

Département du Nord
Communauté de Communes du Pays de Mormal
ENQUETE PUBLIQUE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Modification de Droit Commun
COMMUNES DE GOMMEGNIES, HARGNIES, JENLAIN,
LANDRECIES, MARESCHEs, MECQUIGNIES, VILLERS-POL
Enquête Publique ouverte du vendredi 14 octobre 2022 au lundi 14
novembre 2022 inclus



CONCLUSIONS

Commissaire enquêteur : Alain Lebek

I- Le contexte de l'enquête publique

1.1 Le demandeur

La Communauté de Communes du Pays de Mormal dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 29 janvier 2020.

Pour tenir compte de l'évolution des projets et des demandes communales, elle a souhaité lancer une procédure de Modification de Droit Commun sur sept communes de son territoire.

Cette procédure a été engagée par les arrêtés du Président de la Communauté en date du 1^{er} février 2022 et du 5 avril 2022.

1.2 Localisation des projets de modifications

Les modifications portent sur :

- Modifications de zonage U à LANDRECIES (friche Desvres pour 2,5 ha et zone de la voie ferrée pour 3,5 ha),
- Modifications de zonage de U à A, à VILLERS-POL (1,1 ha),
- Modifications de zonage de Nt à Nb à MECQUIGNIES (1,29 ha),
- Suppression d'OAP à JENLAIN (1,69 ha),
- Suppression d'OAP à HARGNIES (réduction de 0,46ha),
- Suppression d'une zone 1AUp d'1,2 ha (en zone Nb) à GOMMEGNIES,
- Passage de zone UC en Ap à GOMMEGNIES (0,10 ha), suite à une erreur matérielle,
- Création d'une aire de camping-car sur MARESCHEs suite à une demande de diversification agricole, demande modifiée avant le démarrage de l'enquête.

1.3 Rappel succinct des enjeux liés aux modifications

Sur LANDRECIES, les deux zones concernées proches du centre-ville sont reprises en zone UL. Lors de l'élaboration du PLUi, l'objectif était de reconvertir ces espaces délaissés en espaces de loisirs. Leur classement en zone Ub devrait permettre la requalification de ceux-ci plus aisément, sans être trop restrictif dans leurs vocations. Ce classement permettra la mise en place d'une densité de 30 logements par hectare.

Sur VILLERS-POL, la commune souhaite classer en zone A une partie de la zone d'activités UE qui ne sera pas utilisée.

Sur GOMMEGNIES, la commune dispose en centre-bourg d'un secteur 1AUp, à urbaniser avec une OAP à vocation d'habitat. En raison des problèmes d'accès à la parcelle et des difficultés rencontrées pour l'aménager, la commune souhaite classer ces parcelles en zone Nb et supprimer l'OAP.

Sur GOMMEGNIES, la commune demande la rectification matérielle de parcelles reprises au PLUi en zone UC, en zone A, car elles sont occupées par des bâtiments agricoles.

Sur JENLAIN, la commune dispose d'une OAP en zone UC à vocation d'habitat, accessible par la rue des dames et une large liaison piétonne multiusages. Elle demande la suppression du projet de lotissement, de son principe de bouclage, et d'élargir la zone verte avec une bande-tampon de dix mètres le long des bâtiments existants.

Sur MECQUIGNIES, la commune dispose d'un secteur Nt permettant le maintien ou le développement d'hébergement touristique (rue du Pont de Poule) où était situé un terrain de camping. L'activité ayant cessé, la commune demande le passage de ce secteur en zone Nb, en cohérence avec l'usage du terrain.

Sur HARGNIES, la commune dispose d'une zone à urbaniser 1AU, rue du bois. Suite aux évolutions du projet, la commune souhaite réduire cette zone. La partie non reprise sera classée en zone Nb.

Sur MARESCHEs, la commune demande l'inscription d'un secteur Ape, sur le fond de la parcelle ZD 83, afin d'autoriser une aire de camping-car dans le cas d'un projet de diversification agricole

1.4 Rappel du cadre législatif et réglementaire

Ordonnance 2012-11 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs aux procédures de modification du PLUi,

Article L 153-41 du Code de l'Urbanisme qui indique que le projet de modification sera soumis à enquête publique, en cas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construire, ou de diminution des possibilités de construire, ou de la réduction d'une surface à urbaniser,

Articles L123-3 et suivants du Code de l'Environnement relatifs aux enquêtes publiques.

