

Robert Vanovermeir  
Commissaire Enquêteur

---

## DÉPARTEMENT DU NORD

### Communes de Landas

ENQUÊTE PUBLIQUE	E23000129 / 59
OBJET	<b>Modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Landas.</b>
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Robert Vanovermeir

### CAHIER 1

### Rapport d'Enquête Publique

## Glossaire

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille Hauts-de-France

CCPC : Communauté de Commune de Pévèle – Carembault

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

CE : Commissaire Enquêteur

EP : Enquête Publique

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local d'Urbanisme

REP : Registre d'Enquête Publique

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

TA : Tribunal Administratif

## Table des matières

1	Objet de l'Enquête Publique.....	6
1.1	Modification de droit commun du PLU de la CCPC.....	6
1.2	Cadre juridique.....	6
2	Modifications du PLU envisagées.....	6
2.1	Objectifs des modifications.....	6
2.2	1 <sup>er</sup> point de modification : recul des constructions.....	6
2.3	2 <sup>ème</sup> point de modification : autorisation des toitures terrasses.....	6
2.4	3 <sup>ème</sup> point de modification : hauteurs des constructions.....	6
2.5	4 <sup>ème</sup> point de modification : application des règles de recul.....	7
3	Déroulement de l'Enquête Publique.....	7
3.1	Mise en place de l'EP.....	7
3.1.1	Demande de la CCPC.....	7
3.1.2	Désignation du CE.....	7
3.1.3	Arrêté d'EP.....	7
3.1.4	Avis d'EP.....	7
3.2	Modalités de l'Enquête Publique.....	7
3.2.1	Dates.....	7
3.2.2	Autorité organisatrice.....	7
3.2.3	Siège.....	7
3.2.4	Mise à disposition du dossier et information du public.....	7
3.2.4.1	Mise à disposition du dossier d'EP.....	7

3.2.4.2 Affichage de l'Arrêté d'EP.....	8
3.2.4.3 Annonce de l'EP dans la presse.....	8
3.2.5 Ouverture de l'Enquête Publique.....	8
3.2.6 Recueil des observations du public.....	8
3.2.7 Permanences du Commissaire Enquêteur.....	8
3.2.8 Clôture de l'Enquête Publiques.....	8
4 Dossier d'EP.....	8
4.1 Composition du dossier.....	8
4.1.1 Volet administratif :.....	8
4.1.2 Volet technique.....	9
4.2 Analyse du dossier.....	9
5 Consultations préalables à l'EP.....	9
5.1 Compatibilité avec le PADD.....	9
5.2 Compatibilité avec le SCOT.....	9
5.3 Avis de la MRAE.....	9
5.4 Avis de CDPENAF.....	9
5.5 Avis de CCI Grand Lille Hauts-de-France.....	9
5.6 Avis de la TRAPIL.....	10
5.7 Avis de la Chambre d'Agriculture du Nord Pas-de-Calais.....	10
6 Observations du public.....	10
6.1 Observations inscrites sur les registres d'EP.....	10
6.1.1 Observation R 1.....	10
6.2 Observations recueillies lors des permanences du CE.....	10
6.2.1 Permanence du 6 novembre 2023.....	10
6.2.2 Permanence du 18 novembre 2023.....	10
6.2.3 Permanence du 21 novembre 2023.....	11

6.3 Observations reçues par courrier ou courriels.....	11
6.3.1 C 1 :Avis de la TRAPIL.....	11
6.3.2 C 2 : Courrier de Monsieur Raphaël Cantineau.....	11
6.4 Synthèse des observations.....	12
7 PV de synthèse et Mémoire en réponse.....	12
7.1 PV de synthèse.....	12
7.1.1 Modification n° 1.....	12
7.1.2 Modification n° 3.....	12
7.1.3 Modification n° 4.....	12
7.1.4 Les propositions de modification de la TRAPIL.....	12
7.2 Mémoire en réponse.....	12
7.2.1 Modification n° 1.....	12
7.2.2 Modification n° 3.....	12
7.2.3 Modification n° 4.....	13
7.2.4 Propositions de modification de la part de la TRAPIL.....	13
8 Conclusions.....	13

# 1 Objet de l'Enquête Publique

## 1.1 Modification de droit commun du PLU de la CCPC

La commune de Landas, a adopté un PLU le 7 mars 2013. Celui-ci a fait l'objet de trois procédures de modification, la dernière le 20 avril 2017.

