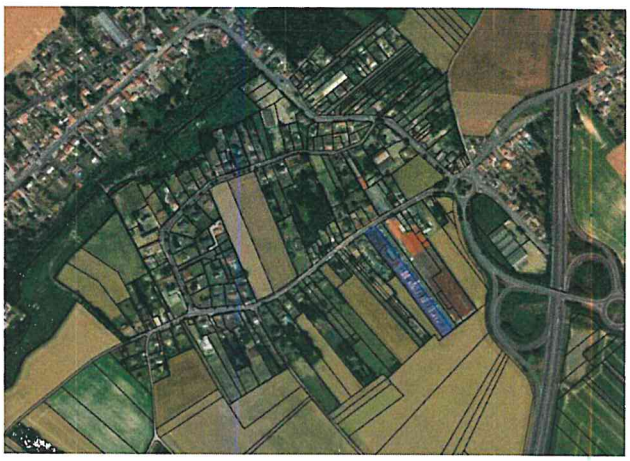
NG

Enquête publique
Plan Local d'Urbanisme
BÉNIFONTAINE (Pas-de-Calais)



Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Bénifontaine





Période d'enquête du 03/09/2024, 9h00 au 03/10/2024, 12h00

Prescrite par arrêté du maire de la commune de Bénifontaine n°0035-204 du 5 août 2024

Avis et conclusions du commissaire-enquêteur

Sommaire

1 Objet de l'enquête....4
1.1 Nature de la demande....4
1.2 Objectifs....4
1.3 Description du projet....4
1.3.1 Contexte général....5
1.3.2 Contexte communal....5
2 Impact environnemental....7
2.1 Consommation foncière....7
2.2 Paysage....7
2.3 Biodiversité et continuité écologique....7
2.4 Risques naturels et technologiques....7
2.5 Réseaux....8
2.6 Mobilité, consommation énergétique....8
3 Articulation avec les autres plans et programmes....9
3.1 Le PLH de Lens-Liévin....9
3.2 Le SCoT Lens-Liévin et Hénin-Carvin....9
3.3 Le SDAGE Artois-Picardie....9
3.4 Le SAGE Marque Deûle....9
3.5 Le PGRI Artois-Picardie....9
3.6 Le SRADDET....9
4 Oppositions majeures ou difficulté de mise en œuvre du projet....10
4.1 Déroulement de l'enquête....10
4.1.1 La procédure....10
4.1.2 La consultation....11
4.2 Opposition au projet....11
4.3 Difficultés majeures....11
4.3.1 La justification du projet....11
4.3.2 La consommation d'espaces agricoles et naturels....12
4.3.3 L'artificialisation des sols....12
4.3.4 L'extension de la zone urbaine à la parcelle AA37....12
4.3.5 L'atteinte de zones à dominante humide....12
5 Au vu des réponses du maire aux remarques des PPA énoncées dans Procès Verbal de Synthèse. 13
5.1 Aux remarques de la MRAe....13
5.1.1 Sur le projet de révision....13
5.1.2 Sur le résumé non technique....13
5.1.3 Sur l'articulation avec les autres plans et programmes....13
5.1.4 Sur les scenarios et justification des choix retenus....13
5.1.5 Sur la consommation d'espaces....13
5.1.6 Sur l'eau et les milieux aquatiques....14
5.2 Aux remarques de la DDTM....14
5.3 Aux remarques du SCoT....15
5.4 Aux remarques du SAGE Marque-Deûle....16
5.5 Aux remarques de la CALL....16

1 Objet de l'enquête

1.1 Nature de la demande

La commune de Bénifontaine a engagé une procédure de révision allégée n°2 de son plan local d'urbanisme adopté le 7 septembre 2017.

La mairie est située rue Pasteur et son maire est Monsieur Nicolas GODART.

La commune, située dans le département du Pas-de-Calais, est membre de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (CALL), elle-même membre du Schéma de Cohérence Territoriale de Lens-Liévin et Hénin-Carvin.

1.2 Objectifs

La commune souhaite maintenir sa population à 358 habitants, c'est à dire au même niveau que celui enregistré lors de l'adoption de son PLU. Pour atteindre cet objectif, elle souhaite étendre sa zone urbaine, afin de permettre, de façon mesurée, la construction de nouvelles habitations.

La collectivité territoriale entend accroître son offre de service en faveur des personnes âgées par la construction de nouveaux logements au sein de son béguinage.