II- Conclusions relatives à la régularité de l'enquête

Le commissaire-enquêteur après avoir :

- Etudié le dossier et son environnement réglementaire,
- Demandé des compléments au dossier d'enquête afin de pouvoir en améliorer la compréhension par le public,
- Constaté la complétude du dossier et visé les registres d'enquête,
- Rencontré et s'être entretenu avec Monsieur DELCROIX, chef du Service d'Urbanisme de la CCPM, représentant l'Autorité Administrative Organisatrice de l'enquête,
- Rencontré et organisé avec Monsieur DELCROIX la mise en œuvre des modifications et compléments au dossier d'enquête, suite aux avis de la DDTM et de la Chambre d'Agriculture,
- Vérifié les mesures d'information du public : mesures de publicité réglementaires et légales, ainsi que le site dématérialisé prévu par le décret relatif à la dématérialisation des enquêtes publiques,
- S'être rendu sur les territoires des sept communes concernées le 29 septembre 2022 pour visualiser les neuf secteurs concernés,
- Tenu 5 permanences présentiels dont deux à BAVAY, siège de l'enquête, une à JENLAIN, MARESCHEs et LANDRECIES,
- Clôturé les registres d'enquête les 14 et 15 novembre 2022,
- Rencontré Mr DELCROIX représentant la Communauté de Communes du Pays de Mormal le 21 novembre 2022 pour la remise commentée du Procès-Verbal de Synthèse,
- Pris connaissance du mémoire en réponse de la CCPM reçu le 25 novembre 2022,
- Pris connaissance des contributions reçues sur la période de la consultation publique du 14 octobre au 14 novembre 2022. Dans ce cadre, le commissaire-enquêteur a reçu au total 18 contributions via l'ensemble des moyens prévus par l'arrêté communautaire (deux lettres relatives à des observations émises sur les registres papiers, quatorze sur les registres pour 11 visiteurs, deux courriels),
- Constaté que le dispositif mis en place par la Communauté de Communes ne permet pas de savoir si le dossier numérisé mis à la disposition du public a fait l'objet de consultation,

Prend acte :

- Que les conditions de déroulement de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne l'information légale du public,
- Que l'affichage réglementaire a été maintenu et vérifié durant la durée de l'enquête soit 32 jours consécutifs du 14 octobre 2022 au 14 novembre 2022 inclus,
- Que l'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires de manière satisfaisante et sans incident,
- Que la contribution publique était permise, outre la rencontre présentielle avec le commissaire enquêteur, par la possibilité d'adresser des lettres, ou des courriels sur le site numérique de la CCPM.

III- Conclusions motivées du commissaire enquêteur**Compte-tenu :**

- De la demande adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille le 31 août 2022, par Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Mormal, relative à une demande de Modification de Droit Commun de son PLUi,
- De la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille E22000111/59 du 2 septembre 2022 désignant Mr Alain Lebek comme commissaire-enquêteur chargé de l'enquête,
- De l'arrêté 22/2022 en date du 28 septembre 2022 de Mr le Président de la CCPM prescrivant l'enquête publique,
- De l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 23 août 2022,
- De la délibération du Conseil Communautaire de la CCPM, en date du 12 octobre 2022, validant le bilan de la concertation préalable.

Le commissaire enquêteur considère :

- Que les dispositions réglementaires en vigueur ont été respectées notamment en matière de procédure, de délais, de modalités d'information-consultation des Personnes Publiques Associées, ainsi que des conseils municipaux concernés,
- Que les modalités réglementaires d'information du public prévues par les textes en vigueur et l'arrêté de mise à l'enquête ont été respectées,

- Que le dossier d'enquête mis à disposition du public comprenait bien, notamment après l'introduction du dossier correctif et des pièces complémentaires qui lui étaient associées, tous les éléments d'information nécessaires à la compréhension globale des demandes de modification dans les sept communes concernées,
- Que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions d'organisation satisfaisantes donnant la possibilité à chacun la possibilité de s'exprimer par toutes les voies précisées par l'arrêté du 28 septembre 2022.