Depuis 2021 c'est la Communauté de Commune du Pévèle-Carembault, regroupant 38 communes, soit 95 816 habitants, qui exerce les compétences en matière d'urbanisme. Son Conseil Communautaire a décidé, le 2 juillet 2022, d'engager une procédure de droit commun pour modifier le PLU sur la commune de Landas.

Il est à noter que la CCPC est engagée dans une procédure d'élaboration d'un PLUi pour laquelle une concertation est ouverte depuis le 15 février 2023 jusqu'au 31 mars 2024.

## 1.2 Cadre juridique

La procédure de modification est régie par les articles 153-36 à 43 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications envisagées ayant pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction (cf infra § 2.3) une Enquête Publique doit être organisée (article 153-41 du Code de l'Urbanisme)

# 2 Modifications du PLU envisagées

## 2.1 Objectifs des modifications

Il est proposé de modifier le règlement et le rapport de présentation du PLU afin de les rendre plus clairs et plus compréhensibles (modifications n° 1 et n° 4) et d'autoriser les toitures en terrasse (modifications n° 2 et n° 3) ce qui augmente la constructibilité des zones concernées.

## 2.2 1<sup>er</sup> point de modification : recul des constructions

Préciser, dans le règlement du PLU, aux articles UA6, UB6 et 1AU6, que les règles de recul des constructions doivent être observées par rapport aux voies **publiques**.

## 2.3 2<sup>ème</sup> point de modification : autorisation des toitures terrasses

Dans le PLU actuel les toitures terrasses ne sont autorisées que sous réserves qu'elles soient « **peu visibles du domaine public** » et **qu'elles n'excèdent pas 40 % des constructions concernées**.

Il est proposé de **supprimer ces deux restrictions** dans les articles UA11, UB11, 1AU11 et A11 du règlement.

## 2.4 3<sup>ème</sup> point de modification : hauteurs des constructions

Dans le PLU actuel, les constructions des zones UA10, A 10, UB10 et AU10 sont limitées à un seul niveau habitable sur le rez-de-chaussée (R+C).

La modification proposée consiste à autoriser les constructions à usage d'habitat à **un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+ C ou R+1)**.

**Ce point de modification entraîne une augmentation de la constructibilité de plus de 20 % sur les zones concernées.**

## 2.5 4<sup>ème</sup> point de modification : application des règles de recul

Il est proposé de **supprimer la formule « cet article de s'applique pas aux constructions existantes ni aux changement de destination »** dans les articles UA6, UB6 et 1AU6 du règlement du PLU actuel.

# 3 Déroulement de l'Enquête Publique

## 3.1 Mise en place de l'EP

### 3.1.1 Demande de la CCPC

Le 28 septembre 2023, le Président de la CCPC a demandé au TA la désignation d'un CE en vue d'une modification de droit commun du PLU.

### 3.1.2 Désignation du CE

Par décision du 4 octobre 2023, Monsieur le Président du TA de Lille a désigné Monsieur Robert Vanovermeir en qualité de CE, et Monsieur François Vinatier en qualité de CE suppléant.

### 3.1.3 Arrêté d'EP

La CCPC a publié, le 10 octobre 2023, un arrêté d'EP (arrêté ADGM 2023 030)

### 3.1.4 Avis d'EP

L'avis d'EP a été publié le 10 octobre 2023.

## 3.2 Modalités de l'Enquête Publique

### 3.2.1 Dates

En accord avec le CE et le Maire de la commune de Landas, l'autorité organisatrice a réduit la durée de l'EP à **15 jours consécutifs**.

