



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le

**SLOW**

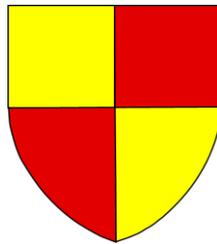
ID : 059-200041960-20220711-CC\_2022\_137-DE

**DEPARTEMENT DU NORD  
ARRONDISSEMENT DE LILLE**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE-CAREMBAULT**



**COMMUNE DE CAPPELLE-EN-PEVELE**



**PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CAPPELLE-EN-PEVELE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Du 11 octobre au 10 novembre 2021**

## **2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Claude NAIVIN, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille le 16 septembre 2021**

**Dossier N° E21000008 / 59**

## SOMMAIRE

GLOSSAIRE .....	3
1. CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE .....	4
1.1. Spécificité du contexte de l'enquête .....	4
1.2. Objet de l'enquête .....	4
2. RAPPEL DES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET .....	5
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	7
3.1. Désignation du commissaire enquêteur .....	7
3.2. Modalités de l'enquête .....	7
3.2.1. Information du public .....	8
3.2.2. Accueil du public .....	8
3.2.3. Permanences du commissaire enquêteur .....	9
3.3. Climat de l'enquête .....	9
4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	9
4.1. Conclusions sur la présentation du dossier .....	9
4.2. Conclusions sur le projet .....	9
4.2.1. Sur les objectifs de développement .....	9
4.2.2. Sur la consommation d'espace et l'urbanisation future .....	10
4.2.3. Sur la prise en compte des enjeux écologiques et climatiques .....	10
4.2.4. Sur la prévention des risques .....	11
4.3. Conclusions sur la consultation .....	11
4.4. Conclusions sur la contribution publique .....	12
5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	14

## GLOSSAIRE

ALUR (loi)	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
CCPC	Communauté de communes Pévèle-Carembault
CDPENAF	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CE	Commissaire enquêteur
DECI	Défense extérieure contre l'incendie
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PDIPR	Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
PEI	Point d'eau incendie
PLU, PLUi	Plan local d'urbanisme, plan local d'urbanisme intercommunal
PPRI	Plan de prévention des risques naturels inondation
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDIS	Service départemental d'incendie et de secours
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
STECAL	Secteur de taille et de capacité limitées
SUP	Servitude d'utilité publique

# 1. CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE

## 1.1. Spécificité du contexte de l'enquête

L'enquête publique objet des présentes conclusions porte sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cappelle-en-Pévèle.

Située dans le département du Nord à moins de 20 km au sud-est de Lille, cette dernière compte 2234 habitants en 2018 sur une superficie de 8,11 km<sup>2</sup> (soit une densité de population de 275 habitants par km<sup>2</sup>).

Elle appartient à la communauté de communes de Pévèle-Carembault (CCPC), qui réunit 38 communes pour une population totale d'environ 95 000 habitants, la commune la plus peuplée étant Orchies (8800 habitants).

La révision du PLU a été engagée en avril 2018 par le Conseil Municipal de Cappelle-en-Pévèle, qui en a arrêté le projet en décembre 2020.

En application des dispositions issues de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de la loi d'urgence sanitaire du 14 novembre 2020, la CCPC est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme le 1<sup>er</sup> juillet 2021. A ce titre, elle a prévu l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire et s'est juridiquement substituée à la commune pour l'achèvement de la révision en cours de son PLU et ainsi pour l'organisation de l'enquête publique sur le projet.

Ce changement est intervenu postérieurement à la décision de la Commune de soumettre le projet à l'enquête publique et de solliciter la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Lille, effective au 10 février 2021.

Il clôt un processus de définition des modalités de l'enquête publique marqué par trois reports successifs de la date d'ouverture de l'enquête, initialement prévue le 19 avril, pour raisons d'abord de complétude du dossier, ensuite de rectification de publicité puis enfin de reprise intercommunale de la procédure (voir rapport – préambule).

La révision du PLU de Cappelle-en-Pévèle constitue le premier dossier d'enquête publique d'urbanisme traité par la CCPC depuis sa prise de compétence récente.

Toutefois, dans la perspective d'élaboration d'un PLUi, la Communauté s'est dotée d'un pré-projet d'aménagement et de développement durables du territoire, validé le 9 décembre 2019. Par ailleurs, en matière de planification territoriale, la CCPC a élaboré un plan climat air énergie territorial (PCAET), adopté le 9 mars 2020, avec lequel le PLU doit être compatible.

## 1.2. Objet de l'enquête

L'usage et la constructibilité des sols sur le territoire de Cappelle-en-Pévèle sont actuellement régis par un PLU approuvé en date du 20 mai 2005, puis modifié en octobre 2007, en décembre 2007 et en mai 2010 pour diverses adaptations ne remettant pas en cause ses orientations fondamentales.

