

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Seranvillers-Forenvilte

SOUS PREFECTURE DE CAMBRAI
ARRIVEE LE

- 4 JUL. 2019

Contexte Général de l'Enquête Publique

Le Conseil Municipal de la commune de Séravillers-Forenvilte (S-F.), ^{N°} ayant conservé la compétence en matière d'urbanisme, a engagé une procédure de d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune.

Par délégation de celui-ci, le Maître d'ouvrage (M.O.) est Madame le Maire de Séravillers-Forenvilte. : Madame Marie-Bernadette BUISSET.

Le dossier d'Enquête Publique et le résumé non-technique du projet du Plan Local d'Urbanisme de Séravillers-Forenvilte donne l'ensemble des éléments & paramètres pour mener à bien ce projet en application de la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

La dernière loi ENE (*Engagement National pour l'Environnement*) du 12 juillet 2012 a été intégrée et bien entendu les codes de l'urbanisme et de l'environnement, entre autres.

De même, les documents stratégiques dits supérieurs (*P.A.D.D., S.Co.T, S.D.A.G.E*) etc., voir dossier & rapport du Commissaire -enquêteur) ont bien été pris en compte et en cohérence après corrections et remarques soulignées dans les avis des Personnes Publiques Associées et des registres d'observations déposées par le Public.

Problématique de l'Enquête Publique.

A ce jour, seule est en vigueur la Carte communale du village, datant de 2007, ne répondant plus aux nouvelles dispositions & exigences des documents-cadres dits supérieurs. Par ailleurs, le besoin d'avoir une vision stratégique en matière d'urbanisme, s'est fait de plus en plus ressentir. En conséquence, le Conseil Municipal de Séravillers-Forenvilte en 2015 a lancé d'abord une procédure de concertation locale sur ce sujet puis a arrêté le 15 juin 2018 un projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) soumis à Enquête Publique (E.P.).

Le M.O. s'est fait assister du bureau d'étude Urbycom.

1

CONCLUSIONS motivées

Elaboration du P.L.U. De Séravillers- Forenvilte

C..E. : M.me Marie-Jocelyne DELHAYE

du 17/12/18 au 18/01/2019

E 18000165/59

Vu par etre annexé à la
délibération n° 0027.2019
du 18/06/2019
le Maire
M. Bernadette
Buisset



K

Analyse des contributions, remarques et observations des personnes publiques Associées & du public.

L'autorité Environnementale (M.R.A.E) n'a pas demandé d'étude environnementale. L'Etat (D.D.T.M), la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et le Syndicat mixte du Schéma de Cohérence territoriale ont donné des contributions. Le C.E les a analysées et prises en compte dans son rapport. Au total 11 PPA ont répondu.

De même, le public s'est principalement manifesté sur le problème de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles ainsi que sur deux demandes de repositionnement de 4 terrains en zone urbaine constructible.

Avis motivés du Commissaire –enquêteur :

En préalable, force est de noter que par de multiples échanges avec le M.O. : Mme Le Maire de Séravillers-Forenvilte déclare intégrer l'ensemble des observations des P.P.A. (voir mémoire en réponse du M.O.).

En ce qui concerne la mise en cohérence du nombre d'habitants et de logements sur la croissance mesurée ou le maintien de la population, une clarification du rapport de présentation est nécessaire pour qu'il n'y ait plus aucune ambiguïté et que la stratégie en la matière soit clairement établie et précisée. (cf. chapitre 4 de mon rapport) ; ceci afin d'éviter que ce PLU puisse être mis en cause juridiquement.

Cela justifie ma réserve émise ci-après.

Le point soulevé quant à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, est aussi pris en compte par le M.O. et des précisions seront apportées au Règlement d'Urbanisme. Pour l'existant, il ne pourra y avoir que des mesures incitatives ou l'intervention d'entités administratives en charge de l'environnement & des paysages.

Le point d'achoppement le plus difficile de ce projet de P.L.U. concerne la demande de classement en zone Urbaine des terrains de Mme Bretagner (parcelle ZE 51) et de M. & Mme Pringalle (parcelles anciennes serres, B n° 609, ZE n°33).

S'agissant de la demande de Mme Bretagner, la parcelle ZE 51 est actuellement en zone A. Du fait du paramètre de maîtrise de l'urbanisation du P.A.D.D. et du SCoT, reclasser cette parcelle même partiellement en zone U serait allé à contre –sens de ceux-ci.

