Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

De la commune de Bénifontaine

Partie 1

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Siège de l'enquête : Mairie de Bénifontaine

27 rue Pasteur – Bénifontaine 62410

Arrêté n°0032-2024 de Monsieur le Maire de Bénifontaine du 5 juillet 2024

Enquête publique du 12 août 2024 au 12 septembre 2024

Décision du Tribunal Administratif de Lille N°E24000068/59 du 26 juin 2024

Commissaire enquêteur Annick LALART

Rapport établi par le commissaire enquêteur le 11 octobre 2024

Commissaire enquêteur

Annick LALART

Remarque préalable : le présent rapport et avis du commissaire enquêteur se présente en 3 parties :

- *La partie 1 – rapport*
- *La partie 2 – conclusions motivées et avis*
- *La partie 3 – annexes*

Ces documents, même s'ils sont proposés en 3 parties séparables pour en faciliter la lecture, sont indissociables :

- *Le rapport explicite les faits survenus durant l'enquête et présente et analyse les observations recueillies au cours de l'enquête*
- *Les « conclusions motivées et avis » présentent l'argumentation développée par le commissaire enquêteur afin de donner son avis personnel et motivé sur le projet*
- *Les annexes fournissent les documents techniques, échangés et un lexique des sigles utilisés.*

1. Généralités, cadre de l'enquête

1.1 objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bénifontaine

1.2 le demandeur

Le demandeur est la commune de Bénifontaine, située dans le département du Pas de Calais, qui dispose de la compétence « plan local d'urbanisme »

1.3 autorité organisatrice et autorité décisionnaire

La commune de Bénifontaine est l'autorité organisatrice de l'enquête publique et elle est l'autorité compétente pour prendre la décision relative à la révision allégée du plan local d'urbanisme de la dite commune.

1.4 cadre juridique et réglementaire

Cette enquête est conduite dans le cadre juridique et réglementaire non exhaustif suivant :

- Article L 153-19 du code de l'urbanisme
- Articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement
- La délibération de la commune de Bénifontaine en date du 9 juin 2023 prescrivant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme
- La délibération de la commune de Bénifontaine en date du 2 novembre 2023 arrêtant le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme
- La décision n°24000068 du 26 juin 2024 du Tribunal Administratif de Lille désignant Annick LALART commissaire enquêteur
- La décision 2023-7410 du 6 septembre 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) des Hauts de France estimant que la procédure de révision allégée du PLU relève de l'évaluation environnementale
- L'arrêté n°0032-2024 du Maire de Bénifontaine en date du 5 juillet 2024 prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée du PLU de ladite commune

Le périmètre de l'enquête concerne le territoire de la commune de Bénifontaine

1.5 contexte, caractéristiques enjeux principaux du projet de révision allégée du PLU de Bénifontaine

1.5.1 le contexte du projet de révision

La commune de Bénifontaine est une commune du département du Pas de Calais, elle compte 356 habitants en 2019 selon les dernières données de l'INSEE. Son territoire s'étend sur une superficie de 4,84 KM2, soit une densité de 73,5 habitants par KM2.

La commune de Bénifontaine est entourée des communes de Hulluch, Wingles, Vendin le Vieil ou encore Loos en Gohelle. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, qui regroupe 36 communes et 241 268 habitants.

La commune de Bénifontaine a approuvé son PLU le 7 septembre 2017 et modifié celui-ci pour la dernière fois en décembre 2019.

La procédure de révision est régie par les articles L 153-31 à L 153-35 du code de l'urbanisme.

L'article L 153-34 distingue de la procédure de révision « normale » une procédure de révision dite « allégée » consistant à remplacer la consultation des personnes associées sur le projet de plan arrêté par un examen conjoint de l'Etat, de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées.

En l'espèce, l'objet de la présente procédure est la modification de l'étude Loi Barnier sur la commune de Bénifontaine, afin de réduire le retrait de 55 mètres imposé depuis l'axe du la RN 47 et de le ramener à 35 mètres.

La présente procédure prévoit également la modification du règlement écrit et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1.5.2 objets et justifications de la révision allégée

Les modalités de la révision « allégée » sont définies à l'article R.153-12 du code de l'urbanisme.

Les grandes étapes de la révision sont les suivantes :

- La révision est élaborée à l'initiative de l'autorité compétente
- La délibération de l'autorité compétente prescrit la mise en révision allégée du document d'urbanisme et fixe les modalités de la concertation. La délibération est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant, à différentes autres personnes publiques concernées
- La délibération de l'autorité compétente qui arrête le projet
- Le projet arrêté est soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées
- Le projet de révision arrêté est soumis à enquête publique conformément au code de l'environnement,
- Le dossier est approuvé par l'autorité compétente après enquête publique
- Le dossier est tenu à disposition du public

La présente révision allégée est soumise à un examen cas par cas, comme le mentionne l'article R 104-11 du code de l'urbanisme qui précise que « *la révision du plan local d'urbanisme relève de l'évaluation environnementale systématique dans le cas où l'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU pour une superficie totale supérieure à un millième de ce territoire ou supérieure à cinq hectares* » or la superficie du territoire étant de 484 hectares , un millième correspond à 0,48 hectare et la surface concernée par le projet de révision, qui permettra de construire sur près de un hectare supplémentaire au sein de la parcelle, est supérieure à un millième du territoire couvert par le PLU.

