

PEVELE CAREMBAULT

ENQUETE PUBLIQUE REVISION ALLEGEE DU PLU **COMMUNES DE COUTICHES**



Période d'enquête du 5 septembre 2022 au 6 octobre 2022
Soit une période de 30 jours consécutifs

Prescrite par arrêté de l'organisateur du 18 aout 2022 n° ADMG_2022_027

CONCLUSION **DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Gaëtan Lechantoux Désigné par décision n°22000087/59 /du 8 juillet 2022
par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille

SOMMAIRE

1	Objet de l'enquête – Nature du projet	3
2	Déroulement de l'enquête	4
3	Analyses des observations du public	4
4	Analyses des observations des PPA.....	5
5	Les questions que se pose le commissaire enquêteur.....	5
6	les reponses au rapport de synthese	6
7	Le projet répond t-il aux objectifs	6
8	Les conclusions du commissaire enquêteur.....	8
9	Avis du commissaire enquêteur	9

CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET

Le PLU (plan local d'urbanisme) de la commune de Coutiches a été élaboré en janvier 2019 et il devient nécessaire de faire des modifications qui ne remettent pas les équilibres du document.

Dans ce cadre, Pévèle Carembault, qui a désormais la compétence urbanisme effectue cette procédure de révision allégée du PLU de Coutiches. Après avoir arrêté le projet de révision allégée, elle a demandé au Président du TA de nommer un commissaire enquêteur et cet arrêté a été signé le 8 juillet 2022 avec le numéro E22000087/59.

La commune de Coutiches a été associée à toute la procédure de révision allégée.

1.1 OBJECTIFS ET ENJEUX

Les objectifs de cette révision allégée portent sur des modifications de règlement, de zonage, des évolutions du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation. (OAP) et permettre également la réalisation d'un projet de halle commerciale, au cœur du bourg, destinée aux producteurs locaux et circuits courts

Ces évolutions ne doivent pas remettre en cause le PADD (plan d'aménagement de développement durable) du PLU.

Les évolutions importantes pourront être prises dans un proche avenir car Pévèle Carembault s'est engagée dans l'élaboration d'un PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) et la phase de concertation débutera au premier trimestre 2023.

La procédure de révision allégée prévoit une enquête publique, entre la phase arrêt de projet et la phase adoption de la révision, afin de recueillir l'avis du public et des personnes publiques associées. Cet arrêté a été pris par Pévèle Carembault le 18 aout 2022 avec le numéro : ADMG_2022_027.

1.2 CONTENU DU DOSSIER

Les modalités de la révision « allégée » sont définies à l'article R 153-12 du code de l'urbanisme et les différentes étapes préalables à l'enquête publique ont été respectées.

Le dossier présenté au public était complet et toutes les modifications apportées étaient surlignées en jaune ce qui permettait de comprendre rapidement le dossier.

L'autorité organisatrice a reçu de nombreux avis des PPA qui ont été aussi transmis au dossier d'enquête.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'arrêté de l'enquête publique a été prescrit par l'autorité organisatrice le 18 août 2022 numéro : ADMG_2022_027.

L'enquête a débuté le 5 septembre 2022 à 9 h pour se clôturer le 6 octobre 2022 à 11 h. Quatre permanences ont été organisées à des jours et heures différents.

La publicité et l'affichage réglementaires ont été effectués.

Le dossier était consultable à l'accueil de la mairie de Coutiches, dans les locaux de Pévèle Carembault et en version numérique.

Lors des permanences à la mairie de Coutiches, 18 personnes sont venues porter des observations au registre.

Aucune autre observation n'a été enregistrée en dehors des permanences en mairie de Coutiches, 2 observations ont été formulées sur le registre au siège de Pévèle Carembault, 2 courriers reçus de PPA, RTE (réseau de transport électrique) et TRAPIL (Société des Transports Pétroliers par Pipeline) et aucune observation en version numérique.

Le déroulement de l'enquête s'est bien déroulé et le public était très intéressé par le contenu de cette révision.

3 ANALYSES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations reçues sur les registres montrent l'intérêt de cette révision allégée du PLU auprès des propriétaires de terrains de Coutiches. Comme bien souvent suite à une élaboration de PLU, une révision est nécessaire pour faire quelques ajustements.