- La décision du M.O. à la laisser en zone Agricole est donc pour moi valable.

S'agissant des demandes de M. et Mme Pringalle, le C.E s'étonne en premier lieu que celle-ci n'arrivent que 8 jours avant la fin de l'Enquête publique, sans parler de leur visite à la dernière permanence empêchant toute prolongation éventuelle de l'E.P. qui doit légalement être réalisée justement 8 jours avant la clôture de l'E.P., comme d'ailleurs son report si tel pouvait être envisagé.

- Le C.E s'étonne aussi que ces demandes n'aient pas été présentées lors de la concertation locale qui a duré de nombreux mois d'autant que Mme le Maire (actuel) et la secrétaire de mairie certifient que Mr et Mme Pringalle étaient forcément au fait de ce projet de P.L.U , sans parler de la communication faite à ce sujet dans la commune, évoquée dans le rapport.

Le C.E tient à préciser présentement que dans le cadre de l'Enquête publique qui lui a été confiée par le T.A. de Lille, elle est totalement indépendante et la sujétion de Mr et Mme Pringalle, via leur avocat Me Rouhaud , de rendre un avis défavorable est inacceptable car il appartient au C.E de forger son avis personnel avec le plus d'objectivité possible. Et c'est pour cela qu'il doit certifier qu'il n'a aucun intérêt dans les missions qui lui sont confiées.

Pour en venir au fond, le C.E en a longuement débattu avec Mme Le Maire afin de comprendre les décisions correspondantes. Suite à ces observations, celle-ci a revu en réunion tant les services de l'état (DDTM) le 31 janvier 2019 que le syndicat du SCoT Pays du Cambrésis le 23 janvier 2019. Il en ressort que la décision du M.O. de suivre les limites des parcelles construites (hors dents creuses qui permettent une opportunité de réaliser des logements) est celle qui permet de respecter les directives supérieures. Quant à l'extension en 1AU mise en cause, le Conseil Municipal a privilégié son emplacement près des centres d'activités sportives et surtout scolaires (Ecole) de la commune ainsi que la mairie, et seul bémol que le CE émettrait concerne la pointe de cette zone 1AU susceptible de remontées de nappe sub-affleurante (quart sud est) mais ces parcelles sont situées à 65 m de hauteur par rapport au Riot et il n'existe pas de relevé précis des nappes.

Une analyse plus poussée est fournie dans mon rapport.

Par nature, un choix peut toujours être discuté mais Mme le Maire a convaincu le C.E du bien fondé de ce choix privilégiant les centres d'animations du village ainsi que le désenclavement d'un lotissement d'autant que les parcelles des anciennes serres, proposées d'être classées en Nf, pourrait être polluées du fait d'une ancienne exploitation horticole. Le C.E recommande une étude de sols avant toute destination ou utilisation. La volonté de la commune est de préserver le site des anciennes serres en vue de sa renaturation, la partie sud pouvant servir de cœur de nature en lien avec le corridor de la trame bleue identifié par le SCoT sur le Riot de Bornavia.

Les autres parcelles (B 609 et Ze 33) ont été aussi positionnées hors zone Urbaine, cela résulte de la contrainte de réduction drastique de la zone constructible, près de 14ha .

En conclusion sur ces points, le C.E a ressenti, un M.O. , décideur de la commune beaucoup plus préoccupé par les intérêts publics et collectifs que prêt à favoriser les intérêts personnels et c'est pourquoi le C.E est en accord avec la décision du MO.(cf. rapport)

Le PLU mériterait d'être complété afin de mettre en cohérence le PADD avec le rapport de présentation, les OAP et le plan de zonage (voir avis des PPA et mémoire en réponse du Mo dans le rapport) ; Il paraît important au C.E de bien préciser les éléments de compatibilité en matière de démographie de manière à ce que la cohérence entre les documents du PLU, du PADD et le SCoT soit claire pour tout le monde.

