

Département du Pas de Calais

Enquête publique conjointe

**Communauté de communes du Pays de Lumbres
Projets de révisions allégées N°2-3-4-6-7-8 et modification de droit
commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**



**Enquête publique menée du mercredi 21 décembre 2022 à 9h00 au
vendredi 20 janvier 2023 à 17h00**

**Conduite par décision du Tribunal Administratif de Lille
N° E22000130/59 du 16 novembre 2022**

**Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté du Pays de
Lumbres en date du 30 novembre 2022**

**Conclusions et avis motivés du commissaire
enquêteur sur la modification de droit commun
N°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**Siège de l'enquête : CCPL
1 Chemin du Pressart 62380 Lumbres**

**Commissaire enquêteur
Michel DUVET**

SOMMAIRE

I-	OBJET DE L'ENQUETE	page 3
	I-1 La nature de la demande	page 3
	I-2 Les objectifs de cette modification	page 3
	I-3 Les modifications concernées	page 3
II-	LE DOSSIER D'ENQUETE - MODALITES	page 4
	II-1 Les documents	page 4
	II-2 Le déroulement de l'enquête	page 5
	II-3 Contribution publique	page 5
III-	CONCLUSIONS ET AVIS SUR CHACUN DES POINTS DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1	page 5
	III-1 Vaudringhem MDC 1	page 6
	III-2 Vaudringhem MDC 2	page 6
	III-3 Coulomby MDC 3	page 6
	III-4 Wismes MDC 4	page 6
	III-5 Alquines MDC 5	page 6
	III-6 Lumbres MDC 6	page 6

LEXIQUE

ABF	Architecte des Bâtiments de France
AE	Autorité Environnementale
CA	Chambre d'Agriculture
CCPL	Communauté de Communes du Pays de Lumbres
CE	Commissaire enquêteur
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
MDC	Modification de Droit Commun
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PNR	Parc Naturel Régional
RA	Révision Allégée
SAGE	Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
STECAL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

I-OBJET DE L'ENQUETE

I-1 La nature de la demande

La communauté de communes du Pays de Lumbres a approuvé son PLUI le 30 septembre 2019 sur son territoire de 36 communes et 24000 habitants. Deux ans après cette approbation, des projets sont apparus, des corrections sont à effectuer au sein de ce document qui fait foi dans tout acte d'urbanisme. Ainsi le conseil communautaire de la CCPL a délibéré le 7 octobre 2021 afin d'engager la procédure de modification n°1 et de révisions allégées du PLUI : enquête conjointe.

Les procédures font l'objet d'une étude et d'une présentation au cas par cas distincte.

Ces conclusions ne concernent que la procédure de droit commun portant sur 6 points de modification sur 5 villages de la CCPL ; ainsi dans ce cas, le législateur permet d'organiser l'enquête publique sur les seules communes concernées.

Cette procédure a pour effet (articles L153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme) :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer les possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

I-2 Les objectifs de cette modification

Les documents modifiés dans cette demande concernent des changements de zonage, des modifications, création ou suppression d'orientation d'aménagement et de programmation, des adaptations du règlement suite au changement des zonages. En effet, un PLUI n'est pas figé mais se doit d'évoluer. Le territoire de la CCPL est à très forte dominante rurale ce qui constitue un véritable patrimoine, ces espaces naturels offrent un cadre de vie de qualité. Il s'agit aussi de préserver les sites du point de vue esthétique, historique ou écologique. L'artificialisation des sols revue à la baisse est un des objectifs majeurs à maintenir. Le bocage doit être absolument maintenu, la plantation de haies vives composées d'espèces locales est impérative pour réduire la visibilité des aménagements et des constructions projetées.

Avis du commissaire enquêteur

En établissant ce dossier de modification, la CCPL a tenu compte de ces objectifs tout en permettant une évolution économique du territoire et en faisant évoluer des équipements collectifs.

I-3 Les modifications concernées

MDC point 1 : Vaudringhem

L'abattoir « SOCLA » veut se développer. Son zonage en A n'est pas adapté à ce type d'entreprise. Un changement en sous zonage Ae permet le développement d'activités économiques : création de STECAL

MDC point 2 : Vaudringhem

Création d'un emplacement réservé (ER)

Modification de l'OAP pour extension du cimetière : 1000m² - zonage 1AU

MDC point 3 : Coulomby

Arrêt du projet d'une maison médicale ; le zonage du PLUI 1AU devient A et UD en front de rue. L'orientation d'aménagement et de programmation est supprimée.

MDC point 4 : Wismes

Des parcelles classées en UD seront classées en UDC : secteur où sont localisées des activités touristiques de type camping.

MDC point 5 : Alquines

Passage d'une zone UE en partie vers A (agricole) pour permettre le développement d'une exploitation agricole.

MDC point 6 : Lumbres

Modification de « l'OAP aménagement » (ancien Leclerc) ; changement de la densité minimale à l'hectare de 40 logements à 25 après modification dont 20% de logements sociaux.

II-LE DOSSIER D'ENQUETE - MODALITES

II-1 Les documents

Le dossier concernant cette modification de droit commun N°1 était complet et classé suivant les objectifs, les zonages, le règlement, les OAP. La procédure a repris l'avis de l'autorité environnementale, les délibérations du conseil communautaire, la réunion d'examen conjoint et les réponses apportées par la CCPL point par point aux modifications de droit commun en justifiant la modification tout en respectant les orientations du SCOT, du PADD, du SAGE et également les recommandations et remarques de la DDTM et de la chambre d'agriculture, du Parc Naturel Régional, du CDPENAF et de Monsieur l'architecte des bâtiments de France.