**L'EP s'est déroulée du 6 novembre au 21 novembre 2023**

### 3.2.2 Autorité organisatrice

L'EP est organisée par la CCPC.

### 3.2.3 Sièges

Le siège de l'EP est fixé à la CCPC à Templeuve-en-Pévèle.

### 3.2.4 Mise à disposition du dossier et information du public

#### 3.2.4.1 Mise à disposition du dossier d'EP

Comme indiqué dans l'Arrêté d'EP, le dossier a été mis à disposition du public quinze jours avant l'ouverture de l'EP à la Mairie de Landas et au siège de l'EP.

Le dossier a été aussi mis à disposition du public par voie électronique sur le site [www.pevelecarembault.fr](http://www.pevelecarembault.fr)

#### 3.2.4.2 Affichage de l'Arrêté d'EP

L'Avis d'EP a été affiché :

- En mairie de Landas et au siège de l'EP.

Le CE a pu constater la réalité de l'affichage, certifié par le Maire de Landas et le Vice-président de la CCPC.

#### 3.2.4.3 Annonce de l'EP dans la presse

L'Avis d'EP a été publié dans la presse avant le début de l'EP et au cours de celle-ci :

Le 18 octobre et le 8 novembre dans La Voix du Nord et Nord Éclair.

Le CE a pu constater la réalité de ces publications.

### 3.2.5 Ouverture de l'Enquête Publique

L'EP a été ouverte le 6 novembre 2023. le CE a paraphé les pages des registres d'EP

### 3.2.6 Recueil des observations du public

Le public a été informé des possibilités d'exprimer des observations ou propositions :

- par inscription sur les REP
- par mail à : [plu@pevelecarembault.fr](mailto:plu@pevelecarembault.fr)
- par courrier au CE au siège de l'EP.

### 3.2.7 Permanences du Commissaire Enquêteur

Le CE a tenu des permanences en mairie de Landas :

- Le 6 novembre de 8h30 à 11h30
- Le 18 novembre de 8h30 à 11h30
- le 21 novembre de 14h30 à 17h30

### 3.2.8 Clôture de l'Enquête Publiques

L'EP a été close le 21 novembre à 17h30. Le registres d'EP ont été pris en charge par le CE.

## 4 Dossier d'EP

### 4.1 Composition du dossier

#### 4.1.1 Volet administratif :

- Délibération relative au lancement du projet
- Lettre de saisine du TA



- Désignation du CE
- Arrêté d'organisation de l'EP
- Avis d'EP
- Avis des autorités consultées
- Avis de l'Autorité environnementale.

#### 4.1.2 Volet technique

- Notice explicative
- Auto évaluation
- Atlas cartographique.

### 4.2 Analyse du dossier

Le volet technique du DEP reprend les textes des articles du règlement et du rapport de présentation en indiquant en rouge les modifications envisagées.

L'annexe 3 et l'atlas cartographique présentent :

- la localisation de la zone concernée
- Les sites Natura 2000 et Trame Verte et Bleue proches de la zone concernée
- Les autres milieux naturels, les zones humides, le Parc naturel régional, le PPRI, les Risques Naturels et Technologiques.

## 5 Consultations préalables à l'EP

### 5.1 Compatibilité avec le PADD

Les modifications du PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD. **Elles n'ont pas pour objet d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.**

### 5.2 Compatibilité avec le SCOT

Les modifications du PLU **ne remettent pas en cause la compatibilité de celui-ci avec le SCOT** de Lille Métropole, approuvé le 29 janvier 2020. La modification des hauteurs de constructions, en augmentant la constructibilité, contribue à limiter l'étalement urbain sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

### 5.3 Avis de la MRAE

Le 19 septembre 2023, la MRAE a rendu un avis indiquant :

*« la modification n° 4 du PLU de la commune de Landas **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (...)** et il **n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale** »*

### 5.4 Avis de CDPENAF

Le 12 octobre 2023, le président de la CDPENAF indique que la modification du PLU de la commune de Landas **ne requiert pas l'avis de la CDPENAF.**

## 5.5 Avis de CCI Grand Lille Hauts-de-France

Par courriel du 29 septembre 2023, la Présidente de la CCI Grand Lille indique que la CCI n'a **pas d'observations** sur ce dossier.