Mme Marie-Jocelyne DELHAYE, Commissaire-enquêteur,

- S'étant rendu sur les lieux 6 fois (2 réunions et 4 permanences)
- Ayant étudié les différentes pièces du dossier déposées par la Commune de Seranvillers-Forenville. et soumis à Enquête Publique,
- Ayant rencontré plusieurs fois Madame le Maire de Seranvillers-Forenville Mme Marie-Bernadette BUISSET, assistée de son bureau d'études Urbycom, plusieurs fois avant et durant l'Enquête Publique,
- Ayant été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter, l'informer et enregistrer ses observations ou propositions, un registre dématérialisée ayant été mis en place durant cette Enquête Publique,

- Vu le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.123-10 & suivants, L 123-19 ainsi que R126 & suivants.
- Vu le Code de l'Environnement et notamment ses article L.123-1 et suivants, le chapitre III du titre II du livre 1^{er}
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales
- Vu l'Ordonnance 2016-1060 du 03/08/2016 et décret 2017-626 du 25/04/2017
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 15 juin 2018 arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seranvillers-Forenville.
- Vu l'arrêté n° 22-2018 de Mme le Maire de Seranvillers-Forenville en date du 14 novembre 2018 prescrivant Enquête Publique
- Vu l'ordonnance E/18000165 de désignation du Tribunal Administratif de Lille du Commissaire Enquêteur en date du 05/11 2018

Considérant

- les observations recueillies auprès des parties concernées, en particulier des Personnes Publiques Associées.

- les renseignements complémentaires recueillies de toute part
- les 8 observations portées au registre d'Enquête Publique, (10 dont 2 doubles)
- les dispositions prises pour l'information du public

Certifie du bon déroulement matériel de l'Enquête Publique:

L'enquête publique relative à la mise en place du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seranvillers-Forenvile., s'est déroulée du lundi 17 décembre 2018 au vendredi 18 janvier 2019 de manière satisfaisante et conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur ainsi qu'à l'Arrêté n° 2018-22 de Madame le Maire en date du 14/11/2018.

Aucune anomalie ou incident de nature à la perturber n'a été constaté au cours de l'Enquête Publique.

- Attendu que la vérification de cohérence & de compatibilité du Plan local d'Urbanisme en projet et arrêté, par rapport aux documents dits "supérieurs" comme le P.A.D.D., le S.D.A.G.E, le S.C.O.T. etc., a été aussi effectuée par Mme. Le Commissaire-enquêteur
- Attendu les 8 observations formulées au registre d'Enquête Publique sur le projet du Plan local d'urbanisme de la commune de Seranvillers-Forenvile.,
- Attendu que les avis favorables avec remarques & observations des Personnes Publiques Associées,
- Attendu que l'Autorité Environnementale représentée par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre ce projet à évaluation environnementale stratégique,
- Attendu que la volonté du Conseil Municipal de Seranvillers-Forenvile., est de se doter d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) adapté et en phase avec les évolutions relatives au développement de la commune ainsi que la prise en compte de nouveaux paramètres évoqués dans le rapport du Commissaire-enquêteur mais aussi la préservation des Espaces Naturels & Agricoles en respect des directives légales & réglementaires,

Reprenant l'ensemble de l'argumentaire exposé

- au chapitre 3: recensement et analyse des avis des Personnes Publiques Associées,
- au chapitre 4: recensement et analyse des observations,
- au chapitre 5 : analyse des éléments de l'E.P et commentaires du Commissaire-enquêteur

Le Commissaire-enquêteur considère que ce projet d'élaboration du P.L.U. de Seranvillers-Forenvilte. se fait dans le respect de l'esprit et dans l'application du Code de l'Urbanisme et du code de l'Environnement. En terme d'avis motivé :

Le Commissaire enquêteur adhère à la stratégie de la municipalité de Seranvillers-Forenvilte. à court & moyen terme, de gestion des espaces de la commune .

Le Commissaire-enquêteur en vertu de ses prérogatives, donne les recommandations et réserves stipulées ci-après dans l'avis officiel. Ses conclusions sont motivées/développées dans les chapitres 3 à 5 de ce présent rapport, et résumées ci-avant.

=> Le commissaire- enquêteur trouve le dossier soumis à Enquête publique, correctement construit et ayant traité tous les aspects de ce projet.

=> La concertation a bien fonctionné grâce à cette commission municipale qui a fonctionné sur de nombreux mois (Seules 8 observations faites par le public alors que sur un tel projet ce sont généralement plusieurs dizaines observations qui sont faites.

=>Ce projet a longuement muri puisqu'il a été initialisé en 2015 et arrêté le 15 juin 2018.

=> Les soucis d'inondation par remontée de la nappe phréatique et de ruissellement, sont pris en compte.