1.5.3 présentation du projet

La présente procédure porte sur plusieurs modifications relatives à l'étude de la loi Barnier. Ces modifications sont nécessaires pour permettre l'implantation de bâtiments économiques et de développement futur de l'entreprise PCB située Zone d'Activités du Bois Rigault à Vendin le Vieil en limite territoriale avec Bénifontaire.

Les articles du règlement du PLU actuel qui devront être modifiés sont les suivants (notamment pour être en phase avec le dossier Loi Barnier) :

- Article 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 10 hauteur des constructions
- Article 11 extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 13 espaces libres et plantations

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante devra également être modifiée afin de prendre en compte la modification du recul par rapport à la RN 47 passant de 55 mètres à 35 mètres.

La zone concernée par la présente procédure se situe au sud-est de la commune de Bénifontaine. Cette zone longe la route nationale 47 et les limites communales de Vendin le Vieil. La zone 1AUEa compte les parcelles ZC2, 2C3, 2C4 et ZC65.

La présente modification du recul d'implantation des bâtiments par rapport à la route nationale avait déjà été prévue lors de la précédente révision du PLU de la commune de Bénifontaine. En effet, la commune avait alors créé une zone spécifique 1AUEa permettant le développement de l'entreprise PCB.

Notons que le développement de l'entreprise n'est possible qu'au sein de la commune de Bénifontaine.

Cependant, lors de la dernière révision, le recul établi à la suite de l'étude de la Loi Barnier s'élevait à 55 mètres. Aujourd'hui, ce recul ne permet toujours pas à l'entreprise PCB de réaliser ses besoins d'extensions. La commune souhaite en conséquence réduire ce recul à 35 mètres afin de favoriser la densification du site et ainsi permettre l'extension de la Société PCB.

2 présentation des modifications et de leurs incidences

2.1. modification Loi Barnier

- 5/prise en compte des nuisances :

5.2 partis d'aménagement

- Nuisances sonores : *« la gestion des nuisances sonores doit donc être envisagée par la mise en place de marges de reculs raisonnables : **35 mètres** minimum depuis l'axe central de la RN 47 pour les constructions ». Auparavant « 55 mètres »*

- Gestion des eaux pluviales : *« des noues et des dépressions pourront compléter le dispositif de gestion des eaux ». Auparavant « viendront compléter »*

5.3 conséquences réglementaires

- article 6 : *« les constructions, installations, extensions et annexes devront s'implanter avec un recul d'au moins **35 mètres** par rapport à l'axe central de la RN 47 ». Auparavant « 55 mètres »*

5.4 conséquences sur les orientations d'aménagement et de programmation

*- recul minimum des constructions de **35 mètres** depuis l'axe central de la RN47. Auparavant « 55 mètres »*

- 6/dispositions concernant la sécurité routière

6.2 partis d'aménagement

*- une bande d'inconstructibilité de **35 mètres** depuis l'axe central de la RN 47 sera instaurée. Auparavant « 55 mètres »*

- 7/composition urbaine et architecturale

7.2 partis d'aménagement

- le site d'étude a vocation à accueillir l'extension d'une entreprise voisine. Auparavant « deux principaux espaces sont à prévoir : l'espace du bâti et l'espace de stationnement. Les parkings pour véhicules légers seront perméables et paysagers et les parkings pour poids lourds seront paysagers afin de concilier intérêts environnementaux et paysagers ».

*- au sein de la zone comprise entre **35 mètres** et 75 mètres depuis l'axe central de la RN 47, les hauteurs seront limitées à 16 mètres maximum. Auparavant « 55 mètres »*

- Auparavant « l'espace de stationnement paysager pourra prendre place en partie au sein de la bande d'inconstructibilité de façon à optimiser l'espace. Toutefois, il conviendra de le traiter de façon à l'intégrer dans le paysage local ».

*- une zone d'inconstructibilité de **35 mètres** depuis l'axe central de la RN 47 sera instaurée. Auparavant « 55 mètres ». Ainsi, en façade de la voirie une frange végétalisée sera aménagée induisant un recul des constructions. Auparavant « un espace paysager de recul (bande paysagère) » au lieu de la frange végétalisée*

7.3 conséquences réglementaires

*- article 10 : la hauteur des constructions et installations mesurées à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 16 mètres au faîtage dans la bande des **35** à 75 mètres par rapport à l'axe central de la RN 47. Auparavant « 55 à 75 mètres »*

- article 11 : Auparavant « toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres. En revanche, s'il s'agit de teintes naturelles marrons, beige, gris, noir, vert, rouge brique leur usage est libre. Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour le traitement des façades. Elles sont autorisées pour des éléments ponctuels tels que les menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration... Est ajouté « le blanc est autorisé au sein de la zone ».

7.4 conséquences sur les orientations d'aménagement et de programmation

*- création d'une bande inconstructible de recul de **35 mètres** depuis la RN 47. Auparavant « 55 mètres »*

- auparavant « création de parkings perméables (véhicules légers) et paysagers (véhicules légers et poids lourds) en façade de la RN 47.

- 8/qualité de l'urbanisme et des paysages

8.2 partis d'aménagement

- les échanges visuels et sonores seront en partie cadrés par la végétation implantée, auparavant « dans l'espace d'inconstructibilité » sur les limites de zone et au sein de la zone.