Au vu des éléments d'appréciation suivants :

- Les réponses argumentées apportées par la Communauté de Communes du Pays de Mormal, dans son mémoire en réponse du 25 novembre 2022, à chacune des observations, interrogations et suggestions listées au Procès-Verbal de Synthèse qui lui avait été remis le 21 novembre 2022,
- Le faible nombre de contributeurs, seize, dont la grande majorité des demandes portaient sur des thèmes hors objet de l'enquête de Modification de Droit Commun : sept pour des problématiques de terrains hors zones concernées, quatre pour des demandes d'information, deux pour indiquer leur satisfaction,
- Le dossier numérisé n'aurait pas été consulté,
- La compatibilité **du dossier modifié** de demande de Modification de Droit Commun du PLUi du Pays de Mormal avec les contenus et programmes concernés, notamment :
 - Avec le SCoT Sambre-Avesnois, où l'analyse a été effectuée au travers de son Document d'Orientations et d'Objectifs et n'a pas démontré d'incompatibilité,
 - Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi du Pays de Mormal où il a été constaté la cohérence avec ses orientations et n'a pas démontré d'incompatibilité,
 - Avec le PLUi du Pays de Mormal sur :

Les espaces agricoles où l'incidence des modifications est plutôt positive, car aucune modification n'impacte négativement les surfaces agricoles. De plus un (1) ha de surface est rendue à la culture à VILLERS-POL, ainsi qu'une partie de la zone 1AU de GOMMEGNIES, et de la zone 1AU de HARGNIES,

Sur le paysage, les modifications devraient avoir un impact positif par la limitation des constructions et donc des risques de fractures paysagères liées à leur verticalité sur GOMMEGNIES, HARGNIES, VILLERS-POL et MECQUIGNIES

Sur l'environnement, les modifications sur LANDRECIES, JENLAIN concernent les tissus urbains existants ; celles de VILLERS-POL, GOMMEGNIES, HARGNIES visent à déclasser une zone à urbaniser en zone agricole ; celle de MECQUIGNIES à changer la vocation de deux parcelles d'un sous-secteur de la zone naturelle à un autre ; celle de MARESCHEs à faciliter un projet de diversification agricole.

- De la réalisation d'une concertation préalable obligatoire menée en vue d'établir un dialogue sur le projet de Modification de Droit Commun du PLUi de la CCPM,
- De l'examen du dossier, des avis des Personnes Publiques Associées, des Maires des communes concernées et des contributions du public.

Au vu des réponses de la Communauté de Communes aux remarques des PPA :

Sur le nombre élevé de procédures :

La Communauté indique que les élus sont attachés à ce que le PLUi puisse évoluer et qu'il soit un outil d'accompagnement des projets. Le nombre élevé s'explique par le dynamisme du Pays de Mormal qui est en progression démographique constante, créant là des tensions sur le marché foncier. De plus, le renouvellement des équipes municipales entraîne la volonté de corriger ou d'infléchir les décisions prises antérieurement.

La Communauté s'engage à ajouter un tableau des surfaces, à corriger le rapport de présentation au besoin, et à procéder en 2023 à l'évaluation triennale du PLUi. Cette dernière sera complétée par les indicateurs de consommation d'espaces depuis 2020.

Sur la suppression de l'OAP de JENLAIN :

La proposition initiale était d'interdire la réalisation du projet d'habitat inscrit dans l'OAP JEN01 (en orange). La notice telle qu'elle était rédigée a pu induire en erreur la compréhension de la volonté communale et intercommunale, c'est pourquoi elle a fait l'objet d'un correctif au dossier d'enquête.

Comme le Parc, les Services de l'Etat, la Commune et la Communauté sont attachés à la dimension bocagère de cet espace, de ces paysages et ses protections réglementaires. C'est pourquoi la commune a décidé de supprimer le projet d'habitat et son principe de bouclage.

La zone verte sera étendue à l'ensemble des parcelles, à l'exception d'une bande de 10 m à proximité des constructions existantes pour permettre des extensions mesurées ou des ajouts d'annexes. A terme, lors d'une procédure de révision générale, cet espace a vocation à être reclassé en zone Nb.

Sur les OAP de LANDRECIES :

La Communauté rappelle que les OAP sont des documents facultatifs en zone urbaine. Elles sont utiles en termes d'aménagement car opposables aux tiers, pour autant elles doivent être étudiées et éventuellement modifiées pour tenir compte de l'évolution des projets communaux et intercommunaux.

Pour l'OAP LAN03, proche de la gare, la communauté souligne que l'évolution du zonage de UL à UB permet de faciliter la densification. Cette OAP prévoit de nombreux aménagements ou îlots en zone verte à préserver, qui ne semblent pas incompatibles avec un projet d'habitat. Il a été convenu que cette évolution nécessite de poursuivre les études en lien avec l'EPF, les services de l'Etat, afin de stabiliser le parti d'aménagement définitif. La Communauté décide de maintenir cette OAP sectorielle en répondant ainsi à la demande des services de l'Etat et du Parc Naturel. Une densité de 30 logements / ha sera mise en place.