* Seule réserve que le Commissaire-enquêteur fait : ce sont les aspects de mise en cohérence d'évolution de la population de la commune qui affecte ensuite l'habitat, et de cohérence avec les objectifs du P A.A.D.

En conclusion, le Commissaire-enquêteur déclare que ce projet de mise en place de ce Plan local d'Urbanisme est satisfaisant et le serait encore mieux dès lors que les points soulevés ci-dessus puissent être intégrés et/ou réglés avant la validation finale.

Le Commissaire-enquêteur émet donc un avis favorable (avec une réserve) sur le projet de mise en place du P.L.U. et de son règlement de la commune de Seranvillers-Forenvilte, sur quasiment tous les points dès lors que les suggestions / recommandations remarques / incohérences soulevées par les Personnes Publiques Associées, sont prévues d'être intégrées par le Maître d'Ouvrage avant la phase finale à venir.

En conclusion

Le Commissaire Enquêteur : Mme Marie-Jocelyne DELHAYE désignée par le Tribunal Administratif de Lille en date du 05/11/2018, donne :

un avis favorable (avec une réserve *) au projet de mise en place du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seranvillers-Forenvilte) tel que décrit dans le dossier corrigé, qui y est joint.

*, Sous Réserve que:

- Soit réalisée préalablement l'intégration des observations des Personnes Publiques, du public et du Commissaire- enquêteur actées par le Maitre d'ouvrage (voir mémoires en réponse) , dans le rapport de présentation , règlement d'urbanisme et plans.

D'autre part, il est nécessaire de reformuler clairement les éléments chiffrés, notamment sur l'évolution de la population, compte tenu de la prise en compte de l'objectif de desserrement des ménages annuel projeté par le Scot et de la démonstration présentée page 154 à 157 du rapport de présentation (par ex, augmentation du nombre de familles monoparentales et vieillissement de la population) , tout en respectant les objectifs du P.A.D.D. .

Pour mémoire ,le PADD stipule que la volonté communale est de poursuivre la croissance démographique tout en la modérant pour préserver l'identité de la commune et un cadre de vie agréable: pour cela, un objectif de 3% est cité dans le PADD par la commune à l'horizon 2028. Cet objectif réduit la hausse annuelle moyenne qui passe de 1% entre 1999 et 2012 à 0,24 % sur la période 2015-2028.

En page 156 du rapport de présentation, il est précisé que la population atteint 400 habitants en 2017, l'objectif démographique a donc été réalisé mais reste à stabiliser à l'horizon 2030.

Il convient de qualifier l'objectif, ou bien de croissance ou bien de maintien de la population à l'horizon 2028-30 de la commune de Seranvillers-Forenvilte, avec ses conséquences sur l'habitat.

Ces difficultés de compréhension, ont été soulevées, notamment par l'état ainsi que par l'avocat de Monsieur et Madame Pringalle. il faut que juridiquement, les choses soient indiscutables car cela détermine le potentiel en matière d'habitat.

Recommandations :

Dans le rapport de présentation, justifier avec précision le contour de la zone urbaine du village (Zone Constructible en zone U) ainsi que le choix de l'emplacement de la zone 1A.U. contesté par observation déposée au registre d'Enquête publique.

Quant à l'affectation des anciennes serres, il est impératif de disposer préalablement d'une étude de sols, certifiée afin de lever les doutes de pollution liés à l'ancienne exploitation horticole.

Il appartient désormais au Maître d'Ouvrage de finaliser ces points.

Le 18 février 2018

Marie-Jocelyne DELHAYE, Commissaire enquêteur

Signature



Pièces remises le 18/02/2019 à la mairie de Seranvillers Forenville avec le rapport d'enquête publique du Commissaire – enquêteur : Mme Marie-Jocelyne DELHAYE:

- Le dossier original & complet d'enquête publique, remis au démarrage de l'enquête (décrit dans le rapport d'enquête)
 - Avec les arrêtés municipaux, les publications légales, les avis des personnes associées, etc.
- Le registre d'Enquête Publique coté & paraphé, clôturé officiellement ainsi que le bilan du Registre dématérialisé.
- et pièces mises en annexe. (sous forme de CD et papier)

8

CONCLUSIONS motivées

Elaboration du P.L.U. De Seranvillers- Forenville

C..E. : M.me Marie-Jocelyne DELHAYE

du 17/12/18 au 18/01/2019

E 18000165/59