- Auparavant-supprimé « la façade de la zone sera traitée au moyen d'une bande paysagère végétalisée constituée de bosquets, d'arbres, d'arbustes et d'herbes. Elle devra faire 8 mètres de large minimum depuis la limite de zone afin d'être dans la continuité de la bande existant le long de la voie plus au sud »

- la limite de zone en lien avec les espaces agricoles et la RN 47 –supprimé – devra être plantée au moyen d'une frange végétalisée de 2,5 mètres de hauteur minimum de façon à intégrer de futurs potentiels grands volumes de bâtis qui sans accompagnement végétalisé rompraient brutalement la planitude du secteur.

- auparavant « les espaces de stationnement devront être perméables (uniquement pour les véhicules légers) et paysagers (pour les véhicules légers et lourds) afin de garantir l'infiltration des eaux et afin de valoriser ces espaces peu qualitatifs.

8.3 conséquences réglementaires

Article 13 : auparavant « la marge de recul de 55 mètres depuis l'axe central de la RN 47 devra être plantée au moyen d'une bande paysagère composée d'arbustes, de bosquets, d'espaces enherbés et d'arbres sur une largeur minimum de 8 mètres depuis la limite de zone. Le reste de la zone de recul pourra être investie par des espaces de stationnement perméables et paysagers. Ajouter : « une frange végétalisée de 2,5 mètres de hauteur minimum devra être aménagée le long de la façade de la RN 47.

8.4 conséquences sur les orientations d'aménagement et de programmation

*- création d'une bande de recul paysagère de **35 mètres** depuis la RN 47. Auparavant « 55 mètres »*

- supprimer « création de parkings perméables (uniquement pour les véhicules légers) et paysagers (pour les véhicules légers et lourds)

- création d'une frange végétalisée de 2,5 mètres de hauteur minimum sur la limite en lien avec la plaine agricole et – ajouter – « avec la RN 47 ».

2.2. Modification du règlement

- modification de l'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Réglementairement à la loi Barnier, la présence de la RN 47 implique un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route. Ce retrait a été réduit à 55 mètres lors de la précédente révision du Plan Local d'Urbanisme de Bénifontaine.

L'objectif est de modifier à nouveau l'étude Loi Barnier afin de réduire le retrait. Ce dernier serait donc de 35 mètres au lieu de 55 mètres.

Article 1AUE6 – après modification

Pour le sous-secteur 1AUEa :

*« Les constructions, installations, extensions et annexes devront s'implanter avec un recul d'au moins **35 mètres** par rapport à l'axe de la RN 47. » Auparavant : 55 mètres.*

- **Modification de l'article 10 : hauteur des constructions**

Article 1AUE 10 a – après modification

Pour le sous-secteur 1AUEa :

« La hauteur des constructions et installations mesurées à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 16 mètres ***à l'acrotère dans la bande des 35 à 75 mètres*** *par rapport à l'axe de la RN 47 ».*
Auparavant : au faitage au lieu de l'acrotère et bande de 55 à 75 mètres.

- **Modification de l'article 11 : extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les modifications de cet article permettront notamment d'autoriser les teintes blanches sur les façades des bâtiments

Article 1AUE11 -après modification

En sus pour le secteur 1 AUa :

« Le blanc est également autorisé, les couleurs vives sont proscrites » auparavant : les couleurs vives ainsi que le blanc.

- **Modification de l'article 13 : espaces libres et plantations**

Dans cet article, la marge de recul devra également être modifiée afin de pouvoir réaliser le projet d'extension de l'entreprise PCB. Cette dernière sera diminuée à 35 mètres.

Article 1 AUE 13 – après modification

En sus pour le secteur 1AUEa :

« La marge de recul de ***35 mètres*** *depuis l'axe central de la RN 47 devra être plantée au moyen d'une bande paysagère composée d'arbustes, de bosquets, d'espaces enherbés et d'arbres sur une largeur minimum de 8 mètres depuis la limite de zone ». Auparavant : 55 mètres.*

2.3. Modification OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation réalisée sur la zone 1AUEa doit être modifiée notamment pour être en phase avec le dossier Loi Barnier c'est-à-dire :

- Prendre en compte la modification du recul par rapport à la RN 47 qui passe de 55 mètres à 35 mètres afin de permettre l'extension de l'entreprise PCB

Les modifications apportées à ce document ne concernent que la partie 2 « orientations particulières »

- **Sécurité routière – après modification**

Composition urbaine et architecturale

« Le site d'étude a vocation à accueillir l'extension d'une entreprise voisine ». A été supprimé : deux principaux espaces sont à prévoir : l'espace du bâti et l'espace du stationnement. Les parkings pour véhicules légers seront perméables et paysagers et les parkings pour poids lourds seront paysagers afin de concilier intérêts environnementaux et paysagers.

« Ainsi, au sein de la zone comprise ***entre 35 mètres et 75 mètres*** *depuis l'axe central de la RN47, les hauteurs seront limitées à 16 mètres maximum* ***à l'acrotère »****. Auparavant entre 55 mètres et 75 mètres et à l'acrotère a été ajouté.*

A été supprimé : l'espace de stationnement paysager pourra prendre place en partie au sein de la bande d'inconstructibilité de façon à optimiser l'espace. Toutefois, il conviendra de le traiter de façon à l'intégrer dans le paysage local.

« Une zone d'inconstructibilité de ***35 mètres*** *depuis l'axe central de la RN 47 sera instaurée ». Auparavant : 55 mètres.*

« Ainsi, en façade de la voirie, une frange végétalisée sera aménagée induisant un recul des constructions ». Auparavant : un espace paysager de recul (bande paysagère) au lieu de la frange végétalisée.

