

Robert Vanovermeir
Commissaire Enquêteur

**DÉPARTEMENT
DU NORD**

Communes de Landas

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

CAHIER 2

Conclusions et avis

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	Projet soumis à Enquête Publique.....	6
1.1.1	Cadre juridique.....	6
1.1.2	Modifications envisagées.....	6
1.1.2.1	1 ^{er} point : Modification des règles de recul des constructions par rapport aux voiries	6
1.1.2.2	2 ^{ème} point : Modification des règles concernant les toitures terrasses.....	6
1.1.2.3	3 ^{ème} point : Modification des hauteurs des constructions.....	6
1.1.2.4	4 ^{ème} point :.....	6
2	Déroulement de l'Enquête Publique.....	7
2.1	Organisation de l'EP.....	7
2.1.1	Autorité organisatrice.....	7
2.1.2	Désignation du CE.....	7
2.1.3	Arrêté et Avis d'EP.....	7
2.1.4	Durée de l'EP.....	7

2.2 Information et participation du public.....	7
2.2.1 Mise à disposition du dossier d'EP.....	7
2.2.2 Affichage et parution dans la presse.....	7
2.2.3 Participation du public :.....	7
2.2.4 Permanences du CE.....	8
3 Consultations préalables.....	8
3.1 Compatibilité avec les documents d'urbanisme.....	8
3.1.1 Avec le PADD.....	8
3.1.2 Avec le SCoT.....	8
3.2 Avis des PPA.....	8
3.2.1 Avis de la MRAE.....	8
3.2.2 Avis de la CDPENAF.....	8
3.2.3 Avis de la CCI.....	8
3.2.4 Avis de la Chambre d'Agriculture du Nord Pas-de-Calais.....	8
4 Participation et observations du public.....	8
4.1 Lors des permanences du CE.....	8
4.1.1 Permanence n° 1 du 6 novembre 2023.....	8
4.1.2 Permanence n° 2 du 18 novembre 2023.....	9
4.2 Observations écrites.....	9
4.2.1 Sur le registre d'EP.....	9
4.2.1.1 Observation R1.....	9
4.2.2 Par courrier ou courriel.....	9
4.2.2.1 Observations C1de la TRAPIL.....	9
4.2.2.2 Courrier de Monsieur Raphaël Cantineau.....	10
4.3 Synthèse des observations du public.....	10
5 PV de synthèse et mémoire en réponse.....	10

5.1 PV de synthèse du CE.....	10
5.2 Mémoire en réponse du pétitionnaires.....	11
6 Conclusions du Commissaire Enquêteur.....	11
6.1 Conclusions sur la procédure d'EP.....	11
6.1.1 L'Enquête Publique.....	11
6.1.2 Précisions sur les formulations des modifications.....	11
6.2 Conclusions sur les modifications du PLU.....	11
6.2.1 Point de modification n° 1.....	11
6.2.2 Point de modification n° 2.....	11
6.2.3 Point de modification n° 3.....	12
6.2.4 Point de modification n° 4.....	12
6.3 Conclusions générales.....	12
7 Avis du Commissaire Enquêteur.....	12
7.1 Avis.....	12
7.2 Réserves et recommandations.....	13
7.2.1 Réserves.....	13
7.2.2 Recommandations.....	13

1 Objet de l'Enquête Publique

1.1 Projet soumis à Enquête Publique

1.1.1 Cadre juridique

La CCPC, compétente en matière d'urbanisme pour la commune de Landas, a lancé une procédure de modification de droit commun prévue par les articles L.153-36, 37, 38, 40, 41, 42 et 43 du Code de l'Urbanisme de PLU de la commune de Landas, adopté le 7 mars 2013.:

1.1.2 Modifications envisagées

La modification de droit commun n° 4, soumise à EP prévoit :

1.1.2.1 1^{er} point : *Modification des règles de recul des constructions par rapport aux voiries*

Il est proposé de modifier les articles UA6, UB6 et 1AUB du règlement du PLU en précisant que les règles de recul des constructions s'appliquent par rapport aux voiries **publiques**.