La révision complète du PLU de Cappelle-en-Pévèle objet de l'enquête publique a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 7 avril 2018. Les principaux objectifs exposés dans cette délibération sont :

- Travailler sur la densification et la modération de la consommation d'espace au regard de la nécessité de modifier l'évolution démographique actuelle ;
- Etre compatible avec les documents supra-communaux et prendre en compte les différents documents de planification ;
- Affiner les orientations d'aménagement pour redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Il est à noter que le développement de l'habitat dans la commune depuis 2005, dans un contexte de forte croissance démographique, s'est réalisé en totalité au sein des zones déjà urbanisées ou urbanisables à court/moyen terme du PLU actuel. En conséquence, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, trois zones d'urbanisation future à moyen/long terme prévues au PLU n'ayant fait l'objet d'aucun aménagement après 9 ans sont devenues caduques. Il en résulte des capacités limitées de réponse à de nouveaux besoins de développement sans révision du PLU.

L'élaboration du projet de révision du PLU a été menée par la Commune dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Une concertation avec les personnes publiques associées et avec la population a été organisée aux étapes clés de la démarche.

Le Conseil Municipal a débattu des orientations du projet le 21 mars 2019 puis a arrêté ce dernier le 18 décembre 2020, pour le soumettre ensuite à l'avis de la CDPENAF et à ceux des personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultées, conformément aux articles L153-16 et 17 du code de l'urbanisme.

La Commune a également sollicité l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), suite à la décision de cette dernière, conformément aux articles L122-4 et L122-7 du code de l'environnement.

Les principaux documents constitutifs du dossier de PLU sont :

- Le rapport de présentation ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les règlements graphique et écrit ;
- Les annexes.

## 2. RAPPEL DES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

Située dans la plaine agricole de la Pévèle, la commune de Cappelle-en-Pévèle présente une structure urbaine composée d'un village et de hameaux ruraux, auxquels le cadre campagnard, la proximité de la métropole lilloise mais aussi la présence d'équipements publics (collège, complexe sportif, école, médiathèque) confèrent une forte attractivité résidentielle. La population a ainsi augmenté de 15% de 2008 à 2018.

Le territoire est également pourvu d'un parc d'activités de 9 hectares, aménagé par la CCPC et dispose par ailleurs d'un potentiel touristique lié au site d'intérêt patrimonial du château du Béron. L'espace agricole présente une spécialisation forte dans la production de semences par l'entreprise internationale Florimond Desprez, dont le siège est installé dans la commune.

Le projet de révision du PLU de Cappelle-en-Pévèle répond à un enjeu de modération de la poursuite du développement urbain de la commune, afin de préserver un caractère de village et l'identité rurale du territoire. Il propose une redéfinition des capacités d'accueil de nouveaux habitants et d'activités, aujourd'hui restreintes par le PLU existant, dans une intention de consommation d'espace raisonnée et d'aménagement durable. La révision du PLU est aussi l'occasion d'intégrer les évolutions réglementaires de l'urbanisme.

Les principaux objectifs de développement présentés s'appuient sur une projection à 15 ans des besoins :

- Une croissance démographique modérée : +10% permettant d'atteindre près de 2500 habitants à l'horizon 2035, soit en moyenne +0,65% par an, contre +1,4% sur la période 2008-2018 ;
- Un besoin induit de 110 nouveaux logements, en tenant compte du phénomène de décohabitation et en maintenant un taux de vacance en-dessous de 6% ;
- Une diversification des produits de logement (notamment en direction des jeunes ménages et des personnes âgées) pour assurer les parcours résidentiels ;



- Préservation et valorisation du corridor écologique du ruisseau du Zécart, qui traverse la commune, et des éléments naturels composant la trame verte et bleue, intégration des nouvelles constructions dans le paysage, maintien des coupures agricoles entre village et hameaux ;
- Protection du patrimoine historique et mise en valeur touristique du site du château du Béron ;
- Aménagements futurs respectueux de l'environnement et répondant aux enjeux climatiques globaux : renforcement des liaisons douces, mobilité électrique, gestion des eaux pluviales par infiltration et récupération, végétalisation ;
- Prise en compte des risques naturels, en particulier du risque d'inondation autour du Zécart, avec notamment l'intégration des prescriptions du PPRI de la vallée de la Marque et de ses affluents.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT de Lille Métropole, dont le périmètre englobe 133 communes pour 1,25 million d'habitants, en incluant le territoire de la CCPC.

La Communauté dispose d'une enveloppe maximale d'extension de l'urbanisation à l'horizon 2035 prévue par le SCoT, appelée compte foncier, de 370 hectares, utilisable dans la limite des deux tiers jusqu'en 2025. Elle a procédé à une répartition de ce compte foncier entre ses communes, en affectant à Cappelle-en-Pévèle une enveloppe de 10 hectares en tant que « village durable » de la couronne métropolitaine identifié par le SCoT.

L'objectif de développement projeté dans le nouveau PLU entraîne une consommation foncière globale (7 hectares) inférieure à ce plafond.

S'applique à la commune l'objectif général du SCoT de limitation de l'étalement urbain, passant par exemple par le renouvellement urbain et par la limitation de l'extension des hameaux (ces derniers n'ayant pas vocation à s'étendre au-delà de leurs limites actuelles).

Le SCoT a par ailleurs fixé un compte foncier de 190 hectares pour le développement économique de la CCPC, dont la déclinaison locale est à finaliser.

Enfin, si le SCoT ne fixe pas d'objectifs de développement spatialisés pour la commune, il définit par exemple une armature verte et bleue métropolitaine à laquelle participent plusieurs composantes de l'espace capellois comme le corridor biologique du ruisseau du Zécart, intégrant des zones à dominante humide et humides à préserver identifiées par le SDAGE Artois-Picardie et le SAGE Marque-Deûle, et le site du château du Béron.