Cette procédure devient utile pour débloquer certaines opérations et permettre aussi de faire un peu de densification urbaine grâce aux évolutions du règlement du PLU.

Les principales observations étaient pour vérifier que la révision permettra de réaliser leur projet ou demander des adaptations supplémentaires pour effectuer leur construction.

Deux inquiétudes apparaissent sur le projet, l'une sur la légende de l'étoile du plan de zonage qu'il serait nécessaire de clarifier et l'autre pour l'OAP de la rue des sablières car un habitant a constaté en 2005 et 2016 des inondations sur ce secteur où il réside. Il a déposé aussi des photos.

Une opposition reçue, pour le classement d'un chemin à préserver.

Une observation sur la procédure du PLU de 2019 qui aurait manqué de concertation

Avis du commissaire enquêteur sur les observations du public :

Après analyse des demandes, beaucoup d'entre elles sont déjà intégrées dans le projet de révision. Il conviendra de voir avec l'autorité organisatrice si d'autres peuvent être intégrées à la procédure car elles paraissent logiques.

Les photos des inondations m'ont amené à me poser des questions sur cette OAP et je me suis rendu sur le terrain pour comprendre la situation.

Cette enquête publique a permis aussi de voir que les règles du projet de halle, pour offrir quelques commerces de proximité aux habitants de la commune, n'étaient pas adaptées au projet.

Concernant l'observation reçue pour la procédure du PLU de 2019, celle-ci arrive trop tard car la procédure est purgée de recours.

Enfin, l'opposition concernant un chemin préserver : celui-ci présente un intérêt public pour la commune et les conflits d'usage pourraient être réglés avec une barrière.

4 ANALYSES DES OBSERVATIONS DES PPA

Les trois principales observations sur des sujets sensibles sont :

- des observations environnementales sur les OAP par la MRAE et le SAGE indiquent que nous sommes en présence de zones humides sur la commune. Il conviendra d'évaluer les incidences de l'artificialisation de ces secteurs lors du permis d'aménager et de prévoir si nécessaire des mesures de préservation de la zone humide.
- une observation générale de la part de NOREADE qui a reçu une mise en demeure de la préfecture, au mois d'août 2022, de mettre aux normes la station d'épuration qui épure notamment les eaux usées de Coutiches.
- des observations de RTE, TRADIL et du SDIS pour demander de reprendre leurs prescriptions dans les documents réglementaires du PLU.

Avis du commissaire enquêteur sur les observations des PPA

Les avis des PPA doivent être pris en compte dans la révision pour les observations de RTE, du TRAPIL, du SDIS afin de permettre leurs exploitations.

Concernant les observations environnementales, elles montrent que ce sujet est sensible et doit être pris en considération. Ces études doivent être faites par l'aménageur lors du permis d'aménager. Celui-ci devra effectuer notamment un dossier « loi sur l'eau » qui sera transmis aux services instructeurs pour vérifier que les aménagements sont compatibles avec les sols humides.

5 LES QUESTIONS QUE SE POSE LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après analyse du dossier, des avis de PPA, et des avis sur les registres, le commissaire enquêteur a besoin de l'avis de l'autorité organisatrice sur toutes les questions posées sur les registres, les avis des PPA et quelques questions complémentaires pour éclaircir le dossier.

Toutes ces demandes ont été formulées dans le procès-verbal de synthèse transmis le 11 octobre 2022 à l'autorité organisatrice, lors d'une réunion d'échange avec le responsable de projet de Pévèle Carembault et le maire de Coutiches.

6 LES REPONSES AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'autorité organisatrice a transmis son mémoire le 26 octobre 2022.

Dans ce mémoire de réponse, elle semble avoir omis la réponse à ma première partie concernant les observations aux registres alors que le responsable du projet m'avait transmis par mail le 18 octobre 2022, le tableau de synthèse des réponses à celles-ci.

Pour les remarques liées aux zones humides sur les OAP et sur le STECAL auto (Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limité) celles-ci seront prises en considération lors des permis d'aménager ou permis de construire. Cela permet de répondre aux observations de la MRAE, du SAGE et à l'inquiétude d'un riverain de la zone des sablières.

La demande de RTE sera intégrée dans les prescriptions de la révision allégée par contre pas de réponse pour la demande du TRAPIL et du SDIS.

