</p> <p>Elle estime plus utile de trouver des terrains bien placés le long des voies de communication pour y réaliser des constructions intégrées au paysage.</p>	Def	<p>Le comité de pilotage précise que conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU n'autorise pas l'étalement urbain.</p>
10		<p>Madame et Monsieur HENRY-WARRANT Thérèse et Philippe</p>	Prop	<p>Le comité de pilotage précise que le projet de PLU privilégie déjà la rénovation du bâti existant, puisqu'il prévoit en page 4 du PADD, 15 reconversions de bâtiments agricoles et non agricoles, contre seulement 9 constructions neuves.</p>

11	Monsieur Madame MUELLENAERE-MALDAGUE	S'inquiètent du droit urbain qui la hausse probable de la valeur locative qui accompagne le classement en zone U, de l'absence d'alignement des nouvelles constructions, des nombreux points négatifs de l'évaluation environnementale soulignés par l'étude du PLU,	Le comité de pilotage précise que la zone D de la ZAC du Val Joly n'est plus constructible puisqu'elle se situe dans le site Natura 2000 n°FR 3112001 et dans la ZNIEFF de type 1 n°00760013.	Le comité de pilotage confirme que les grains ruraux constituent une opportunité pour les propriétaires et non une obligation.
12	Madame Roselyne Monsieur Herbert	TKACZ et LELEU Souhaitent privilégier la réhabilitation des constructions existantes et ne pas perturber le paysage avec des constructions nouvelles.	Prop	Le comité de pilotage précise que le projet de PLU priviliege déjà la rénovation du bâti existant, puisqu'il prévoit en page 4 du PADD, 15 reconversions de bâtiments agricoles et non agricoles, contre seulement 9 constructions neuves.

13	Monsieur TILMANT Henri Elie	Demande le classement en zone urbanisable de parcelles le long des voies communales desservies par les réseaux et accessibles au réseau de défense incendie notamment dans la rue de la Fontaine	Z	Le comité de pilotage précise que conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU n'autorise pas l'étalement urbain.
14	Madame HAINAUT HELSON	Estime préférable de privilégier l'urbanisation le long des voies communales desservies par les réseaux notamment la rue de Starchon, et que pour dynamiser un village il faut attirer les jeunes	Z	Le comité de pilotage précise que conformément au code de l'urbanisme, le projet de PLU n'autorise pas l'étalement urbain.

F	<i>Favorable au projet</i>
Inf	<i>Information</i>
Prop	<i>Proposition</i>
Z	<i>Zonage</i>
Def	<i>Défavorable au projet</i>

5 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

1- Le Scot fixe un objectif démographique de 1,7% sur 20 ans pour la CCSA et un compte foncier habitat de 27,2 hectares. Si avec 1,5% l'objectif de la commune d'Eppé-Sauvage apparaît en-deçà de l'objectif démographique aucune donnée n'est formalisée sur la consommation foncière nouvelle liée à l'habitat. Une estimation des terrains des 4 grains et des terrains de la zone UB montrerait une consommation qui pourrait représenter plus de 5% du compte de la CCSA. Est-ce conforme aux prescriptions du SCoT ?

2- Par délibération du 7 décembre 2017 le syndicat mixte du SCoT Sambre Avesnois a apporté des corrections au DOO et ainsi rendu le Scot exécutoire. Les modifications apportées au DOO et notamment sur les « constructions au contact des enveloppes urbaines secondaires » ont-elles un effet sur les dispositions du projet de PLU ?

3- Dans sa délibération du 23 juin 2017, le conseil communautaire prend acte que le choix entre les sept grains ruraux a fait l'objet d'un débat en comité de pilotage et en conseil municipal. A partir de quelle analyse multicritères les instances ont fondé leur choix entre les grains respectant les six critères de base ?

4- Les OAP font état dans la carte de sélection de sept grains ruraux potentiels. Or la carte présentée n'en relève que 6 : le plateau, le coteau, la lisière, le vallon, le promontoire. Où se situe le 7^{ème} grain et pourquoi n'est-il pas décrit ?

5- L'OAP du grain rural 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 mentionnée dans l'OAP. Quels en sont les impacts ?

6- Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. N'estimez-vous pas souhaitable de préciser ces éléments ?

7- La 3^{ème} intention du PADD indique : étendre et requalifier le cimetière. Or une servitude relative à l'extension du cimetière reprend les terrains urbanisables de la zone UB. Cette servitude ne risque-t-elle pas de décourager l'urbanisation sur ces terrains ?

8- Le SDIS signale dans son avis des zones non défendues en raison de l'éloignement des PEI. Pourriez-vous traduire cet avis sur le PLU et faire ressortir les STECAL ou zone urbanisables qui pourraient être impactés par cet avis ?

9- Pour répondre à la demande relative à la consultation du syndicat mixte de la station touristique départementale du Val-Joly vous avez transmis l'extrait de la délibération de son conseil syndical du 11 juillet 2017 décidant la suppression de la ZAC. Pourquoi la zone D de la ZAC a-t-elle été supprimée ? Est-ce en accord avec le Syndicat Mixte gestionnaire du Val Joly ? Quelles sont les conséquences de cet abandon ? Y-a-t-il eu des infrastructures réalisées (voies, réseaux...) ?

Le comité de pilotage précise que la remarque n'est pas tout à fait juste, puisque conformément au concept de grains ruraux, la zone UB est déjà construite et ne doit donc pas être intégralement comptabilisée dans le compte foncier. Enfin cette question pourra être abordée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Le comité de pilotage rappelle que le SCoT Sambre Avesnois n'a pas fait de remarque sur le projet de PLU.

Le comité de pilotage propose d'expliquer dans le PADD la priorisation des 4 zones Ah urbanisables à court terme, en raison de leur plus grande proximité avec les services, conjuguée à une desserte plus favorable,

Le comité de pilotage confirme que le 7^{ème} grain rural se situe dans « le coteau » qui en compte deux.

La mare figure bien en bleu sur les schémas d'OAP. Le comité de pilotage propose toutefois de 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.

La municipalité ne souhaite pas intégrer d'échéancier prévisionnel. Les quatre zones Ah prioritaires seront identifiées au PADD et dans les OAP.

Le comité de pilotage ne souhaite pas intégrer d'échéancier prévisionnel. Les quatre zones Ah prioritaires seront identifiées au PADD et dans les OAP.

Le comité de pilotage confirme que cet avis sera traduit dans le PLU.

Le comité de pilotage précise que la zone D de la ZAC du Val Joly n'est plus constructible puisqu'elle se situe dans le site Natura 2000 n°FR 3112001 et dans la ZNIEFF de type 1 n°00760013. Il souligne également que le projet de PLU a été élaboré en étroite collaboration avec les représentants du Val Joly.