- **Qualité urbaine, paysagère et environnementale – après modification**

  « Les échanges visuels et sonores seront en partie cadrés par la végétation implantée sur les limites de zone ». Auparavant végétation implantée dans l'espace d'inconstructibilité sur les limites de zone et au sein de la zone.

  a été supprimé « la façade de la zone sera traitée au moyen d'une bande paysagère végétalisée constituée de bosquets, d'arbres, d'arbustes et d'herbes. Elle devra faire 8 mètres de large minimum depuis la limite de zone afin d'être dans continuité de la bande existante le long de la voie plus au sud.

  *« **Les limites** de zone en lien avec les espaces agricoles **et la RN 47** devront être plantée au moyen d'une frange végétalisée de 2,5 mètres de hauteur minimum ». A été ajouté « les limites » « et la RN 47 »*

  « Le bassin existant à proximité devra être conservé ». A été supprimé : « les espaces de stationnement devront être perméables (uniquement pour les véhicules légers) et paysagers (pour les véhicules légers et lourds) afin de garantir l'infiltration des eaux et afin de valoriser ces espaces peu qualitatifs. »

2.4 incidence de ces modifications

- Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Selon les termes du dossier, les modifications envisagées ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD.

La zone concernée par la présente procédure est une zone à urbaniser à vocation économique MAIS le projet par lui-même entrainera de facto l'artificialisation de près d'un hectare.

2.5 avis et consultations

- Avis de la MRAE

La MRAE dans sa synthèse déclare que les impacts sont limités :

« Cependant , les modifications apportées au règlement écrit et aux orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre de cette procédure de révision ont des conséquences sur l'intégration paysagère des futures constructions et auraient mérité la présentation de photomontages.

De même, l'équivalence fonctionnelle de la bande boisée prévue initialement avec la frange végétale qui la remplace ainsi qu'avec les autres mesures de plantations et d'aménagement envisagées, est à justifier au regard de la trame verte locale »

Elle recommandera néanmoins :

- *de compléter le résumé non technique en ajoutant des éléments de synthèse concernant l'étude d'incidence Natura 2000 et l'examen de la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux et les indicateurs de suivi*
- *de le mettre à jour suite aux compléments à apporter à l'évaluation environnementale*
- *de montrer à l'appui de photomontages, notamment depuis la RN 47, avec et sans la modification apportée*

- *d'analyser l'impact de la révision n°3 du PLU sur la trame verte locale et de compléter les mesures le cas échéant*

- Avis des Personnes Publiques Associées

SAGE Marque-Deûle :

« pas de remarque à formuler, les éléments modifiés dans le cadre de cette révision étant compatibles avec les documents du SAGE Marque-Deûle ».

DDTM :

« la révision allégée est adaptée puisque la zone d'implantation concernée est bien identifiée au PADD comme étant une zone vouée à accueillir des projets de développement économique. Cependant les remarques ci-dessous sont à prendre en compte :

- *Comme pour la révision 2 , la délibération vise les articles L 153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, faisant référence à la procédure de modification et non à celle de révision allégée*
- *La notice indique en page 10 une hauteur de 16 M au faitage et en page 24 une hauteur de 16 M à l'acrotère. Il conviendra de corriger l'une des deux pages pour plus de cohérence,*
- *La notice fait encore référence en page 27 à une bande paysagère de 8 M de largeur par rapport à la RN 47 alors qu'il est envisagé de la remplacer par une franche paysagère d'une hauteur de 2,5 M à corriger également*
- *Mettre en cohérence les différents documents à propos de la hauteur à partir de 75 M de l'axe de la RN 47 : règlement : 27 M au faîtage , notice : 27 M max sur les schémas, 27 M au faîtage, étude loi Barnier page 18 : 27 M à l'acrotère*
- *Dans l'étude loi Barnier page 6, il est indiqué que la RD 39 borde le sud de la zone d'étude qu'il convient de corriger car cette RD ne se trouve pas dans le périmètre du site d'étude.*
- *Enfin, il est à noter que pour le projet d'aménagement de la fosse 13 pour lequel un CLAP a été organisé en SP le 21 septembre dernier, il est question d'intervenir dans une parcelle classée en espace boisé classé (EBC) et qu'il conviendra au minimum de procéder à une révision allégée pour pouvoir réduire cet EBC.*
- *Maintenant, comme il est nécessaire de prescrire une révision générale pour l'extension de la zone urbaine, la question se pose de poursuivre/engager les deux autres révisions allégées.*

CALL :

« volet économique/foncier :

L'objet de la révision vise à permettre une plus grande constructibilité en façade de la RN 47, le foncier ciblé est maitrisé par « MAF » et non la société PCB, une acquisition par PCB est-elle en cours ?