### **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### **3.1. Désignation du commissaire enquêteur**

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par décision n° E21000008 / 59 en date du 16 septembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille.

#### **3.2. Modalités de l'enquête**

La durée et les modalités d'organisation de l'enquête, concernant en particulier les dispositions d'information et d'accueil du public, ont été définies par l'arrêté n° 2021-403 du 17 septembre 2021 de M. le Président de la CCPC, établi en concertation avec moi.

L'enquête s'est déroulée du 11 octobre 2021 à 9h au 10 novembre 2021 à 17h30, soit durant 31 jours consécutifs.

### 3.2.1. Information du public

La publicité de l'enquête a été effectuée en observant les délais réglementaires.

L'avis au public été affiché sur les lieux prévus : Mairie, Médiathèque municipale et bâtiment de la CCPC à Templeuve-en-Pévèle (où l'affichage légal n'est pas visible de l'extérieur du site). L'affiche a été présentée en disposition « paysage » en raison d'une difficulté technique d'impression, cette particularité n'ayant pas affecté sa lisibilité ni son repérage sur les lieux d'affichage.

Concernant la publicité de l'avis au public dans la presse, le lancement de l'enquête par la Commune puis sa reprise par la CCPC et la rectification d'une anomalie de publication auront finalement abouti à la réalisation de 7 insertions relatives à l'enquête de mi-août à mi-octobre.

L'avis d'enquête publique a également été mis en ligne sur le site internet de la CCPC, ainsi que sur celui de la Commune.

Avant l'ouverture de l'enquête, la Commune a diffusé l'avis d'enquête à la population via une lettre d'information intitulée « Cappelle Flash Infos » distribuée dans toutes les boîtes aux lettres. Ce support s'est révélé efficace, comme en ont témoigné les participants à mes permanences.

Elle a également diffusé un message permanent sur l'objet et le calendrier de l'enquête sur son panneau d'affichage électronique extérieur, situé sur la rue centrale du village, près de la Mairie. Elle a de plus signalé l'enquête sur la plateforme internet d'informations territoriales « IntraMuros ».

Auparavant, dans son journal municipal de juin 2021, la Commune avait publié un article annonçant la tenue prochaine d'une enquête publique sur la révision du PLU.

Les habitants ont également eu la possibilité de s'informer en Mairie sur le projet dès son arrêt par le Conseil Municipal, le plan de zonage proposé ayant été affiché dans l'espace d'accueil.

Il résulte que l'ensemble des moyens déployés, allant au-delà des obligations légales, auront été de nature à permettre une bonne information de la population sur l'enquête.

### 3.2.2. Accueil du public

Un exemplaire papier du dossier complet de l'enquête publique, ainsi qu'un registre destiné au recueil des observations, ont été mis à disposition du public dans la Mairie de Cappelle-en-Pévèle et dans les bureaux de la CCPC à Templeuve-en-Pévèle, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Une version numérique du dossier était également consultable sur les sites internet de la CCPC et de la Commune, avec possibilité de téléchargement des pièces.

L'accueil physique du public a été organisé en Mairie et dans les locaux de la CCPC de manière satisfaisante (en Mairie dans une salle réservée aux permanences et à la CCPC dans un bureau près de l'accueil du public).

Deux postes informatiques ont aussi été mis gratuitement à disposition des personnes dépourvues d'équipements numériques pour consulter le dossier, en Mairie et à la Médiathèque municipale. Ces outils n'ont toutefois pas été utilisés.

Ainsi, pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consulter le dossier et consigner ses observations et propositions sur les registres ouverts à cet effet.

Des observations pouvaient aussi être m'être adressées par courrier, à l'adresse de la Mairie ou déposées de manière dématérialisée à une adresse internet dédiée.

Toutes les contributions ont été publiées hebdomadairement sur les sites internet de la CCPC et de la Commune sous mon contrôle régulier.

Il ressort que les participants à l'enquête ont privilégié les permanences en Mairie, personne ne s'étant rendu à la CCPC pour consulter le dossier et déposer sur le registre. Les observations par courriel ont par ailleurs été minoritaires. J'ai ainsi constaté que, globalement, les moyens numériques ont été peu utilisés par les intervenants.

### **3.2.3. Permanences du commissaire enquêteur**

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de Cappelle-en-Pévèle aux cinq dates et horaires prévus par l'arrêté d'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions tant matérielles (salle et équipements mis à disposition) qu'administratives (disponibilité et réactivité constantes du personnel communal).

### **3.3. Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, aucun incident n'étant à signaler. Chaque intervenant a pu s'exprimer librement et transmettre ses observations et propositions par les différentes voies mises à disposition.

M. le Maire, M. l'Adjoint à l'urbanisme et les services municipaux de Cappelle-en-Pévèle ont largement contribué à la bonne organisation matérielle des permanences en Mairie et aux échanges d'informations. Les services de la CCPC à Templeuve-en-Pévèle ont également contribué au bon déroulement de la procédure d'enquête.