## 5.6 Avis de la TRAPIL

La TRAPIL n'ayant pas le statut de « PPA », ses demandes ont été considérées comme des participation du public (cf infra § 6.3.1.)

## 5.7 Avis de la Chambre d'Agriculture du Nord Pas-de-Calais

Par courrier du 6 novembre 2023, la Chambre d'Agriculture du Nord Pas-de-Calais indique que le projet de modification du PLU **n'appelle pas de remarques de sa part**.

# 6 Observations du public

## 6.1 Observations inscrites sur les registres d'EP

### 6.1.1 Observation R 1

R 1 : Le 6 novembre 2023. Monsieur Michel Deregnacourt :

Monsieur Michel Deregnacourt, habitant Landas :

- *souhaite savoir si la parcelle dont il est propriétaire rue Pulmetz, référencée D 959 est située en zone constructible en vue de pouvoir à l'avenir envisager la construction d'une autre habitation.*

- *souhaite que les réserves sur les terrains situés rue Pulmetz et attenants au château d'eau, limitrophes de l'exploitation agricole (élevage de vaches laitières) de son fils soient supprimées ou déplacées pour éviter les risques de nuisances entraînées, en cas de constructions de logements, par la proximité d'habitations avec les pâturages (risques de jets de déchets de pelouses pouvant être nuisibles au bétail).*

Ces questions, inscrites sur le registre d'EP sous le n° 1, ne concernent pas directement les modifications envisagées. Elles seront transmises à la CCPC dans le cadre du PV de synthèse. M Deregnacourt pourra, s'il le souhaite, contribuer à la consultation relative à l'élaboration du PLUi.

## 6.2 Observations recueillies lors des permanences du CE

### 6.2.1 Permanence du 6 novembre 2023

Une visite, Monsieur Deregnacourt (observation R 1, ci-dessus, § 6.1.1)

### 6.2.2 Permanence du 18 novembre 2023

La permanence a été prolongée jusqu'à 12 h, du fait de la visite d'un habitant en fin de permanence.

- Visite de Monsieur Fache Philippe, habitant Landas, qui s'interroge sur d'éventuels changements de zonage. Le CE réponds qu'il n'y a pas de changement de zonage mais des modifications du règlement. Monsieur Fache ne juge pas nécessaire de s'exprimer sur le RE.

- Visite de Monsieur Cantineau Raphaël, habitant Landas : Propriétaire d'un bâtiment rue Dellomez, desservi par une voie privée dont il est propriétaire a obtenu, en 2005, un permis de construire en vue de transformer le bâtiment en habitation. Un certificat d'urbanisme pour changement de destination a été alors accordé. Un modificatif au permis de construire a été accordé en 2008. Les travaux ont été commencés puis interrompus. Un nouveau modificatif a été tacitement accordé en juin 2021 mais annulé par le Maire de la commune en juillet 2021. Monsieur Cantineau s'interroge sur les conséquences des modifications du PLU. Il craint que la suppression de la formule « ne s'applique pas aux constructions existantes ou aux changements des destination » empêche la concrétisation d'un projet ancien et déjà largement entamé. En conséquence, Monsieur Cantineau souhaite que la formule ne soit pas supprimée.

Le CE invite Monsieur Cantineau à exprimer son souhait sur le RE ou par courrier.

### 6.2.3 Permanence du 21 novembre 2023.

- Visite de Monsieur Cantineau Raphaël qui remet en main propre au CE un courrier exposant sa situation et demandant la suppression de ma modification n° 4 supprimant la mention « ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination ».

## 6.3 Observations reçues par courrier ou courriels

### 6.3.1 C 1 : Avis de la TRAPIL

Par courriel la TRAPIL, société des transports pétroliers par pipe-line, fait savoir au CE que la commune de Landas est traversée par la canalisation d'hydrocarbures haute pression CAMBRAI - ANVERS appartenant au réseau des Oléoducs de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'État (Service National des Oléoducs Interalliés) par la société TRAPIL .