- *L'accès prévu se fait sur une parcelle CALL servant actuellement à entretenir le bassin d'eau pluviale, dans ce cas, il s'agira de 2 assiettes foncières distinctes, séparées par le chemin d'accès au bassin d'infiltration des EP ?*
- *Actuellement sous le régime de « chemin » et non de voirie, la création de la future voie et du renforcement des réseaux seront à la charge de l'entreprise avec une servitude obligatoire de passage au bassin communautaire ?*
- *Enfin, dernière alerte et sauf erreur, l'extension se situe en dehors du périmètre du PA du Bois Rigault.*

Volet consommation des espaces :

- *La révision allégée induit dont 3,5 ha de consommation foncière supplémentaire – qui n'étaient pas encore comptabilisée- dans ce cas, il sera nécessaire de tenir à jour le tableau des consommations des espaces avant et après révisions.*

SCOT :

« Modification du parti d'aménagement :

- *L'espace de stationnement perméable disparait. Dans l'OAP, maintien des dispositions concernant la conservation de la végétation existante en frange et la création d'une frange paysagère de 2,5 M de hauteur minimum.*

Conséquences en termes d'imperméabilisation des sols :

- *La modification apporte la possibilité de construire sur près d'un hectare supplémentaire au sein de la parcelle. Néanmoins le projet de révision participe à la densification d'une zone d'activité économique existante.*

Exposition des personnes aux nuisances :

- *La réduction du prospect le long d'un axe terrestre bruyant pose forcément la question de l'exposition des personnes aux nuisances sonores.*

En conclusion, le projet de révision allégée n°3 engendrera potentiellement l'artificialisation de près d'un hectare. Néanmoins il participe à la densification d'une ZAE existante. Ce projet n'appelle pas de remarque au titre du SCoT.

3. organisation et déroulement de l'enquête

3.1 organisations de l'enquête

Par décision du Tribunal Administratif de Lille n°E24000068/59 du 26 juin 2024, a été désignée Mme Annick LALART, commissaire enquêteur afin de procéder à l'enquête publique relative à la révision allégée n°3 du PLU de la commune de Bénifontaine.

L'arrêté du Maire de Bénifontaine n°0032-2024 du 5 juillet 2024 a défini les modalités de déroulement de cette enquête.

Cet arrêté :

- fixe la période d'enquête publique du 12 août au 12 septembre 2024 inclus soit 32 jours consécutifs

- désigne le siège de l'enquête à la Mairie de Bénifontaine, 27 rue Pasteur.

- fixe les modalités de l'enquête et les dates auxquelles le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Bénifontaine afin de recueillir sur le registre d'enquête les observations du public :

Le lundi 12 août 2024 de 9 heures à 12 heures

Le samedi 24 août 2024 de 9 heures à 12 heures

Le mercredi 4 septembre 2024 de 14 heures à 18 heures

Le jeudi 12 septembre 2024 de 9 heures à 12 heures

- indique que le dossier d'enquête publique est consultable au siège de l'enquête, en Mairie de Bénifontaine et sur le site internet de la commune de Bénifontaine à l'adresse www.benifontaine

- indique les modalités de recueil des observations du public via :

- un registre d'enquête mis à disposition du public au siège de l'enquête en mairie de Bénifontaine

- courrier électronique à l'adresse secretariat@benifontaine.fr

- courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête

- décrit les modalités de publicité de l'enquête

- décrit les modalités de clôture de l'enquête publique et de mise à disposition des conclusions du commissaire enquêteur

- indique que le conseil municipal de la commune de Bénifontaine aura la charge de délibérer sur l'approbation du PLU

L'avis du commissaire enquêteur a été sollicité sur les dispositions de l'arrêté

3-2 Mesures de publicité et d'information

Avis dans la presse

La commune de Bénifontaine a fait paraître lors d'une première publication l'avis d'enquête dans les journaux suivants :

- L'avenir de l'Artois du 17 juillet 2024
- La Voix du Nord du 22 juillet 2024

La seconde publication de l'avis d'enquête a été réalisée dans les journaux suivants :

- L'avenir de l'Artois du 14 août 2024
- La Voix du Nord du 14 août 2024

3-3 Information et affichage

L'avis d'enquête a été affichée en deux endroits dont un en façade de la mairie de Bénifontaine

Sur site, c'est-à-dire à l'entreprise PCB, Parc d'Activités Bois Rigault à Vendin le Vieil, l'affichage a été plus que « compliqué »

En effet, le 12 août 2024, je me suis rendue sur site de la zone concernée et je n'ai vu aucun affichage relatif à l'enquête publique.

De plus des travaux de nivellement de terrain étaient en cours.

J'ai alerté la commune. Par mail en date du 13 août, la commune m'informe que PCB, contacté, allait afficher à l'extérieur du site.

Le 22 août 2024 je me suis rendue sur site de la zone concernée et je n'ai vu aucun affichage annonçant l'enquête en cours.

J'ai alerté la commune. Le 23 août 2024, la commune m'a envoyé une photo attestant l'affichage conforme de l'avis d'enquête publique. Je me suis rendue sur place et ai constaté l'affichage conforme.

L'information concernant la tenue de l'enquête était également disponible sur le site internet de la commune de Bénifontaine.

3- 4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier complet objet de l'enquête pouvait être consulté en version papier à la mairie de Bénifontaine, siège de l'enquête. Il était accessible également sur le site internet de la commune.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public comporte :

- L'arrêté d'enquête
- La note explicative du projet de révision allégée n°3 du PLU de Bénifontaine
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- L'étude de la loi Barnier
- Le règlement du PLU actuel de la commune de Bénifontaine
- L'évaluation environnementale réalisée par URBYCOM pour le compte de la commune
- Le résumé non technique du projet de révision allégée
- Les avis des Personnes Publiques Associées
- L'avis de la MRAE
- Le mémoire en réponse aux avis des PPA

J'ai pu vérifier la complétude du dossier en mairie et sur le site internet de la commune de Bénifontaine.