La commune prétend également favoriser le maintien, voire le développement, d'activités libérales et artisanales sur son territoire, en permettant la construction de locaux professionnels ou de stockage.

Enfin, la commune désire instaurer une équité de traitement entre les habitants en ce qui concerne la possibilité de construire, en fond de jardin, des abris de jardin, des garages, des cars-ports, en encore des locaux professionnels déjà évoqués.

1.3 Description du projet

La commune souhaite étendre la zone urbaine sur les quatre axes (Nord-Sud-Est-Ouest) de son tissu urbain actuel. Ce projet d'extension porte principalement sur les fonds de jardin de parcelles déjà artificialisées.

Au Nord de la commune, 4 parcelles de la résidence Saint Druon voient leur surface constructible s'étendre pour un total de 1 700,73 m² et 10 parcelles longeant la rue Calmette pour une surface totale de 6 495,21 m². Cette augmentation de surface constructible s'opère au détriment de la zone N.

Au Sud, le projet d'extension porte sur 11 parcelles pour une surface totale de 14 238 m², au dépens de la zone A.

À l'Est, les limites de constructibilité sont repoussées pour 9 parcelles, avec une surface totale de 4 172,27 m² classée actuellement en zone A.

Enfin, à l'ouest, 8 parcelles sont concernées par cette extension de la zone urbaine pour une surface totale de 3 665,05 m² figurant à ce jour en zone A.

Ces extensions cumulées s'élèvent donc à 3,08 hectares (ha).

Le projet vise ainsi à réduire la zone agricole de 2,85 ha au profit de la zone urbaine. Selon le registre parcellaire de 2021, l'impact sur les terres agricoles serait limité ; en effet, seuls 0,33 ha

seraient concernés, les types de culture étant gel (0,09 ha), fourrage (0,15 ha) et prairies permanentes (0,09 ha).

De même, le projet rogne sur la zone N, située au Nord de la commune, à hauteur de 0,65 ha réparties comme suit : 0,15 ha de cultures, 0,13 ha de forêts riveraines, forêts et fourres très humides, 0,12 ha de pâtures mésophiles, 0,01 ha de plantations de peupliers et 0,21 ha de prairies humides.

Il est toutefois indiqué que, selon le programme ARCH (Assessing Regional Changes to Habitats), qu'une grande partie des zones de projet sont déjà considérées comme des espaces artificialisés.

1.3.1 Contexte général

La lutte contre l'artificialisation des sols représente aujourd'hui un enjeu majeur pour limiter le réchauffement climatique, un sol artificialisé n'absorbant plus de dioxyde de carbone.

Pour mettre fin aux 20 000 à 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, qui disparaissent chaque année en France, et dont les conséquences économiques, sociales et environnementales sont aujourd'hui dénoncées (éloignement de l'emploi et des services publics, coûts de déplacement, érosion de la biodiversité, perte de capacité de stockage en carbone des sols, aggravation des risques naturels, perte de fertilité agronomique, etc.), la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente (2011-2021). De ce fait, le législateur oblige à repenser les modèles urbains d'aménagement actuels.

La lutte contre l'artificialisation est donc au cœur de l'aménagement du territoire et doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme, dont les SCoT et PLU.

Aussi, pour chaque nouveau document d'urbanisme, les services de l'État rappellent et vérifient la bonne atteinte de l'objectif de réduction de la consommation foncière.

Depuis la promulgation de la loi, dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou d'évolution, le PADD d'un PLU ne peut plus prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une « étude de densification », que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. L'étude de densification a vocation à être annexée au rapport de présentation et ses conclusions intégrées dans la partie du rapport justifiant les choix retenus pour établir le PADD, notamment pour la délimitation des zonages du PLU.

1.3.2 Contexte communal

La commune compte 343 habitants en 2021 (données INSEE au 01/01/2024). Depuis 2015, elle constate une lente et continuelle diminution de sa population, avec une moyenne annuelle de moins 0,8 %. Parallèlement, l'âge moyen de la population augmente, avec une part non négligeable de la tranche des personnes âgées de 65 ans et plus, qui représente plus de 25 % de la population totale.

L'arrivée de nouveaux habitants pourraient contribuer à enrayer cette évolution démographique.

Toutefois, la commune fait face à un phénomène de rétention foncière, notamment sur les 7 dents creuses. En effet, les propriétaires de ces parcelles constructibles n'envisagent pas de les céder ou d'y élever une construction d'habitation. Les raisons sont multiples : bien patrimonial préservé, parcelle voisine d'une exploitation agricole, configuration parcellaire rendant la construction difficile, pression fiscale trop forte à la vente, parcelle en exploitation agricole.

