

PREFECTURE DU NORD

ENQUETE PUBLIQUE

**Modification du Plan local d'Urbanisme
De la commune de ZEGERSCAPPEL**

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Enquête publique menée par Christian MAJCHEREK
Commissaire enquêteur
du mardi 17 mai 2016 au vendredi 17 juin 2016
Décision du Tribunal Administratif de Lille
N°E15000242/59 en date du 23.12.2015
modifiée le 18 mars 2016.**

SOMMAIRE

Préambule

I Avis au regard de l'enquête publique

II Avis au regard du dossier

II – 1 Points positifs du dossier

II - 2 Points négatifs du dossier

III Avis au regard du projet

III- 1 Avantages du projet

III- 2 Inconvénients du projet

III- 3 Bilan avantages inconvénients

III- 4 Avis du commissaire enquêteur

Préambule :

Afin de permettre l'émergence de nouveaux projets, la municipalité de ZEGERSCAPPEL désire modifier son plan local d'urbanisme et ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU de 4.5 ha.

Le projet de modification initié par la commune est poursuivi par la Communauté de Communes des Hauts de Flandre (CCHF) suite à un arrêté préfectoral relatif au transfert de compétences dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

I Avis au regard de l'enquête publique :

VU

-le code de l'environnement

Les articles L123-1 et suivants : champ d'application et objet de l'enquête publique.

Les articles R123-1 à R123-5 : champ d'application et objet de l'enquête publique (règlementation).

Les articles L123-4 à L123-16 et R123-4 à R123-23 : procédure et déroulement de l'enquête publique.

-le code de l'urbanisme

Les articles L123-1 et suivants concernant les PLU

Les articles L153-36 à L153-44 portant modification du plan local d'urbanisme.

-Le décret n°2011-2018 du 29 sept 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

-La délibération en date du 4 novembre 2015 du conseil municipal de la commune de ZEGERSCAPPEL prescrivant la modification du PLU.

-L'arrêté préfectoral en date 4 décembre 2015 donnant à la CCHF la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »

-La délibération du conseil municipal de ZEGERSCAPPEL en date du 3 février 2016, sollicitant l'autorisation de la CCHF de poursuivre la procédure de modification du PLU de la commune.

-La délibération du Conseil Communautaire en date du 23 février 2016, acceptant de reprendre la procédure engagée par la commune de ZEGERSCAPPEL.

-Les pièces du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique.

-La décision N° E15000242/59 du 23 décembre 2015 modifiée le 18 mars 2016 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Lille désignant :

Monsieur Christian MAJCHEREK commissaire enquêteur

Madame Peggy CARTON en qualité de commissaire suppléant.

-L'arrêté en date du 20 avril 2016 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre prescrivant l'enquête publique.

-Le rapport d'enquête publique joint.

-le registre d'enquête publique

-le Procès-verbal de synthèse des observations

-le mémoire en réponse de la CCHF de BERGUES

Considérant :

- Que le public a bien été informé des dates et du déroulement de l'enquête publique suite aux annonces parues dans la presse : la Voix du Nord et le Journal des Flandres des 27 avril et 18 mai 2016 et sur le site internet de la commune.
- Que les conditions de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ZEGERSCAPPEL ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, concernant l'affichage en mairie, à la CCHF et dans la commune.
- Que chacun a pu librement consulter le dossier, obtenir des précisions en mairie, aux heures d'ouverture et au cours des permanences tenues par le commissaire enquêteur.
- Qu'un registre sur lequel le public pouvait faire part de ses observations accompagnait le dossier d'enquête publique.
- Que six personnes ont consulté le dossier et que deux personnes ont formulé des observations écrites, concernant notamment la sécurité des axes de dessertes existants ou à réaliser.
- Qu'un procès-verbal de synthèse, reprenant les observations du public et celles formulées par le commissaire enquêteur, a été remis dans les délais prescrits à l'organisateur.
- Qu'un mémoire en réponse a été adressé au commissaire enquêteur dans les délais prévus par l'article R123-18 du code de l'environnement.
- Que les observations mentionnées ont trouvé réponses satisfaisantes.