Pour l'OAP LAN06, la volonté était d'être cohérent entre l'OAP et le zonage qui doit repasser de zone UL, qui offre peut de reconversion, à une zone urbaine mixte UB dans l'immédiat. La réflexion du passage en zone UE, à termes, se poursuit. L'OAP LAN06 actuelle prévoit la réalisation d'un plateau sportif en totale incohérence avec la nouvelle volonté communale de retrouver la vocation économique originelle de ce site, en évitant de le restreindre à une destination industrielle exclusive, mais au contraire, de l'ouvrir sur les services et commerces. L'OAP LAN06 n'a de sens que si elle procède d'une réflexion étudiée, approfondie et surtout stabilisée permettant la définition d'un parti d'aménagement. Cette OAP sectorielle sera supprimée, l'OAP densité sera modifiée pour fixer une obligation de 30 logements / ha sur le site. Une OAP sectorielle pourrait être réintroduite sur le fondement d'un parti d'aménagement clair et définitif.

Sur la commune de MARESCHEs :

Suite à la demande du propriétaire, exploitant agricole en culture maraîchère, d'avoir la possibilité de réaliser un terrain de stationnement de camping-car, la Communauté accède à la demande. La zone Nt du fond de la parcelle sera classée en un sous-secteur Ape permettant ce type d'activités, le front à rue restant en zone urbaine. Le règlement Nt n'est plus modifié.

Sur les interactions entre les procédures :

La Communauté est bien consciente que le nombre de procédures représentant la volonté des élus des 53 communes, doit être étudié avec attention pour ne pas fragiliser le PLUi et ainsi générer des problèmes de compréhension et des inexactitudes. Pour les prochaines procédures, si plusieurs objets concernent une même commune, ils seront intégrés dans la même procédure sous réserve de légalité.

Sur la commune d'HARGNIES :

La Communauté prend acte de la remarque de la Chambre d'Agriculture relative au maintien des accès aux parcelles agricoles lors de l'aménagement.

Sur la commune de GOMMEGNIES :

La communauté indique que le changement de destination des bâtiments rue Mandenne et la modification du zonage relève de deux procédures différentes. Elles ont été prescrites conjointement et seront approuvées en même temps dans un souci de cohérence.

Sur la modification de la zone 1AUp du centre bourg, suite à la demande communale en cours d'enquête, ce zonage sera maintenu sur un certain nombre de parcelles afin de pouvoir réaliser un béguinage. Le reste sera reclassé Nb. L'OAP GEM 01 sera revue pour modifier le principe de bouclage de voirie (un seul accès, interdiction d'une liaison vers la place).

Au vu des réponses de la CCPM aux questions du commissaire enquêteur :

La Communauté de Communes du Pays de Mormal considère qu'il n'y a pas, pour le public, de problèmes de compréhension entre les procédures de concertation préalable et l'enquête publique. **Elle s'engage** toutefois à sensibiliser à l'avenir les communes et le public sur cette distinction via un article qui sera écrit et diffusé dans le magazine de la CCPM diffusé dans chaque foyer.

La Communauté de Communes constate qu'elle doit utiliser des procédures différentes par application du Code de l'Urbanisme en fonction des problèmes à régler. **Elle s'engage**, sous réserve de légalité, à inclure les objets qui concernent une même commune dans une seule procédure.

La Communauté s'engage à intégrer, dans le dossier définitif, le tableau actualisé des surfaces et le tableau actualisé des comptes fonciers.

MON AVIS**LANDRECIES Secteur de la Gare**

La demande prévoit une évolution du zonage de l'OAP LAN03 de UL vers UB afin de faciliter les possibilités de densification. L'OAP initiale permet la réalisation des aménagements et le maintien des zones vertes tout en réalisant un projet d'habitat. La Communauté de Communes décide de maintenir cette OAP sectorielle comme le demande les services de l'Etat et le Parc Naturel, avec une densité de 30 logements / ha.

J'émet un avis FAVORABLE.

LANDRECIES Friche Desvres

La demande prévoit une évolution de zonage de l'OAP LAN06 de UL vers UB afin de faciliter les possibilités de reconversion, notamment pour les activités de services et de commerces. La volonté est de ne pas restreindre ce site à une vocation industrielle exclusive mais de l'ouvrir aux services et aux commerces. Cette OAP doit faire l'objet d'une réflexion étudiée, approfondie, stabilisée, permettant la définition d'un parti d'aménagement. L'OAP sectorielle sera supprimée, l'OAP densité modifiée pour la porter à 30 logements / ha. La Communauté précise qu'il est nécessaire de poursuivre les études avec les services de l'Etat et l'EPF, afin de stabiliser le parti d'aménagement.