## **4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **4.1. Conclusions sur la présentation du dossier**

Le dossier du projet de PLU contient les pièces exigées par le code de l'urbanisme et par le code de l'environnement. Le rapport de présentation, qui rassemble l'essentiel des informations sur la commune et le projet, balaye un large éventail de thèmes d'une manière assez accessible aux non-spécialistes, notamment grâce à une abondante illustration graphique et photographique.

Néanmoins, le volume important de l'ensemble des documents et la diversité et le caractère parfois très technique des sujets présentés ont pu pendant l'enquête dissuader un public non familiarisé avec les dossiers d'urbanisme.

La pièce graphique du règlement, très consultée, consiste en un plan de zonage (sur fond cadastral récent) en couleurs, selon la symbolique conventionnelle des plans d'urbanisme, qui permet une bonne compréhension globale du projet. Ce plan mentionne toutefois des exploitations agricoles objet de fiches ne figurant pas dans le dossier. Quelques corrections sont en outre nécessaires dans le règlement écrit : textes à compléter pages 36 et 57 (article 1.2) et pages 63 et 64 (lien manquant entre les articles 1.1 et 1.2 concernant l'autorisation exceptionnelle des remblais en zone agricole).

### **4.2. Conclusions sur le projet**

#### **4.2.1. Sur les objectifs de développement**

La révision du PLU de Cappelle-en-Pévèle répond à l'inadaptation du PLU existant aux évolutions des besoins de développement liés à l'attractivité de la commune, dans un objectif de modération de la croissance démographique associé à une volonté de conservation d'un caractère de village.

La projection retenue (environ 2500 habitants en 2035) me semble raisonnable et réaliste dans le contexte dynamique de la Pévèle et des environs de l'agglomération lilloise, et adaptée aux capacités des équipements collectifs existants.

Elle n'a d'ailleurs pas été remise en question par les Services de l'Etat, ni par le Syndicat Mixte du SCoT dans leurs avis sur le projet (seule la MRAE a recommandé d'analyser la compatibilité du taux moyen de croissance visé avec celui, inférieur, du SCoT).

Elle s'accompagne d'un objectif de diversification de l'habitat favorable à une mixité sociale et générationnelle.

Le projet affiche également une perspective d'accueil économique inscrite dans une stratégie de développement des zones d'activités intercommunale, traduite dans l'extension mesurée d'un parc d'activités prévu dans le PLU existant et aujourd'hui rempli. Le dimensionnement du besoin foncier sera néanmoins à préciser par la CCPC (ce point ayant également été noté par la MRAE).

#### **4.2.2. Sur la consommation d'espace et l'urbanisation future**

Le projet de PLU engendre une consommation totale d'espace en extension de l'urbanisation à 15 ans, toutes vocations confondues, nettement moindre que celle du PLU actuel il y a 15 ans et en-deçà du compte foncier découlant du SCoT.

En particulier, des terres cultivées seront prélevées, mais sans générer de menace avérée, au regard des informations disponibles, sur la pérennité et les possibilités de développement des exploitations agricoles concernées.

Une des orientations majeures du plan est celle d'un site de développement de l'habitat unique, greffé sur le centre du village et déjà inscrit dans le PLU en vigueur. Le nombre de logements à l'hectare prévu pour ce nouveau quartier sera sensiblement supérieur à la densité observée sur l'ensemble du village, les élus se montrant de surcroît ouverts à un effort de densification supplémentaire pour répondre aux attentes de l'Etat (en vue notamment de contribuer à l'objectif national « zéro artificialisation nette »).

L'OAP est relativement poussée, en présentant un schéma de desserte qui me semble rationnel en termes de structuration du quartier et de maillage de liaisons douces, et une esquisse de répartition des types de logements. La réalisation du projet dans le cadre d'une opération d'ensemble, de maîtrise publique, m'apparaît de surcroît comme un gage de cohérence de l'aménagement dans le temps.

Une densification du tissu urbain existant est par ailleurs visée par construction dans des dents creuses ou en double rang dans le village (aux potentialités limitées) et dans les hameaux en périphérie.

Par ailleurs, la localisation du site de développement économique, dans la continuité de l'urbanisation existante, me paraît pertinente aux plans de la desserte routière mais aussi des impacts pour la population, car à l'écart des zones d'habitat. L'extension envisagée fait partie d'une zone mixte, pouvant également accueillir des équipements publics (future salle des fêtes), dans le prolongement d'un complexe sportif existant (la répartition des emprises au sein de la zone ne paraissant pas figée). Le projet d'aménagement de cette zone n'a fait l'objet d'aucune observation particulière du public lors de l'enquête.

#### **4.2.3. Sur la prise en compte des enjeux écologiques et climatiques**

Les dispositions réglementaires du projet de PLU permettent la protection et la valorisation des milieux naturels et des éléments à valeur patrimoniale, paysagère ou identitaire du territoire. La préservation du corridor écologique du ruisseau du Zécart, composante de la trame verte et bleue définie par le SCoT, se voit renforcée par l'ajout d'une zone humide expertisée lors de l'élaboration du PLU.

Deux zones humides supplémentaires plus localisées ont en outre été identifiées dans la partie sud de la zone 1AU en majeure partie sur des terrains aujourd'hui cultivés (l'une d'elle touchant également une prairie). Ces zones peuvent s'inscrire dans le projet d'aménagement urbain, à condition que leur potentiel écologique et de régulation des eaux soit préservé. L'OAP donne par ailleurs une place importante à la végétalisation du futur quartier.