Il est confirmé que le STECAL agro sera supprimé de la révision allégée.

7 LE PROJET REpond-T-IL AUX OBJECTIFS

Au regard du contenu du dossier, des différentes observations PPA et des registres et de la réponse de l'autorité organisatrice au procès-verbal de synthèse il convient de vérifier que le projet répond aux objectifs et de tirer les premières conclusions.

Trois grands objectifs fixés

- Des évolutions du règlement :

Suite aux quelques problèmes rencontrés dans l'interprétation du PLU actuel, ces évolutions permettent d'avoir un document répondant aux besoins du territoire et d'harmoniser certaines règles.

D'ailleurs beaucoup d'observations ont été enregistrées à ce sujet et des adaptations permettront de répondre à la demande du territoire.

Le projet répond aux objectifs fixés mais l'enquête publique a permis de constater qu'il existait encore une incohérence à corriger au règlement en zone UB et UA, pour les implantations des constructions par rapport aux voies et en limite séparative et qu'il fallait inclure les prescriptions

formulées par RTE et le TRAPIL et du SDIS. L'autorité organisatrice ne l'évoque pas dans sa réponse le TRAPIL et du SDIS.

En conséquence, je propose que cette incohérence et que les prescriptions du TRAPIL et du SDIS soient intégrées à cette révision pour répondre complètement aux objectifs de celle-ci.

De même pour l'assainissement, Pévèle Carembault devra être vigilante et recueillir l'avis des services de NOREADE pour tout nouveau permis à partir de maintenant jusqu'à la mise aux normes de station d'épuration notamment sur la commune de Coutiches.

- Les évolutions des OAP

Ces évolutions concernent des modifications d'échéancier et de programmation des futures zones d'aménagement afin de tenir compte des programmes déjà réalisés et apporter plus de mixité sur un secteur. Certaines OAP sont prévues sur des zones repérées humides et la MRAE et le SAGE ont émis des observations à ce sujet.

Le projet répond aux objectifs et cette évolution permet d'adapter la programmation et d'intégrer plus de mixité sociale. Par contre les aménageurs devront effectuer lors du permis d'aménager les études environnementales pour vérifier la faisabilité de leurs programmes et s'ils n'ont pas d'impact sur les zones humides.

En conséquence je recommande à l'autorité organisatrice, qui a aussi la compétence pour l'instruction des permis de construire et d'aménager, d'avoir une vigilance sur la prise en compte des observations émises par la MRAE et le SAGE

- Des évolutions de zonage

Elles permettent de compléter la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination, de créer des STECAL, d'intégrer une demande de modification à la demande du Tribunal administratif de Lille et de pouvoir créer un projet de halle au centre bourg.

Le projet ne répond pas complètement aux objectifs et d'ailleurs plusieurs personnes sont venues faire des observations à ce sujet. Il permet aussi d'intégrer une décision du tribunal administratif du 7 mai 2021 et à la commune d'avoir la construction d'une halle avec quelques commerces de proximité.

Une personne est venue demander un changement de destination possible d'un bâtiment agricole, rue du Périsselle et il semble que cette demande ne soit pas intégrée.

Il faudra prendre en considération l'observation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 9 juin 2022 pour donner un avis négatif sur le STECAL agro, de clarifier la légende du plan de zonage suite à une observation aux registres et de faire des adaptations au règlement pour que le projet de halle puisse se réaliser.

En conséquence, pour que le projet réponde aux objectifs, je propose que le STECAL agro soit supprimé, que la légende du plan

de zonage pour la légende de l'étoile rouge indique « installations agricoles non classées ou RSD » et que les adaptations soient effectuées au règlement en zone UB pour que le projet de halle puisse se réaliser.

Je recommande à l'autorité organisatrice de vérifier si la demande de changement de destination de bâtiment agricole rue du Périsselle peut être intégrée dans cette révision.

8 LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après l'analyse complète du dossier il est possible de dresser mes conclusions.

Sur le contenu du dossier :

Ce projet, utile pour la commune, permettra de clarifier certaines règles et évitera certaines ambiguïtés du règlement du PLU actuel.

Il permet aussi de revoir l'échéancier et le contenu des OAP en fonction des besoins actuels et de compléter la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Enfin il permettra de réaliser un projet de halle commerciale de proximité avec producteurs locaux, de développer les circuits courts au cœur du village et le long d'un axe structurant de la commune.