Le dossier mis à disposition du public est clair.

3-5 Registre d'enquête

Un registre d'enquête côté et paraphé par moi même a été ouvert et mis à disposition du public au siège de l'enquête, à la mairie de Bénifontaine.

Le registre comportait 92 pages

Une adresse électronique permettant au public de transmettre ses observations était disponible.

3-6 Interlocuteurs du commissaire enquêteur

Au cours de l'enquête, mes interlocuteurs ont été :

- Madame COX, secrétaire de mairie

- Madame THIBAUT, agent d'accueil en mairie

- Monsieur le Maire, Monsieur GODART

3.7 déroulement de l'enquête

- permanences

4 permanences ont été tenues en mairie de Bénifontaine :

Le lundi 12 août 2024 de 9 heures à 12 heures

Le samedi 24 août 2024 de 9 heures à 12 heures

Le mercredi 4 septembre 2024 de 14 heures à 18 heures

Le jeudi 12 septembre 2024 de 9 heures à 12 heures

Aucune contribution au cours de ces 4 permanences, aucune visite.

3-8 activités du commissaire enquêteur pendant l'enquête

Suite à ma nomination par le tribunal administratif, j'ai pris contact avec la mairie de Bénifontaine afin de faire un premier point sur le dossier et fixer une réunion de préparation à l'enquête publique.

Celle-ci s'est tenue le 1er juillet 2024 matin, elle a permis d'effectuer une présentation du projet de révision allégée du PLU et de préparer l'enquête en présence de Madame COX, secrétaire de mairie, puis Monsieur GODART, maire, était présent en fin de réunion.

Une visite du site concerné par l'enquête a été réalisée le 4 juillet matin. (Société PCB de Vendin)

Le 12 août, avant le début de la 1ère permanence, une vérification d'affichage a été faite.

Le 22 août, je me suis rendue à nouveau sur le site concerné par l'enquête, société PCB de Vendin, pour constater l'absence de l'avis d'enquête publique. Le lendemain l'affichage était effectué.

J'ai tenu 4 permanences en mairie de Bénifontaine aux dates et heures prévues par l'arrêté d'enquête.

Le 16 septembre 2024, j'ai présenté, expliqué et remis le procès-verbal de synthèse des observations liées à l'enquête publique à Madame COX, secrétaire de mairie.

Le 18 septembre 2024, je recevais de la mairie de Bénifontaine, le mémoire en réponse suite aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse.

Le vendredi 11 octobre 2024, par recommandé, le rapport du commissaire enquêteur était envoyé en Mairie de Bénifontaine à l'attention du Maire de la commune, il était également envoyé par message électronique le 11 octobre 2024 en Mairie de Bénifontaine

3-9 clôture de l'enquête

Le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence en Mairie de Bénifontaine le 12 septembre 2024.

Il n'y a pas eu de transmission d'observations par voie électronique au-delà du 12 septembre.

Il n'y a pas eu de réception de courrier au-delà du 12 septembre.

3-10 le climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat et dans de bonnes conditions en termes d'accueil par la mairie de Bénifontaine. Je remercie à ce titre Mme COX et Mme THIBAUT pour leur accueil et leur gentillesse.

4 Compte rendu de la contribution publique

4.1 la participation du public

- comptabilisation et synthèse des observations du public

Sur la durée de l'enquête, je n'ai reçu aucune visite, aucune contribution écrite.

- présentation des observations du public

Néant puisque aucune contribution ni visite.

4.2 contributions des personnes publiques associées

Comme détaillé dans le paragraphe 2.5 « avis et consultations » les avis ne sont pas défavorables au projet mais ont fait l'objet de quelques recommandations.

A la lecture du document « mémoire en réponse », la commune a apporté à chaque recommandation une réponse.

MRAE

1) De compléter le résumé non technique en ajoutant des éléments de synthèse concernant l'étude d'incidence Natura 2000 et l'examen de la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux et les indicateurs de suivi

réponse : l'étude d'incidences Natura 2000 et l'examen de la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux ainsi que les indicateurs de suivi sont présentes dans l'évaluation environnementale entre les pages 94 et 131

2) De le mettre à jour suite aux compléments à apporter à l'évaluation environnementale

réponse : le résumé non technique sera complété par les éléments apportés à l'évaluation environnementale

3) De montrer à l'appui de photomontages, notamment depuis la RN 47, avec et sans la modification apportée

réponse : un photomontage pourra être ajouté

4) D'analyser l'impact de la révision n°3 du PLU sur la trame verte locale et de compléter les mesures le cas échéant

réponse : les impacts du projet sur la trame verte locale pourront être complétées.

Le commissaire enquêteur confirme la réponse apportée à la recommandation 1.

Il prend acte des réponses apportées aux recommandations 2 – 3 et 4.

Avis des Personnes Publiques Associées

SAGE Marque-Deûle :

5) « Pas de remarque à formuler, les éléments modifiés dans le cadre de cette révision étant compatibles avec les documents du SAGE Marque-Deûle ».