Le projet tient compte des enjeux de mobilité décarbonée, par la promotion d'un développement du maillage de liaisons douces et du stationnement vélos. Toutefois, comme l'ont relevé dans leurs avis le Département et la CCPC, ce dernier objectif n'est pas suivi de mesures de mise en œuvre, ce qui appelle un complément du dossier.

La mobilité électrique est accompagnée en imposant l'équipement des parcs de stationnement en bornes de recharge.

La réduction des dépenses énergétiques est prise en compte à travers l'orientation des façades et le recours à l'énergie solaire. Sur ce point, sont prescrits pour les nouvelles habitations des panneaux solaires visibles du domaine public d'aspect similaire à celui de la toiture qui les supporte (même couleur). Je recommande une modulation de cette règle pour permettre d'élargir les choix d'équipement des toits en tuiles rouges (les panneaux solaires de couleur ayant un rendement énergétique plus faible que les panneaux noirs et étant jusqu'ici peu diffusés et plus coûteux), afin de ne pas dissuader de potentiels porteurs de projets.

#### **4.2.4. Sur la prévention des risques**

Une partie du village est exposée au risque d'inondations par débordement du ruisseau du Zécart, un PPRI couvrant partiellement la commune.

Lors de l'enquête, des habitants des quartiers voisins du Zécart et de la zone 1AU ont signalé des phénomènes d'inondations de champs, de cave, de rétention des eaux et de ruissellements à différentes périodes, en dehors des zones à risques établies par le PPRI.

Une aggravation de ces phénomènes dans le futur ne peut être écartée dans l'incertitude des effets du changement climatique.

C'est pourquoi la maîtrise des conséquences de l'imperméabilisation des sols argileux au sein de la zone 1AU me paraît être un enjeu d'aménagement et d'insertion du futur quartier dans le village, qui relève des études opérationnelles du projet. Le principe de gestion eaux pluviales par infiltration à la parcelle est d'une manière générale privilégié dans le projet de PLU pour les nouvelles constructions.

#### **4.3. Conclusions sur la consultation**

Dix administrations et organismes publics consultés par la Commune sur le projet arrêté de révision du PLU ont transmis un avis : MRAE, CDPENAF, Préfet, Département, Chambre d'Agriculture, Syndicat Mixte du SCoT, CCPC, Agence de l'Eau, SDIS, SNCF.

La majorité des remarques recueillies vise des compléments, adaptations ou mises à jour des pièces règlementaires (règlement, OAP, servitudes) et annexes.

Les autres points ont principalement trait à des approfondissements du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale et à des ajouts ou renforcements d'objectifs du projet d'aménagement.

Un seul avis, celui de la CDPENAF, est qualifié de défavorable. Les avis de l'Etat, du Département, du Syndicat Mixte du SCoT et de la SNCF sont qualifiés globalement de favorables.

Une analyse de chaque avis a été effectuée par la Commune et la CCPC, débouchant sur une proposition de réponses.

J'ai pris acte de l'intention des élus d'une large prise en compte des remarques dans le projet de PLU final, les divergences portant essentiellement sur trois points :

- La minimisation de l'impact de l'extension de la ZAE sur une exploitations agricole recommandée par la Chambre d'Agriculture, les élus ne souhaitant pas réduire la zone. Cette position est à conforter par la justification du besoin foncier que la CCPC, dans les réponses aux avis, prévoit de produire.
- La création d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL – défini par l'article L151-13 du code de l'urbanisme) en zone agricole, voué aux activités de l'entreprise de production de semences Florimond Desprez, demandée par la CDPENAF et le Préfet. Cette entreprise de rang international (1<sup>er</sup> employeur privé local) utilise un quart des surfaces agricoles de la commune et possède un complexe de bâtiments et installations actuellement classé en zone A. La Commune ne souhaite pas souscrire à la recommandation, les élus ayant produit une note d'argumentation de leur position (annexée au rapport d'enquête), soulignant le caractère agricole des activités de l'entreprise sur le site (notamment présence d'une exploitation agricole).
- Un risque de contradiction avec les objectifs du SCoT et du PADD qui proscrivent l'extension des hameaux, signalé dans l'avis du Préfet. En effet, quatre parcelles en zone UC constituent physiquement des agrandissements de hameaux. Ces parcelles figurent déjà dans le zonage du PLU actuel. L'avis du Syndicat Mixte du SCoT ne fait pas mention de cette problématique particulière.  
Les élus ne souhaitent pas modifier le zonage au motif du maintien des droits à bâtir accordés antérieurement.

Les positions sur les deux derniers points, de portée réglementaire, me paraissent susceptibles d'entraîner un risque de fragilité juridique du PLU.

#### **4.4. Conclusions sur la contribution publique**

L'enquête publique intervient comme un second temps d'expression des citoyens après la concertation préalable organisée par la Commune en 2019 et 2020 pendant l'élaboration du projet, qui s'est notamment concrétisée par deux réunions publiques.

J'ai recueilli durant l'enquête publique 25 observations ou contributions écrites, émanant pour les trois quarts de riverains ou habitants des abords de la zone 1AU ainsi que de propriétaires fonciers dans cette zone et d'habitants et propriétaires fonciers des hameaux.