La modification proposée est une précision qui confirme la notion de voiries publiques présente dans le titre des articles concernée

1.1.2.2 2^{ème} point : *Modification des règles concernant les toitures terrasses*

Il est proposé de modifier les articles UA11, AB11, 1AU11, et A11 du règlement du PLU en supprimant la mention « peu visible du domaine public » et le seuil des 40 % qui figurent dans le PLU actuel afin de répondre aux différents projets de pétitionnaires et de faciliter l'instruction des dossiers.

1.1.2.3 3^{ème} point : *Modification des hauteurs des constructions*

Il est proposé de modifier les articles UA10, A10, UB10, et 1AU10 qui limitent les hauteurs de constructions à *un seul niveau habitable (combles aménageables) sur rez-de-chaussée* avec la précision (R+C) en précisant « R+C ou R+1 ». Cette modification est explicité par un schéma. Elle permet aussi la construction de toitures en terrasse, en cohérence avec le 2^{ème} point de modification (cf supra 1.1.2.2.)

Il est souligné que cette **modification augmente de plus de 20 % la constructibilité**, ce qui impose la procédure de l'Enquête publique.

1.1.2.4 4^{ème} point :

Il est proposé de **supprimer la mention** « *cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination.* » aux articles UA6, UB6 et 1AU6 au motif d'une « incohérence », cette réglementation s'appliquant pour les nouvelles constructions.

2 Déroulement de l'Enquête Publique

2.1 Organisation de l'EP

2.1.1 Autorité organisatrice

L'EP est organisé par la CCPC, compétente en matière d'urbanisme, pour la commune de Landas. Le siège de l'EP a été fixé au siège de la CCPC.

2.1.2 Désignation du CE

Le président du TA de Lille a désigné Monsieur Robert Vanovermeir en qualité de CE le 4 octobre 2023.

2.1.3 Arrêté et Avis d'EP

L'Arrêté d'EP et l'Avis d'EP ont été publiés par le Président de la CCPC le 10 octobre 2023.

2.1.4 Durée de l'EP

En accord avec le Maire de la commune et le CE, la durée de l'EP a été fixée à 15 jours consécutifs, du 6 novembre au 21 novembre 2023.

2.2 Information et participation du public

2.2.1 Mise à disposition du dossier d'EP

Le dossier a été mis à disposition du public quinze jours avant l'ouverture de l'EP et pendant toute la durée de celle-ci 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

2.2.2 Affichage et parution dans la presse

L'Avis d'EP a été affiché en mairie de Landas et au siège de la CCPC et publié dans les journaux « Voix du Nord » et « Nord Eclair » le 18 octobre (avant l'ouverture de l'EP) et le 8 novembre (en cours d'EP)

2.2.3 Participation 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
 - par courrier au CE au siège de l'EP.
- et lors des permanences du CE

2.2.4 Permanences du CE

Le CE a tenu trois permanences en mairie de Landas, les 6, 18 et 21 novembre, soit 9 heures dont trois un samedi matin.

3 Consultations préalables

3.1 Compatibilité avec les documents d'urbanisme

3.1.1 Avec le PADD

Les modifications proposées au PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD et n'ouvrent pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

3.1.2 Avec le SCoT

Les modifications proposées sont en cohérence avec les orientations du SCoT de Lille Métropole. Elles permettent d'augmenter la constructibilité sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

3.2 Avis des PPA

3.2.1 Avis de la MRAE

La MRAE considère que les modifications envisagées n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement et que la modification ne doit pas être soumise à une évaluation environnementale.

3.2.2 Avis de la CDPENAF

La CDPENAF a estimé qu'elle n'avait pas à être consultée sur ces modifications.

3.2.3 Avis de la CCI

Le CCI Grand Lille Hauts-de-France n'a pas fait d'observations sur ce projet.

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

La chambre d'agriculture n'a pas de remarque particulière sur le projet de modification du PLU de la commune de Landas.