Réponse : dont acte

Pas de remarque du commissaire enquêteur

DDTM :

6) « La révision allégée est adaptée puisque la zone d'implantation concernée est bien identifiée au PADD comme étant une zone vouée à accueillir des projets de développement économique. Cependant les remarques ci-dessous sont à prendre en compte :
- Comme pour la révision 2, la délibération vise les articles L 153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, faisant référence à la procédure de modification et non à celle de révision allégée

Pas de réponse de la commune

Cette remarque fera l'objet d'une question du commissaire enquêteur

7) La notice indique en page 10 une hauteur de 16 M au faitage et en page 24 une hauteur de 16 M à l'acrotère. Il conviendra de corriger l'une des deux pages pour plus de cohérence,

Réponse : la question de hauteurs au faitage/acrotère sera modifiée

Le commissaire enquêteur prend acte

8) La notice fait encore référence en page 27 à une bande paysagère de 8 M de largeur par rapport à la RN 47 alors qu'il est envisagé de la remplacer par une franche paysagère d'une hauteur de 2,5 M à corriger également

Réponse : la bande paysagère sera modifiée au profit d'une frange végétalisée

Ce point fera l'objet d'une question du commissaire enquêteur

9) Mettre en cohérence les différents documents à propos de la hauteur à partir de 75 M de l'axe de la RN 47 : règlement : 27 M au faîtage, notice : 27 M max sur les schémas, 27 M au faîtage, étude loi Barnier page 18 : 27 M à l'acrotère
10) Dans l'étude loi Barnier page 6, il est indiqué que la RD 39 borde le sud de la zone d'étude qu'il convient de corriger car cette RD ne se trouve pas dans le périmètre du site d'étude.

Pas de réponse

S'agissant d'erreurs matérielles, le commissaire enquêteur ne doute pas que celles-ci seront rectifiées à l'instar de la réponse apportée à la remarque 7

11) Enfin, il est à noter que pour le projet d'aménagement de la fosse 13 pour lequel un CLAP a été organisé en SP le 21 septembre dernier, il est question d'intervenir dans une parcelle classée en espace boisé classé (EBC) et qu'il conviendra au minimum de procéder à une révision allégée pour pouvoir réduire cet EBC.

Réponse : la présente procédure ne concerne pas les espaces boisés classés.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

Maintenant, comme il est nécessaire de prescrire une révision générale pour l'extension de la zone urbaine, la question se pose de poursuivre/engager les deux autres révisions allégées.

Pas de réponse,

Ce point fera l'objet d'une question du commissaire enquêteur

CALL : « volet économique/foncier :

13) L'objet de la révision vise à permettre une plus grande constructibilité en façade de la RN 47, le foncier ciblé est maitrisé par « MAF » et non la société PCB, une acquisition par PCB est-elle en cours ?

Pas de réponse

Le commissaire enquêteur, après recherche, confirme que le dirigeant de PCB est M. Van De Woestyne, société créée en 1994 et que la société MAF, société créée en 2018, dont l'objet est la location de terrains et autres biens immobiliers est également gérée par M. Michael Van De Woestyne.

14) L'accès prévu se fait sur une parcelle CALL servant actuellement à entretenir le bassin d'eau pluviale, dans ce cas, il s'agira de 2 assiettes foncières distinctes, séparées par le chemin d'accès au bassin d'infiltration des EP ?

Réponse : la question de l'accès au bassin d'eau pluvial devra être prise en compte lors de l'aménagement du site et vue avec l'entreprise

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

15) Actuellement sous le régime de « chemin » et non de voirie, la création de la future voie et du renforcement des réseaux seront à la charge de l'entreprise avec une servitude obligatoire de passage au bassin communautaire ?

Pas de réponse mais à rattacher à la réponse précédente 14

16) Enfin, dernière alerte et sauf erreur, l'extension se situe en dehors du périmètre du PA du Bois Rigault.

Réponse : la présente révision allégée ne porte pas sur l'extension du périmètre du PA du Bois Rigault mais uniquement sur la réduction de la bande d'inconstructibilité

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Volet consommation des espaces :

17) La révision allégée induit dont 3,5 ha de consommation foncière supplémentaire – qui n'étaient pas encore comptabilisée- dans ce cas, il sera nécessaire de tenir à jour le tableau des consommations des espaces avant et après révisions.

Réponse : un tableau des consommations d'espaces supplémentaires sera présenté lors de la réunion d'examen conjoint. A noter que la révision allégée n°3 n'engendre pas une consommation d'espace supplémentaire. Le périmètre de la zone 1AUEa ayant été défini lors d'une précédente modification du PLU et a donc déjà été prise en compte.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

SCOT : « modification du parti d'aménagement :

18) L'espace de stationnement perméable disparait. Dans l'OAP, maintien des dispositions concernant la conservation de la végétation existante en frange et la création d'une frange paysagère de 2,5 M de hauteur minimum.
Conséquences en termes d'imperméabilisation des sols :

La modification apporte la possibilité de construire sur près d'un hectare supplémentaire au sein de la parcelle. Néanmoins le projet de révision participe à la densification d'une zone d'activité économique existante.

Exposition des personnes aux nuisances :

La réduction du prospect le long d'un axe terrestre bruyant pose forcément la question de l'exposition des personnes aux nuisances sonores.

En conclusion, le projet de révision allégée n°3 engendrera potentiellement l'artificialisation de près d'un hectare. Néanmoins il participe à la densification d'une ZAE existante. Ce projet n'appelle pas de remarque au titre du SCoT.

Réponse : dont acte

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis du Scot.

4.3 questions du commissaire enquêteur

Les questions soulevées ci-dessous par le commissaire enquêteur sont issues de l'analyse du dossier et des échanges que celui-ci a pu avoir, principalement avec la commune de Bénifontaine.