Ces observations, dans leur globalité, ont peu porté sur les orientations du projet de PLU à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.

Près du quart des observations consiste en des demandes de changement de zonage de parcelles en zone agricole pour les rendre constructibles.

9 contributions portent sur différents aspects de l'aménagement de la zone 1AU (accès, circulations, espaces publics, biodiversité) et des impacts du projet appréhendés (inondations, nuisances au voisinage, dévalorisation de biens).

3 contributions émanent en particulier de riverains des accès au futur quartier par la rue de la Ladrerie, objets d'emplacements réservés à des voiries (l'un deux générant une emprise sur le terrain d'une habitation).

Les autres observations du public concernent par exemple des demandes particulières de rectifications ou vérifications de zonage, de transformation de bâtiments agricoles, mais aussi des aspects liés aux cessions foncières, à la concertation et à l'information des habitants et propriétaires, qui relèvent des procédures de mise en œuvre opérationnelle du PLU après son approbation.

Le pétitionnaire a apporté des réponses à 21 contributions, portant en tout sur une quarantaine de points. Les 4 observations sans réponse se rapportent principalement à des consultations de documents non suivies de questions.

L'examen de ces réponses m'a permis de dégager les positions et éléments suivants :

- Des réponses négatives aux demandes de classement en zone constructible de terrains en zone agricole, aux motifs des objectifs du PADD et des prescriptions de l'Etat, auxquels vient s'ajouter la protection de vergers. Ces réponses me semblent aussi répondre à la prescription générale du SCoT de ne pas étendre les hameaux. Les demandes dans ces derniers sont traitées sur un principe de maintien des limites des zones agricoles inscrites dans le PLU en vigueur (certaines parcelles en zone agricole paraissent cependant aujourd'hui à usages de jardins privés).
- Des rappels sur l'inscription du projet d'urbanisation future sur la zone 1AU depuis près de 40 ans dans les documents d'urbanisme successifs, sur la concertation préalable sur le projet de révision du PLU et sur l'intérêt général de l'ensemble des habitants défendu.
- Un renvoi aux futures études et procédures de définition opérationnelle du projet d'urbanisation de la zone 1AU pour les questions relatives aux problématiques de circulation, d'environnement, de risques, d'architecture et paysage, qui seront associées à des temps de concertation avec les habitants.  
De nombreuses questions ne pourront en effet trouver de réponse qu'ultérieurement dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.  
De premières indications sont données : la création d'un accès supplémentaire par la rue des Blatiers ne semble pas envisagée, la connexion directe du nouveau quartier au centre du village est écartée car elle conduirait à couper la coulée verte du Zécart, la prévention des crues de ce dernier relève d'une étude menée par la CCPC et la Métropole Européenne de Lille et la Municipalité souhaite réaménager la rue passante de la Ladrerie sur laquelle débouchent deux accès à la zone 1AU.
- Des précisions sur la prise en compte de l'incidence localisée d'un accès à la zone 1AU sur le terrain d'une habitation et sur le cadre de vie des occupants : diminution de la bande d'emprise prévue dans les documents d'urbanisme précédents (sous forme d'emplacement réservé ou de zonage AU), possibilités de plantations écran et de nouvel accès à la propriété, mise en valeur d'une zone humide voisine. Les habitants bénéficieront aussi du maillage de liaisons douces projeté dans l'OAP (par exemple cheminements sécurisés vers l'école). Pour les habitations riveraines des voies à créer, un constat d'huissier sera effectué avant travaux.  
Ces dispositions témoignent d'un souci général d'insertion qualitative du projet urbain dans le village. Je recommande néanmoins que, dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, toute mesure permettant de minimiser autant que possible l'emprise sur l'espace privatif soit étudiée.
- Des rappels de points de réglementation (sur les abris de jardin, l'assainissement, la densification en zone agricole, l'usage des zones humides).

Je considère les réponses, dans leur ensemble, comme argumentées, notamment au regard des cadres d'objectifs supra-communaux, résultant des évolutions législatives de l'urbanisme, qui s'imposent aujourd'hui au PLU et des attentes de l'Etat.

Les modifications du projet de PLU telles qu'elles ressortent de la prise en compte de la contribution publique par le pétitionnaire seront ponctuelles, liées à :

- La possibilité de protection d'arbres supplémentaires ;
- Des rectifications de limites de zonage (zone UC d'Hautefois pour englober la totalité d'une grange, zone UC de Thouart, réintégration en zone UB d'une parcelle en zone 1AU).

## 5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Vu les dispositions des textes réglementaires suivants** (liste non exhaustive) :

- Le code de l'urbanisme, articles L151-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22 relatifs au PLU ;
- Le code de l'environnement, articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 relatifs à l'enquête publique ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 7 avril 2018 prescrivant la révision du PLU ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2020 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;
- La décision n° E21000008 / 59 (2) du 16 septembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur ;
- L'arrêté n° 2021-403 de Monsieur le Président de la Communauté de communes Pévèle-Carembault en date du 17 septembre 2021 prescrivant l'ouverture et fixant les modalités de déroulement de l'enquête publique ;
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique.