Attendu :

- Que le projet de modification du plan local d'urbanisme a été notifié, par courrier en date du 24 novembre 2015 de la mairie de ZEGERSCAPPEL, aux administrations et personnes publiques associées suivantes :
 - La sous-préfecture de Dunkerque
 - La DDTM de DUNKERQUE
 - La Chambre de l'Agriculture Régionale de LILLE
 - Le Président de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre
 - Au Président du Département du Nord
- Que les services ou administrations cités ont accusé réception du dossier à l'exception de la DDTM de DUNKERQUE
- Qu'un courrier en réponse du Service Aménagement du Territoire du Département est parvenu le 11 janvier 2016, avec un avis favorable, mais faisant remarquer qu'un aménagement de l'intersection est nécessaire en sortie de lotissement avec la RD 17, route d'Ypres en raison de la visibilité limitée à droite.
- Que la remarque formulée par le Service Aménagement du Territoire est favorablement commentée et prise en compte par la CCHF et la municipalité de ZEGERSCAPPEL, dès la première réunion avec le commissaire enquêteur ;
- Que la DDTM de DUNKERQUE, dans un courrier en date du 21 juin 2016, émet un avis défavorable au projet, jugé trop ambitieux et dressant des remarques sur la forme et le fond.
- Que le courrier de la DDTM de DUNKERQUE est arrivé après le 17 juin 2016 date de clôture de l'enquête publique et le dernier jour du délai de huit jours prévu pour la remise du procès-verbal de synthèse.
- Que la réponse de la CCHF ne peut dans ces conditions être recueillie.
- Que la DDTM de DUNKERQUE a adressé une copie du courrier au commissaire enquêteur. (Courrier adressé au domicile personnel du commissaire enquêteur et reçu le samedi 25 juin 2016).

- Que le courrier de la DDTM de DUNKERQUE est, dans ces conditions, versé au dossier au titre de simple information.
- Qu'aucune des remarques formulées par les services de la DDTM de DUNKERQUE, n'est reprise dans les conclusions du commissaire enquêteur.
- Que faisant suite à ce courrier, le commissaire enquêteur a été avisé qu'une réunion s'est tenue entre la CCHF de BERGUES et la DDTM qui a demandé :
 - de réduire la zone à urbaniser en la limitant à la zone 'site Nord rue Verte'
 - d'apporter des précisions aux autres documents du dossier.

II Avis au regard du dossier de modification du PLU :

Le dossier de modification du PLU est de qualité.

Il comprend :

- un plan de zonage (1/2000) et le même plan réduit au format A3.
- Une note de présentation explicative des modifications envisagées, enrichie, pour une bonne compréhension, de plans et schémas avant et après modifications.
- Une note concernant les modifications apportées à la note d'orientation et une concernant les modifications au règlement.
- Les diverses délibérations, arrêtés et décisions réglementaires.

Trois sites composent la zone à urbaniser dans le temps : site Nord rue Verte – Sud rue Verte et La Pâture. Il aurait été agréable de trouver dans un même chapitre ou paragraphe la superficie de ces trois sites, les parcelles concernées, le nombre d'habitations envisagées et la densité.

III Avis au regard du projet de modification du PLU :

III – 1 Situation actuelle :

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en 2007 et modifié une première fois en 2011 pour la création d'une salle de sports. Depuis son l'approbation, une quarantaine de logements ont été créés (densité 11 logement/ha) principalement au Nord de la commune ou cinq à six parcelles restent libres.

La note de présentation précise par ailleurs que la charte Habitat du Pays des Moulins de Flandre octroyait à la commune un potentiel de 94 logements à créer à l'horizon 2017. En 2014, lors de la révision de la charte, 62 logements avaient été réalisés.

La commune projette la réalisation de 25 logements dans la zone Est dénommée site 'Nord rue Verte' d'une superficie calculée de 1.77 ha, à échéance 2017.

Dans un second temps et à compter de 2019, dans le prolongement de cette zone, elle envisage la création de deux autres secteurs à urbaniser. Le site 'Sud rue Verte', d'une superficie de 1.65 ha et d'une densité de 20 logements/ha, soit 33 constructions. Enfin le site 'La Pâture' d'une superficie de 1.01 ha, avec la création d'un espace paysager et récréatif, bordé d'habitations, d'une densité de 10 logements à l'hectare.