J'émet un avis FAVORABLE sous RESERVE de réaliser l'étude de définition du parti d'aménagement.

VILLERS-POL

La Commune a sollicité la réduction de la zone UE, qui ne présente plus d'utilité aujourd'hui, pour le développement de l'activité de transport routier présente sur ce site. La zone UE déclassée sera reprise en zone A, l'OAP est supprimée.

J'émet un avis FAVORABLE.

GOMMEGNIES ZONE 1AUp Centre bourg

La Commune souhaitait, au départ, un changement de zonage de ce secteur de 1AUp pour un passage en Nb, avec suppression de l'OAP correspondante, faute d'accès suffisant et de difficultés d'aménagement. **C'est sur cette demande que les avis des PPA ont été émis.** Mr le Maire de GOMMEGNIES a, **en cours d'enquête, modifié sa demande**, en proposant de maintenir une partie de la zone concernée en zone 1AUp pour la réalisation d'un béguinage, le surplus étant modifié en zone Nb. L'OAP GOM 01 sera revue pour modifier le principe de bouclage avec un seul accès au site.

Je pense que l'abandon total de la possibilité d'aménager le centre-bourg de GOMMEGNIES aurait été dommageable pour la commune, c'est pourquoi

J'émet un avis FAVORABLE à la modification demandée en cours d'enquête.

GOMMEGNIES classement de parcelles en zone agricole

La commune souhaite rectifier une erreur matérielle, des parcelles classées en zone UC sont occupées par des bâtiments agricoles. Elle demande le reclassement en zone Ap. Suite à la remarque de la Chambre d'Agriculture relative aux procédures, la Communauté s'est engagée à approuver en même temps les deux documents.

J'émet un avis FAVORABLE sous réserve de l'approbation concomitante des deux procédures.

JENLAIN

La Commune demandait à retirer l'OAP JEN01 et l'OAP densité afin d'interdire la réalisation d'un projet d'habitat et en particulier le principe de bouclage de voirie prévu. **Suite aux avis des Personnes Publiques Associées, la demande a été modifiée avant le démarrage de l'enquête. La demande rectifiée** porte sur le maintien de l'OAP, sa correction en supprimant la possibilité de construire (à l'exception des extensions mesurées dans une bande de 10 mètres), le principe de bouclage, le classement de l'ensemble des parcelles en zone verte.

Je considère que ce site présente des qualités paysagères intéressantes (prairies, bois, vallée), et j'émet un avis FAVORABLE.

MECQUIGNIES

La commune souhaite modifier le zonage d'un sous-secteur Nt en Nb car l'activité de camping a cessé, ce nouveau classement étant en cohérence avec l'usage de ce terrain.

J'émet un avis FAVORABLE.

HARGNIES

La commune possède une zone 1AU à urbaniser sur laquelle est prévue une OAP à vocation d'habitat. Suite aux évolutions du projet, la commune souhaite réduire la zone 1AU et classer le surplus en zone Nb. L'OAP sera réduite au nouveau périmètre. La Chambre d'Agriculture demande de veiller au maintien des accès des parcelles agricoles.

J'émet un avis FAVORABLE.

MARESCHEs

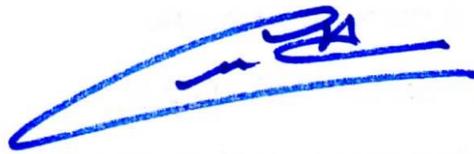
La commune demandait la création d'une aire de stationnement de camping-car en créant un sous-secteur Nt1 et en modifiant le règlement Nt. Les avis réservés voire défavorables des services de l'Etat ont amenés la Communauté, la Commune et l'exploitant agricole à modifier leur demande **avant le démarrage de l'enquête**. Il est proposé de créer un sous-secteur de zone Ape sur le fond de la parcelle concernée, le front à rue restant en zone UC. Ce sous-secteur permet la réalisation d'une aire de stationnement de camping-car et n'a pas d'impact sur le règlement.

J'émet un avis FAVORABLE.

RECOMMANDATIONS

Le commissaire-enquêteur invite la Communauté de Communes du Pays de Mormal à mettre en œuvre ses engagements sur la communication vis-à-vis du public, et la production des tableaux de surfaces demandés.

Raillencourt Sainte Olle, le 9 décembre 2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping initial 'A' followed by several horizontal strokes.

Alain Lebek

Commissaire enquêteur