4 Participation et observations du public

4.1 Lors des permanences du CE

4.1.1 Permanence n° 1 du 6 novembre 2023

Une visite : Monsieur Deregnaucourt (cf observation R 1 ci-dessous)

4.1.2 Permanence n° 2 du 18 novembre 2023

Deux visites :

- Monsieur Philippe Fache : s'interroge sur d'éventuelles modifications de zonage. Le CE lui confirme que le zonage actuel ne sera pas modifié, seul le règlement des zones étant concerné par les modifications envisagées.

Monsieur Raphaël Cantineau : a obtenu, en 2005, un permis de construire pour transformer un bâtiment en habitation. Ce bâtiment est situé sur une voie privée. Un permis modificatif a été tacitement accordé en juin 2021, mais immédiatement annulé par le Maire de la commune. Le bâtiment concerné étant construit à plus de 15 mètres de la voirie privée, Monsieur Cantineau s'inquiète de la suppression de la mention « ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination ». Il souligne que les travaux sont largement entamés et laisse entendre que cette modification nuit gravement à ses intérêts.

Les modifications envisagées ne s'appliqueront pas aux bâtiments existants et n'auront pas d'effet rétroactif. Elles n'entraînent donc pas l'arrêt des travaux en cours dès lors qu'ils sont autorisés par un permis de construire déjà délivré ou délivré avant la mise en application du PLU modifié.

4.2 Observations écrites

4.2.1 Sur le registre d'EP

4.2.1.1 Observation R1

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 observations ne concernent pas les modifications envisagées.

4.2.2 Par courrier ou courriel

4.2.2.1 Observations C1 de la TRAPIL¹

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 .

La TRAPIL demande :

¹Cf Annexe n° **

- 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

- que la PLU tienne compte des risques technologiques afférents aux structures pétrolières

- 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-canalisations.ineris.fr> » soit inscrite dans le règlement du PLU.

Il semble opportun de profiter de la modification du PLU initiée par la CCPC pour l'actualiser en intégrant les précisions demandée par la TRAPIL.

Il faut cependant souligner que ces modifications n'ont pas été portées à la connaissance du public dans le cadre de cette EP.

4.2.2.2 Courrier de Monsieur Raphaël Cantineau

Par un courrier du 20 novembre 2023, Monsieur Cantineau, propriétaire de plusieurs parcelles rue Marcel Delommez, expose qu'il a déposé et obtenu, en 2005, un permis de construire en vue de transformer un bâtiment agricole en habitation. Ce bâtiment est desservi par une voie privée dont il est propriétaire. Un permis modificatif a été délivré, puis annulé par le Maire de la commune en 2021. Monsieur Cantineau considère que la suppression de la mention « ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination » représente pour lui « un préjudice financier et moral très important ». **En conséquence, il demande la suppression de cette modification n° 4. (cf supra 4.1.2.)**

4.3 Synthèse des observations du public

Au jour de la clôture de l'IEP, une seule observation du public, demandant la suppression de la modification n° 4 a été recueillie. Il n'est pas souhaitable de se prononcer sur une modification au seul vu de ses éventuelles conséquences sur un cas particulier.

5 PV de synthèse et mémoire en réponse

5.1 PV de synthèse du CE

Dans son PV de synthèse, le CE souhaitait :

- que certaines formulations soient explicitées pour rendre le document mieux compréhensible du public.
- qu'il soit bien acté que les modifications des règles de recul ne sauraient s'appliquer aux bâtis existants.

- que les demandes de la TRAPIL soient prises en compte sans toutefois introduire, dans le PLU, des modifications non portées à la connaissance du public lors de l'EP.

5.2 Mémoire en réponse du pétitionnaires

Dans son mémoire en réponse, le pétitionnaire indique que des modifications à la marge seront apportées à la notice de présentation pour la rendre plus explicite. Il souligne que les modifications ne sauraient d'appliquer au bâti existant. Enfin il se propose d'introduire les servitudes de service public demandées par la TRAPIL dans une annexe au PLU de la commune via un arrêté de mise à jour.

Ces réponses sont de nature à lever entièrement les questionnements du CE.