**Attendu :**

- Que la Communauté de communes Pévèle-Carembault est l'autorité habilitée à porter la révision du PLU de la commune de Cappelle-en-Pévèle, en substitution de la Commune qui en a assuré l'élaboration et arrêté le projet.
- Que le projet de révision du PLU a été établi dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur et qu'il a notamment fait l'objet d'une concertation préalable.
- Que les éléments fournis par le pétitionnaire à l'appui de sa demande d'enquête publique sont conformes à la réglementation en vigueur.
- Que les délais de publicité réglementaires par affichages et publications dans la presse ont été respectés.
- Que des moyens de publicité supplémentaires ont été déployés : lettre d'information dédiée distribuée dans toutes les boîtes aux lettres, journal municipal, affichage extérieur sur panneau électronique, information sur la plate-forme internet « IntraMuros ».
- Que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté n° 2021-403 de Monsieur le Président de la Communauté de communes Pévèle-Carembault en date du 17 septembre 2021 prescrivant l'ouverture et fixant les modalités d'organisation de cette enquête, en particulier que le dossier de révision du PLU et un registre d'enquête ont été tenus à disposition du public en Mairie et dans les locaux de la Communauté de Communes pendant toute la durée de l'enquête.
- Que le commissaire enquêteur a tenu les permanences prévues pour recevoir le public.
- Que toutes les personnes ayant un accès à internet ont pu consulter le dossier en ligne et déposer des observations à une adresse électronique dédiée à l'enquête.
- Que le pétitionnaire a satisfait toutes les demandes d'informations ou de compléments émises par le commissaire enquêteur.
- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête.

## Considérant :

- Que le projet de révision du PLU de la commune de Cappelle-en-Pévèle a été établi conformément aux attendus précités.
- Que les mesures de publicité de l'enquête publique ont permis une bonne information de la population, dans le but de faciliter sa participation à l'enquête.
- Que la dématérialisation de l'enquête a été effectuée en observant les dispositions légales, par le biais d'un accès au dossier depuis deux sites internet, d'une adresse de messagerie dédiée et de la mise à disposition de deux postes informatiques en Mairie et en Médiathèque municipale.
- Que l'objectif démographique du projet se justifie par l'attractivité de la commune et est raisonnable par la modération de la croissance visée, qu'il est admis par l'Etat et le Syndicat Mixte du SCoT de Lille Métropole et qu'il s'accompagne d'un objectif de diversification de l'habitat favorable à la mixité sociale et générationnelle.
- Que le développement de l'habitat n'est réalisable que très partiellement dans les zones urbaines existantes et que l'extension de l'urbanisation répondant aux besoins est orientée sur un secteur unique, déjà identifié dans le PLU actuel, pertinent d'un point de vue urbanistique par sa localisation proche du centre du village et destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Que l'urbanisation nouvelle aura une densité plus forte que celle observée sur l'ensemble du village tout en permettant de préserver le caractère rural de ce dernier.
- Que l'objectif d'accueil d'activités se traduit par une extension mesurée du parc d'activités existants, à expliciter en matière de besoins au regard de l'espace agricole prélevé, s'inscrivant dans une stratégie de développement économique portée par la Communauté de Communes Pévèle-Carembault à l'échelle de son territoire, sans incidences sur la population car à l'écart des zones d'habitat, et que le secteur affecté à cette extension est élargi à l'implantation d'équipements publics en continuité d'un pôle d'équipements existant.
- Que la consommation d'espace par l'urbanisation future se trouve limitée par comparaison avec les dispositions précédemment prévues dans le PLU actuel approuvé en 2005, que les extensions urbaines proposées concernent essentiellement des terres cultivées et que les informations disponibles ne permettent pas de conclure à une menace sur la pérennité des exploitations agricoles concernées.
- Que le PLU projeté préserve l'ensemble des milieux naturels et du patrimoine paysager et identitaire de la commune, en renforçant notamment la prise en compte des zones humides et favorise la végétalisation des zones de développement.
- Que les enjeux liés au changement climatique sont traités à travers l'encouragement et l'accompagnement de la mobilité décarbonée - par le développement du maillage piétonnier et cyclable (des mesures pour le stationnement des vélos restant à définir), l'équipement des parcs de stationnement en bornes de recharges pour véhicules électriques - et du recours à l'énergie solaire, la réglementation de l'aspect des panneaux solaires en toiture des habitations nouvelles dans le PLU gagnant toutefois à être modulée pour favoriser le plus possible les installations.
- Que le PLU projeté intègre les zones à risque d'inondation autour du ruisseau du Zécart définies par le PPRI de la Marque et de ses affluents, la problématique de prévention des crues étant l'objet d'études en cours, et que la maîtrise des écoulements pluviaux ressort comme un enjeu particulier sur le site voué au développement de l'urbanisation résidentielle.