Ce projet de modification entraîne l'annulation d'un emplacement réservé et d'un second devenu obsolète et de modifications à apporter à la note d'orientation et au règlement.

III – 2 Avantages du projet :

Après une augmentation assez sensible de sa population au début des années 2000 (1200h en 1999 pour 1493h en 2007) la municipalité s'est donnée le temps de préparer un nouveau projet de développement de la commune et d'accueil de nouveaux résidents dans des conditions favorables.

- L'approbation d'un PLU en janvier 2007, avec un plan de zonage prévisionnel, codifiant la zone à urbaniser de 4.5 ha en 2 AUa (zone naturelle non équipée, réservée à l'urbanisation future pour l'habitat).
- Le zonage en UX (zone de requalification urbaine) de la coopérative agricole amenée à terme à se délocaliser, permettant ainsi de relier la zone à urbaniser et le centre du village dans un ensemble homogène et cohérent.
- La mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1 AUa à créer. (conformément aux possibilités offertes par la loi ENE du 12 juillet 2010 (loi Grenelle 2)).
- La réalisation de logements locatifs sociaux à hauteur de 20 % du parc à construire sur les sites Nord et Sud de la rue Verte, (soit calculé 11 logements) afin d'être en phase avec le code de l'urbanisme et d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT.
- La modification de l'article 9 du règlement de la zone 1 AUa concernant l'emprise au sol des constructions. La suppression de certaines restrictions dans le but de permettre l'implantation de logements sur de petites parcelles et notamment les logements locatifs sociaux, les logements adaptés pour personnes âgées.
- La création d'un axe de desserte permettant de relier le quartier Nord et le quartier Sud en évitant les rues étroites du centre du village.
- La rénovation des réseaux d'assainissement de la rue Morseley.
- La récente extension du groupe scolaire et la réalisation du restaurant scolaire capable de faire face à une augmentation mesurée des effectifs.
- La mise en valeur de l'environnement, par la création d'un espace paysager et récréatif, d'un corridor écologique et une lisière paysagère en limite Est de la zone à urbaniser.
- La création d'un bassin de tamponnement des eaux.

IV Remarques et inconvénients :

La réalisation d'un projet urbain a pour but d'améliorer le cadre de vie. Elle peut cependant parfois entraîner des nuisances qu'il est important de prendre en compte afin de les maîtriser et les réduire au maximum. Certains points du projet insuffisamment détaillés peuvent également entraîner questionnement.

- Les réseaux d'assainissement de la rue Morseley ont été rénovés mais la capacité de la station d'épuration est à son maximum. L'aménageur doit construire une unité de traitement adéquate et la rétrocéder à NOREADE.
- La signature d'une convention entre le lotisseur et NOREADE pour le rejet des eaux pluviales dans le réseau public, et pour ne pas le surcharger, la réalisation d'un espace de tamponnement dans le périmètre loti.
- L'espace de tamponnement des eaux est prévu dans un point bas mais peu précis quant à sa superficie.
- Dans le registre d'enquête publique, un riverain de la rue Verte signale des problèmes de stagnation des eaux pluviales dans sa propriété et des ruissellements lors de fortes pluies persistantes.

- La rue Verte, actuellement en impasse et amenée à desservir les sites Nord et Sud rue Verte, est très étroite notamment à hauteur de l'intersection avec la rue Morseley.
- A l'intersection entre l'axe de desserte du nouveau lotissement du site Sud rue Verte et le RD 17, les services de l'aménagement du territoire signale l'absence de visibilité à droite en raison de la présence d'habitations et la nécessité d'aménager cette sortie de lotissement.
- La coopérative agricole est classée en zone UX, zone de requalification urbaine. Le cheminement piétonnier devant relier le nouveau lotissement au centre du village aboutit dans l'enceinte de la coopérative qui devrait délocaliser l'activité. L'échéance de cette délocalisation, déjà évoquée lors de l'approbation du PLU en 2007, n'est pas connue.

---AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR---

Après examen du dossier, recueil des observations du public et du mémoire en réponse de l'organisateur, le commissaire enquêteur estime que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ZEGERSCAPPEL est conforme :

- Aux prévisions du plan local d'urbanisme élaboré et approuvé en janvier 2007.
- La zone à urbaniser est codée 2AUa sur le plan de zonage joint au dossier (zone naturelle non équipée, réservée à l'urbanisation).
- Le volume de logements nouveaux à créer à échéance 2017, accordé à la commune par la charte de l'Habitat du pays des Moulins de Flandre, est respecté Un potentiel de 32 logements était disponible, 25 constructions sont prévues.
- La volonté de développer sensiblement le volume de logements locatifs sociaux en zone rurale. (20% sur les sites Nord et Sud de la rue Verte) répond aux objectifs fixés par le SCoT.
- La modification est en cohérence avec les orientations du PADD.
- La réglementation du PLU est modifiée en fonction des objectifs fixés.
- Les aménagements paysagers et écologiques, également prévus par le Scot, sont pris en compte.

Ce projet devra cependant tenir compte :

- Des incidences liées aux ruissellements des eaux, signalées par un riverain de la rue verte.
- De la saturation du dispositif d'assainissement des eaux usées signalé par NOREADE.
- De la nécessité de sécuriser, dès l'entame des travaux, les axes de dessertes existants ou à créer dans la zone à urbaniser.
- Des précisions à apporter sur les aménagements paysagers programmés et sur le corridor écologique envisagé sur les sites Sud de la rue Verte.
- De la nécessité de modifier le projet dans la mesure où la délocalisation de la coopérative agricole reste incertaine, tout comme le devenir des bâtiments.
- De déterminer de façon précise les superficies respectives des trois sites à urbaniser à échéances.
- Des orientations du SCoT et du potentiel de constructions qui sera attribué à la commune de ZEGERSCAPPEL après 2017.
- De la mise en place du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, géré par la Communauté de Commune de BERGUES, et amené à remplacer le PLU à l'horizon 2019.

Au vu des observations et remarques formulées et considérant que la procédure de modification est conforme aux dispositions des articles L153-36 et L153-44, le commissaire enquêteur émet un :

---AVIS FAVORABLE---

ASSORTI DE DEUX RESERVES

Réserve n° 1 : L'urbanisation et les aménagements prévus sur le site 'La Pâture', et notamment le cheminement piétonnier, sont tributaires d'un déménagement de la coopérative agricole. Cette délocalisation a déjà été évoquée en 2007, mais n'a toujours pas abouti. Le projet doit être modifié, la date de cette délocalisation n'est pas fixée et le devenir des bâtiments est incertain.

Réserve n° 2 : Dans le mémoire réponse il est noté que la station d'épuration est à son maximum et que l'aménageur doit construire une unité de traitement adéquate et la rétrocéder à NOREADE. Cette précision est à mentionner dans le projet.

ASSORTI DE CINQ RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1 : Concernant le site «Nord rue Verte», l'aménageur devra être informé des problèmes de stagnation d'eau et de ruissellements signalés par un riverain domicilié rue Verte. (registre d'enquête).

Recommandation n° 2 : Un plan de circulation, adapté à l'évolution des travaux, devra être mis en place afin de sécuriser la circulation des véhicules et des piétons sur le secteur et imposer un sens de circulation, matérialisé par un fléchage, pour l'arrivée et le départ des engins de chantier.

Recommandation n° 3 : Apporter des précisions concernant la création d'un espace paysager sur le site 'La Pâture' et notamment la superficie du bassin et la continuité du corridor écologique.

Recommandation n° 4 : Prendre en compte les remarques formulées par le 'Service Aménagement du territoire' du Département du Nord, dans un courrier en date du 11 janvier 2016.

Recommandation n° 5 : Analyser les observations formulées par la DDTM dans un courrier en date du 21 juin 2016 et prendre attache avec ce service.

Fait et clos à MERVILLE, le 15 juillet 2016

Le commissaire enquêteur.

Christian MAJCHEREK