La commune a remis son mémoire en réponse au commissaire enquêteur par mail le 18 septembre 2024.

L'ensemble des questions posées par le commissaire enquêteur, les réponses apportées par la commune sont reprises ici. Le mémoire en réponse est annexé au présent rapport.

1) Initialement, il était indiqué que *« le site d'étude a vocation à accueillir l'extension d'une entreprise voisine. Deux principaux espaces sont à prévoir : l'espace du bâti et l'espace de stationnement »*. Or, à l'issue des modifications, on constate la suppression de ces deux espaces. Comme l'on constate la suppression *« des parkings pour véhicules légers seront perméables et paysagers et les parkings pour poids-lourds seront paysagers afin de concilier intérêts environnementaux et paysagers »*.
    a. *De ce fait, demain, comment s'organisera le stationnement des véhicules légers et des poids-lourds ?*

Réponse : ces éléments ont été supprimés du document étant donné que l'entreprise prévoit de maintenir les espaces de stationnement au sein de l'espace actuel. De ce fait, aucun espace de stationnement n'est nécessaire au sein de la zone d'extension.

Analyse du commissaire enquêteur : le CE prend note de la réponse apportée. Il doute cependant qu'une extension sur un site de 3,5 hectares ne génère pas, même à minima, une surface de stationnement.

    b. *La perméabilité des parkings ne s'impose plus ?*

réponse : la perméabilité des parkings ne s'impose plus dès lors que les espaces de stationnement sont déjà existants

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

2) Initialement, *« une bande paysagère végétalisée constituée de bosquets, d'arbres, d'arbustes et d'herbes devant faire 8 mètres de large au minimum »* était prévu. Celle-ci est supprimée et remplacée par *« une frange paysagère d'une hauteur minimale de 2,5 mètres »*.
    a. *Une largeur minimum à cette frange paysagère peut-elle être précisée ?*

Réponse : la largeur de la frange paysagère n'est plus imposée dans le cadre de ce projet. La commune n'a pas souhaité imposer de largeur afin de ne pas bloquer l'extension du projet et de permettre les circulations nécessaires au fonctionnement de l'entreprise

Analyse du commissaire enquêteur : il est regrettable qu'une largeur, même minimale, ne soit pas imposée car elle aurait protégé, même à minima, la frange paysagère de toute destruction liée aux circulations à venir.

b. *La composition de la frange paysagère pourrait-elle être détaillée ?*

réponse : la composition de la frange paysagère doit être composée d'essences locales. Le règlement impose également « les essences régionales à feuillage persistant »

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

3) La délibération du conseil municipal de Bénifontaine du 9 juin 2023 prescrivant la révision allégée et définissant les modalités de concertation-révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bénifontaine s'appuie sur des articles du code de l'urbanisme (L 153-36 à 40) relatifs à la réglementation lors de modification du PLU, or les articles relatifs à la réglementation lors de révision du PLU sont les articles L 153-31 à L 153-35.
   a. *L'erreur matérielle pourrait être invoquée et nécessiterait une information auprès du conseil municipal, cela a-t-il été fait ?*

réponse : il s'agit ici d'une erreur des articles cités ne portant pas atteinte à la procédure de révision allégée dès lors que la procédure de révision allégée est décrite dans la délibération.

Analyse du commissaire enquêteur : même à postériori, il est toujours préférable d'acter une erreur matérielle et de la rectifier, d'autant plus que cette remarque avait déjà été faite pour la révision allégée n°2. Le fait de ne pas mettre en adéquation les articles cités et la description de la procédure de révision allégée sera toujours source de questionnement.

4) La 3éme révision allégée a débuté alors que la 2éme révision allégée du PLU n'était pas commencé, aujourd'hui celle-ci est en cours mais la 3éme révision sera terminée avant la seconde.
   a. *Quelles sont les raisons qui vous ont amené à débuter la 3éme révision avant la seconde ? la délibération actant le lancement de la révision allégée 2 est-elle antérieure à la délibération actant le lancement de la révision allégée 3 ?*

Réponse : les révisions allégées ont été lancées simultanément et présentaient des problématiques différentes. En effet, la RA n°2 a fait l'objet de nombreux débats décalant le planning de l'étude.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée

4.4. PV de synthèse

Le commissaire enquêteur a remis son procès verbal de synthèse à la commune de Bénifontaine le 16 septembre 2024. Celui-ci a été détaillé et expliqué à Mme COX, secrétaire de mairie, qui a réceptionné le PV.

4.5. Mémoire en réponse

La commune de Bénifontaine a adressé par message électronique son mémoire en réponse le 18 septembre 2024.

5 conclusion de la phase d'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux modalités définies par l'arrêté d'enquête.

Bien que le public ne se soit pas saisi de l'opportunité, le dossier d'enquête était accessible à tous et la phase d'enquête permettant au public d'avoir accès de façon satisfaisante à l'information concernant le projet.

Je remercie le personnel de la mairie et le maire de la commune pour les conditions de leur accueil et la mise à disposition des moyens me permettant de tenir les permanences dans de bonnes conditions.

Je remercie tout particulièrement Madame COX, secrétaire de mairie, qui m' a toujours répondu dans des délais très courts à mes différentes demandes de pièces ou d'informations.

Rapport rédigé et finalisé le 11 octobre 2024

Le commissaire enquêteur

Annick LALART