C 1 : En conséquence de quoi, la TRAPIL souhaite que la mention : « - les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune » soit ajoutée à l'article concernant les occupations admises, et ce quelles que soient les zones traversées par les oléoducs intéressés. Par ailleurs, la TRAPIL rappelle que le PLU doit tenir compte des risques technologiques afférents à ces structures pétrolières. Enfin, la TRAPIL demande que la mention : « En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr> » soit inscrit dans le règlement du PLU.

Ce courrier, et les annexes qui lui sont jointes, a été transmis à la CCPM.

### 6.3.2 C 2 : Courrier de Monsieur Raphaël Cantineau

Dans son courrier au CE, Monsieur Cantineau rappelle l'historique de ses demandes de permis de construire relatives à la transformation d'un bâtiment agricole en habitation. Il considère que la suppression de la mention « ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination » l'empêchera d'obtenir un nouveau permis de construire et donc « représente un

péjudice financier et moral très important ». En conséquence, **il s'oppose au changement des articles concernés et sollicite un réexamen de ceux-ci.**

## 6.4 Synthèse des observations

La modification de droit commun qui fait l'objet de l'EP n'a pas entraîné une forte participation du public. Le CE a enregistré une opposition à la suppression de la modification n° 4 de la part d'un habitant.

Par ailleurs, la TRAPIL, gestionnaire d'un pipe line traversant la commune a proposé des modification du PLU pour tenir compte de cet équipement.

## 7 PV de synthèse et Mémoire en réponse

### 7.1 PV de synthèse

Conformément aux règles des EP, le CE a remis, le 23 novembre 2023 un PV de synthèse attirant l'attention sur les points suivants :

#### 7.1.1 Modification n° 1

Le CE suggère de justifier la nécessité d'ajouter la mention relative aux seules voiries publiques.

#### 7.1.2 Modification n° 3

Le CE suggère d'explicitier les mentions « R+C » et « R+1 »

#### 7.1.3 Modification n° 4

Le CE suggère d'explicitier les raisons de la suppression de la mention « ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination » et d'expliquer en quoi celle-ci était « incohérente » dans le PLU actuel.

#### 7.1.4 Les propositions de modification de la TRAPIL

Le CE a pris connaissance des propositions de modifications présentées par la TRAPIL pour tenir compte du passage d'une pipe line pétrolier dans le sous-sol de la commune. Si ces modifications sont cohérentes et probablement indispensables, il s'interroge sur leur ajout dans le PLU modifié alors qu'elles n'ont pas été soumises à l'avis du public.

### 7.2 Mémoire en réponse

Le 5 décembre 2023, la CCPC a répondu au PV de synthèse par un « mémoire en réponse » qui apporte les précisions ci-après :

#### 7.2.1 Modification n° 1

*La notice de présentation pourra prendre en compte cette remarque en justifiant davantage la nécessité d'ajouter la mention relative aux seules voiries publiques*

#### 7.2.2 Modification n° 3

La notice sera ajustée « à la marge » pour préciser que « 1 » signifie 1<sup>er</sup> étage et « C » combles.

### 7.2.3 Modification n° 4

La CCPC confirme que ces règles ne s'appliquent pas au bâti existant.

### 7.2.4 Propositions de modification de la part de la TRA°PIL

La CCPC précise que les servitudes évoquées pourront faire l'objet d'une annexe au PLU de la commune de Landas via la prise d'un arrêté de mise à jour.

## 8 Conclusions

Après étude du DE, prise en compte des avis des PPA, recueil des observations du public, et analyse du mémoire en réponse du pétitionnaire, le CE est en mesure de tirer les conclusions de l'EP et d'émettre sereinement son avis sur la modification souhaitée par la CCPC.

Landas , le 11 décembre 2023



Robert Vanovermeir,  
Commissaire Enquêteur