Sommaire du dossier mis à disposition du public

0-Procédure

0.1 Délibérations

0.2 Avis de l'autorité environnementale

0.3 Réunion d'examen conjoint

1.Notice explicative

2.Règlement

2.1 Règlement avant modification

2.2 Règlement après modification

3.Rapport de présentation

3.1 Rapport de présentation avant modification

3.2 Rapport de présentation après modification

4.Zonage

4.1 Zonage avant modification

4.2 Zonage après modification

5.Orientation d'Aménagement et de Programmation

5.1 OAP avant modification

5.2 OAP après modification

Ainsi que l'arrêté d'ouverture d'enquête de la CCPL

Avis du commissaire enquêteur

Le dossier était lisible et compréhensible de chacun, un exemplaire ayant été déposé avec le registre papier dans les 5 mairies concernées.

II-2 Le déroulement de l'enquête

Deux permanences étaient organisées à la CCPL et une dans chacune des communes concernées au siège de la mairie : Vaudringhem, Coulomby, Wismes, Alquines. Concernant la commune de Lumbres, la permanence avait lieu à la CCPL. L'accueil du public avait été organisé de façon confidentielle, l'accès aux personnes à mobilité réduite était existant partout. Chacun pouvait également consulter le dossier sur le site internet de la CCPL

<https://cc-paysdelumbres.fr/fr/votre-collectivite/enquetes-publiques>

Outre les registres « papier », les observations et propositions du public pouvaient se faire par courriel à l'adresse suivante enquete-publique@ccplumbres.fr ou par courrier à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
Maison des services CCPL
1 Chemin du Pressart
62380 Lumbres

L'ensemble des articles de l'arrêté communautaire du 30 novembre a été respecté, aucun incident n'a eu lieu, aucune réunion publique n'a été organisée par le commissaire enquêteur. Les services de la CCPL ont toujours répondu aux demandes du commissaire enquêteur. La publicité légale dans les journaux et l'affichage ont été réalisés dans le temps imparti et au format obligatoire.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que l'information du public, la publicité de cette enquête et les moyens mis à disposition du public pour formuler leurs observations et propositions ont été suffisantes.

II-3 Avis sur la Contribution publique

Procédure de modification de droit commun N°1					
MDC PT1 Vaudringhem	0	0	0	0	0
MDC PT2 Vaudringhem	0	0	0	0	0
MDC PT3 Coulomby	0	0	0	0	0
MDC PT4 Wismes	0	0	0	0	0
MDC PT5 Alquines	0	0	2	0	2
MDC PT6 Lumbres	0	0	0	0	0
Total	0	0	2	0	2

Les 6 points de modification de droit commun sur les 5 communes concernées n'ont donné lieu à aucune observation. Les 2 demandes orales ne concernaient pas la modification.

III-CONCLUSIONS ET AVIS SUR CHACUN DES POINTS DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Après avoir :

- étudié l'ensemble du dossier des 6 modifications de droit commun
- tenu les permanences en mairies et à la CCPL
- effectué mon PV de synthèse et reçu le mémoire en réponse de la CCPL
- comparé les évolutions du zonage avant et après procédures

	Superficie avant procédures	Superficie après procédures	Évolution en ha	Évolution en %
Total zone U	1643.89	1644.048	+ 0.158	↗ +0.01%
Total zone AU	75.02	72.41	-2.61	↘ -3.48%
Total zone A	17277.80	17281.25	+3.45	↗ +0.02%
Total zone N	8157.31	8156.31	-1	↘ -0.01%
TOTAL	27154.02	27154.02		

Voici point par point les avis concernant les 6 points de modifications de droit commun N°1

III-1 Vaudringhem MDC 1 Abattoir « SOCLA »

Le changement de zonage de A à sous zonage Ae est justifié : l'abattoir doit pouvoir s'étendre et se moderniser

AVIS FAVORABLE

III-2 Vaudringhem MDC 2 Cimetière

L'extension du cimetière : 1000m² est un besoin au sein de la commune : zonage 1AU

AVIS FAVORABLE avec recommandation

Il faudra intégrer la réflexion de la végétalisation lors de la réalisation de cet équipement

III-3 Coulomby MDC 3 Complexe médicalisé

L'arrêt du projet de complexe médicalisé est une décision intercommunale. L'abandon du zonage 1AUH au profit des zonage A et UD est justifié.

AVIS FAVORABLE

III-4 Wismes MDC 4 Création d'un camping

La création d'un espace camping et caravaning en sous-secteur UDC de taille modeste peut s'envisager sur ce site.

AVIS FAVORABLE avec recommandation

Suivre les recommandations de Monsieur l'architecte des bâtiments de France

III-5 Alquines MDC 5 Reclassement d'une parcelle

Le reclassement d'une partie de la parcelle C 507 UE en A pour permettre une construction agricole se justifie pour permettre la conversion de l'activité agricole en bio agroforesterie qui nécessite la construction d'un bâtiment.

AVIS FAVORABLE avec recommandation

Arborer les abords de la future construction.

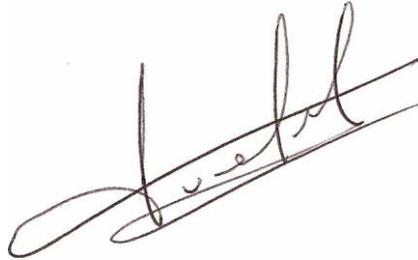
III-6 Lumbres MDC 6 Site de renouvellement urbain

L'OAP évolue, réduction de la densité de logements initialement 40 logements/ ha, une diminution notable de logements /ha est envisagée. La densité exacte n'est pas encore arrêtée. L'utilisation de cette friche est justifiée.

AVIS FAVORABLE

Fait à Hazebrouck, le 9 février 2023

Michel DUVET,
Commissaire enquêteur.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M. DUVET', written over a horizontal line.