6 Conclusions du Commissaire Enquêteur

6.1 Conclusions sur la procédure d'EP

6.1.1 L'Enquête Publique

Le CE considère que le dossier d'EP mis à disposition du public a permis aux habitants de prendre connaissance des modifications envisagées dans de bonnes conditions. Le public a été correctement informé des possibilité de consulter le projet et d'exprimer des observations ou avis. Enfin l'EP s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes.

6.1.2 Précisions sur les formulations des modifications

Cependant, la formulation des motifs des modifications proposées semble un peu laconique et risque de susciter des craintes ou des incompréhensions.

Il serait souhaitable de motiver l'introduction de la mentions limitant les règles de reculs aux seules voiries publiques. De même il serait souhaitable de mieux expliquer la signification des mentions « R+C » et « R+1 ». Enfin, la suppression de la mention « **« cet article de s'applique pas aux constructions existantes ni aux changement de destination »** » devrait être justifiée afin de ne pas être interprétée comme ayant un effet rétroactif.

6.2 Conclusions sur les modifications du PLU

6.2.1 Point de modification n° 1

Le fait de spécifier que les règles de recul doivent être considérées par rapport aux voiries **publiques** apporte une précision , sans modifier sur le fond ces règles, la mention « voies publiques » apparaissant déjà dans le titre des articles concernés.

6.2.2 Point de modification n° 2

La suppression de la mention « peu visibles du domaine public » qui pouvait être diversement interprétée apparaît comme souhaitable.

Celle de la limitation à 40 % des constructions concernées est en cohérence avec la modification n° 3

et permet l'augmentation de la constructibilité, en cohérence avec les orientations du ScoT (cf supra § 3.1.2.)

6.2.3 Point de modification n° 3

L'autorisation de toitures terrasses répond au même objectif.

6.2.4 Point de modification n° 4

La suppression de la formule « ne s'applique pas aux constructions existantes ni aux changements de destination » est justifiée par un souci de « cohérence ». Il est toutefois à souligner qu'un contributeur (cf supra 4.2.2.2.) qui a déposé des permis de construire en vue de modifier un bâtiment agricole en habitation considère que la suppression de cette mention l'empêchera de poursuivre des travaux déjà largement engagés et constitue donc un préjudice financier et moral et très important » et demande la suppression de la modification n° 4. Il semble qu'il appartient au propriétaire concerné de déposer éventuellement une demande de permis rectificatif avant l'application des modifications qui font l'objet de la présente EP.

6.3 Conclusions générales

Les modifications au PLU de la commune de Landas envisagées par le CCPC sont cohérentes avec les documents d'urbanisme en vigueur. En particulier elles permettent d'augmenter la constructibilité sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Elles n'ont pas entraîné de réserves ou de remarques de la part des PPA.

Le CE n'a recueilli qu'une manifestation d'opposition à la modification n° 4.

Il est donc légitime de considérer que les modifications font l'objet d'un consensus assez partagé.

De plus, la CCPC est engagée dans un processus d'élaboration d'un PLUi qui permettra aux habitants de s'exprimer, le moment venu, de manière plus globale sur les orientations pour l'avenir du territoire concerné.

7 Avis du Commissaire Enquêteur

7.1 Avis

Après avoir pris connaissance du DEP, des avis des PPA et des observations du public, le CE donne un AVIS FAVORABLE à la demande de modification de droit commun déposée par la CCPC.

7.2 Réserves et recommandations

7.2.1 Réserves

Cet avis favorable n'est pas assorti de réserves.

7.2.2 Recommandations

Le CE invite la CCPC :

- à expliciter de manière plus compréhensible par le public les modifications demandées, sans les modifier sur le fond comme la CCPC s'y est engagée dans son mémoire en réponse.
- à intégrer, comme elle le propose dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, les modifications demandées par la TRAPIL dans une annexe au PLU de la commune de Landas.
- à informer largement le public des modifications apportées au PLU de la commune de Landas et la poursuite la procédure d'élaboration du PLUi de la communauté de communes dont fait partie la commune de Landas.

Landas, le 11 décembre 2023.



Robert Vanovermeir,
Commissaire Enquêteur