- Que les orientations majeures du PLU sont compatibles avec les objectifs du SCoT de Lille Métropole et en particulier respectent le compte foncier d'extension de l'urbanisation en découlant, le Préfet et le Syndicat Mixte du SCoT ayant émis un avis sur le projet globalement favorable.
- Que le dossier de PLU contient les pièces requises par le code de l'urbanisme mais qu'il est perfectible au moyen d'améliorations techniques et de compléments d'études (notamment proposés par les organismes publics consultés), et de mises à jour et rectifications d'erreurs matérielles.
- Que les élus proposent de prendre en compte l'ensemble des avis des organismes consultés mis à part, au stade de l'enquête, deux remarques de l'Etat portant sur la création d'un STECAL en zone agricole voué aux activités d'une entreprise de production de semences (également recommandée par la CDPENAF) et sur l'extension de l'urbanisation des hameaux, avec un risque potentiel de fragilité juridique du PLU.
- Que le pétitionnaire a pris connaissance de toutes les observations du public recueillies, apporté des réponses argumentées, renvoyant pour partie au cadre de mise en œuvre opérationnelle du PLU et qu'il en résulte des modifications ponctuelles du projet.
- Que l'impact d'un emplacement réservé du PLU, destiné à la création d'une voirie d'accès à la zone d'urbanisation résidentielle future, sur l'espace privatif d'une habitation appelle une attention particulière.

**Les éléments du rapport d'enquête et les considérations ci-avant me permettent d'émettre**

## **UN AVIS FAVORABLE**

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune de Cappelle-en-Pévèle  
arrêté le 18 décembre 2020

**Cet avis est toutefois assorti d'une réserve et de quatre recommandations :**

### **RESERVE**

Le pétitionnaire doit concrétiser les intentions exprimées, faisant notamment suite aux remarques des organismes consultés, visant des améliorations techniques et compléments des pièces du dossier et effectuer dans celles-ci diverses mises à jour et corrections d'erreurs matérielles :

*Rapport de présentation : Vérification et justification de la compatibilité du PLU avec le SCoT concernant la croissance démographique ; compléments sur les besoins d'accueil économique par la CCPC ; intégration du travail sur la trame verte et bleue mené à l'échelle de la CCPC ; développement de l'articulation du PLU avec le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Artois-Picardie et avec le SRADDET ; complément sur la compatibilité avec le PCAET ; justification du choix des bâtiments pouvant changer de destination ; développement de la prise en compte des risques ; matérialisation des zones humides ;*

*compléments sur les indicateurs de suivi du PLU concernant l'environnement ; suppression des références réglementaires à la DECI ; ajout de fiches d'exploitations agricoles mentionnées sur le plan de zonage ; mise à jour du tableau des surfaces du PLU.*

*Evaluation environnementale : Ajout (et complément) du résumé non technique au dossier ; compléments sur les scénarios de localisation des projets urbains et sur les alternatives de consommation d'espace, sur le potentiel écologique (faune/flore) des espaces à urbaniser et sur les incidences sur les zones Natura 2000 ;*

*PADD : Relèvement de l'objectif de densité de la zone 1AU ; phasage de la consommation foncière ; complément sur le covoiturage.*

*OAP zone 1AU : Inscription d'un objectif minimum de production de 15% de logements locatifs sociaux et de 15% de logements en accession abordable ; création d'une zone tampon de 5 m en limite de zone agricole ; suppression d'aménagements dans les zones humides ; rectifications graphiques du périmètre de la zone.*

*OAP zone 1AUe : Création d'un espace tampon avec la RD549.*

*Règlement écrit : Réécriture du règlement de la zone agricole ; augmentation de l'emprise au sol des constructions en zone 1AUe ; ajout d'une mesure relative au stationnement vélo ; modification des dispositions d'accès concernant la défense incendie ; textes à compléter pages 36 et 57 (article 1.2) et pages 63 et 64 (lien manquant entre les articles 1.1 et 1.2 concernant l'autorisation exceptionnelle des remblais en zone agricole).*

*Pièce graphique du règlement : Rectification de limite de zone UC rue de Thouart ; repositionnement de l'emplacement réservé n°16 ; réduction de l'emplacement réservé n°8 ; intégration en zone UB de la parcelle A1788 ; mention en légende des zones « i ».*

*SUP : Mise à jour de la référence au PPRI dans la liste des SUP ; vérification des marges de recul le long de la routes départementales ; ajout de servitudes d'alignement le long des RD127 et 128 ; complément de la fiche de servitude SNCF T1.*

*Annexes : Ajout du PPRI et du PDIPR ; modification de l'annexe sanitaire concernant le gestionnaire du réseau incendie ; mise en conformité de la liste des PEI avec les données du SDIS et ajout d'une mention sur le respect du règlement départemental DECI.*

*Nota : les remarques des organismes consultés considérées sont détaillées dans le rapport d'enquête.*

## **RECOMMANDATIONS**

- 1.** Créer un STECAL en zone agricole voué aux activités d'une entreprise de production de semences, dans le respect des avis de l'Etat et de la CDPENAF, afin de prévenir une possible fragilité juridique du PLU.
- 2.** Retirer des zones constructibles les parcelles susceptibles de contribuer à l'extension de hameaux, dans le respect de l'avis de l'Etat, pour la même raison.
- 3.** Modifier la rédaction de l'article II-2.1 des zones UA, UB, UC, UL, 1AU et A concernant l'aspect des panneaux solaires visibles du domaine public pour les habitations nouvelles, afin d'élargir les possibilités d'installations.
- 4.** Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du PLU, étudier toutes dispositions d'aménagement permettant de minimiser l'emprise d'une voirie d'accès à la zone de développement de l'urbanisation 1AU sur les parcelles B486 et B487 rue de la Ladrerie.

Fait le 6 décembre 2021

**Le Commissaire Enquêteur**

Claude NAIVIN