Pour que ce projet réponde complètement aux objectifs, il est indispensable que l'autorité organisatrice intègre quelques adaptations du règlement et du zonage évoqué dans le chapitre 7.

Sur les avis des PPA et observations des registres

Le dossier d'enquête était clair, compréhensible de tous et a permis une bonne consultation du public.

Au regard de la mobilisation du public et des questions posées on s'aperçoit que cette révision est attendue et utile. Elle n'accèdera pas à toutes les attentes mais les habitants auront une autre possibilité de formuler leurs demandes lors de l'élaboration du PLU.

Cette enquête publique a permis aussi de voir que le règlement proposé n'était pas adapté au projet très attendu de halle commerciale de proximité.

Les observations environnementales (MRAE et SAGE) indiquent que c'est un sujet sensible qui devra être pris en considération lors des études opérationnelles du permis d'aménager.

Enfin, cette enquête publique a permis d'obtenir d'autres avis des PPA avec des impacts importants à prendre en considération.

Sur les réponses de l'autorité organisatrice

L'autorité organisatrice a toujours été mobilisée pour répondre à mes demandes et d'ailleurs, elle a prévu de répondre par écrit à toutes les personnes qui ont déposé une observation.

Par contre il est dommage qu'elle n'ait pas répondu officiellement sur les observations des registres.

L'autorité organisatrice prévoit d'intégrer quelques modifications qui permettront de répondre à des demandes formulées par les PPA.

Je prendrais des dispositions dans mon avis pour que soient intégrées quelques adaptations car cela fixe de la cohérence au règlement, clarifie certains points et permet d'avoir des dispositions réglementaires compatibles avec le projet commercial.

Synthèse générale de ma conclusion

Avec la prise en considération de certaines adaptations du règlement et du zonage suite à l'enquête publique, le bilan global de ce projet de révision est positif, adapté aux objectifs du besoin du territoire et de ses habitants avec notamment la possibilité de créer un projet de halle commerciale, très attendu dans la commune.

L'enquête publique a permis ainsi de faire évoluer certaines règles ne remettant pas en cause l'équilibre du projet.

Cela démontre qu'il est toujours utile de venir faire des remarques sur les registres.

L'autorité organisatrice qui gère les instructions d'urbanisme opérationnelles devra être vigilante sur deux points

- que les études environnementales liées aux zones humides, soient effectuées lors des procédures d'aménagement des OAP
- de veiller à consulter NOREADE pour tout projet de construction afin de vérifier si les rejets sont acceptables pendant la phase de mises aux normes de la station.

Le bilan global de cette révision du PLU de Coutiches est positif et répond à l'intérêt général.

9 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence, en intégrant les propositions émises par l'autorité organisatrice dans le mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse, j'é mets **un avis favorable** pour cette révision allégée du PLU de Coutiches avec une réserve et trois recommandations.

Réserve : que les points suivants soient intégrés à la modification de la révision du PLU de Coutiches pour que le projet réponde aux objectifs :

- Pour les zone UB et UA mises en cohérence du règlement pour les implantations des constructions par rapport aux voies et en limite séparative.
- en zone UB suppression à la page 30 de la phrase au point 12 sur les constructions à usage commercial
- en zone UB une sous partie sera créée pour ajouter sur la nature des matériaux pour les constructions commerciales
- prise en considération au règlement des prescriptions du TRAPIL et du SDIS.
- Plan de zonage modification légende de l'étoile rouge en indiquant désormais « installations agricoles non classées ou RSD »

Recommandations :

- de prendre en considération les observations environnementales des PPA pour les études opérationnelles des OAP.
- de veiller à consulter NOREADE pour tout projet de construction afin de vérifier si les rejets sont acceptables pendant la phase de mises aux normes de la station.
- de regarder si la ferme au 733 rue du Périsselle peut être repérée au plan de zonage comme « bâtiment pouvant changer de destination ».

Fait à Saint Nicolas, le 2 novembre 2022

Le commissaire Enquêteur

Gaëtan Lechantoux



Envoyé en préfecture le 09/02/2023

Reçu en préfecture le 09/02/2023

Publié le



ID : 059-200041960-20230209-CC_2023_002-DE