De même, la collectivité a déploré ces derniers temps le départ d'habitants exerçant des professions libérales et qui se sont vus refuser la possibilité de construire un local professionnel sur leur parcelle en raison des limites actuelles de la zone urbaine.

Enfin, les habitants ne comprennent pas pourquoi des constructions de garages, de cars-ports ou locaux professionnels ont été autorisées en fond de jardin sous le régime du Plan d'Occupation des Sols, alors qu'elles ne le sont plus depuis l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme en septembre 2017, en raison de l'application d'une zone urbaine plus restreinte.

C'est pourquoi, la collectivité envisage d'étendre la zone urbaine afin de permettre la construction de nouvelles habitations en nombre limité, ainsi que 4 à 5 logements sécurisés supplémentaires pour son béguinage, et, en fonds de jardin, des annexes professionnelles ou de stockage, des garages, des cars-ports et des abris de jardin.

2 Impact environnemental

2.1 Consommation foncière

La consommation d'espace en extension d'urbanisation prévue est estimée à 3,08 ha, soit 19 % de plus par rapport à ce qui était initialement prévu par le PLU approuvé en 2017. Les espaces ouverts à l'artificialisation sont notamment les fonds de jardin, des prairies et des cultures.

Selon l'outil en ligne « Mon Diagnostic Artificialisation »[1], la commune de Bénifontaine a consommé 2,3 ha entre 2011 et 2020 et sa trajectoire 2031 est estimée à 1,1 ha.

La consommation d'espace envisagée par le projet est donc en contradiction avec le loi « climat-résilience ». Elle l'est aussi au regard du SRADDET[2] qui, en moyenne et pour une population de 350 habitants, fixe un objectif de consommation foncière à 0,29 ha en 10 ans, soit 1/10ème de la consommation projetée par la commune.

L'impact est réel.

2.2 Paysage

A l'exception de la parcelle AA37, l'extension du tissu urbain s'effectuera en fond de jardin. Les éventuelles constructions d'habitation, de garages, de locaux professionnels ou d'abris de jardin ne seront visibles que depuis les axes routiers situés à la périphérie éloignée du tissu urbain.

L'impact paysager sera donc quasi nul.

2.3 Biodiversité et continuité écologique

Si, comme le soutient le porteur de projet, une grande part des zones de projet sont déjà considérées comme des espaces artificialisés par le programme ARCH[3], il n'en reste pas moins qu'elles impactent, sur la partie Nord d'Ouest en Est, et à hauteur de 0,33 ha, des prairies humides, des cultures, des forêts riveraines et fourres très humides ainsi que des pâtures mésophiles.

De même, du côté de la résidence Saint-Druon, la zone d'extension est en lisière d'une ZNIEFF de type II (*Basse Vallée de la Deûle entre Wingles et Emmerin*) présentant un intérêt faunistique moyen.

Enfin, sur les parties Nord et Nord-Est, sont également impactées un réservoir de type zone humide (0,17 ha) et des espaces à renaturer des type zone humide (0,41 ha).

L'impact faible est pourtant réel et aucune mesure ERC n'est prévue.

2.4 Risques naturels et technologiques

Correspondant à l'existant, les zones de projet ne sont pas de nature à accroître la vulnérabilité du territoire face aux risques identifiés lors de l'élaboration du PLU. L'impact est nul.

---

1 https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/107297/

2 Le SRADDET a pour objectif une consommation annuelle maximale de 500 hectares pour une population de 6 millions d'habitants.

3 Le projet ARCH (Assessing Regional Changes to Habitats) vise à cartographier les habitats naturels des territoires du Nord - Pas-de-Calais et du Kent (https://arch.hautsdefrance.fr/).

2.5 Réseaux

Correspondant à l'extension de l'existant, les zones de projet feront partie de la zone urbaine, desservie par les réseaux. L'impact est nul.

2.6 Mobilité, consommation énergétique

Les zones de projet sont directement reliées au réseau routier et des transports en commun qui desservent la commune.

La consommation énergétique sera maîtrisée par l'obligation de satisfaire aux normes de construction pour les nouvelles constructions qu'elles soient d'habitation ou d'usage professionnel.

L'impact est nul.

3 Articulation avec les autres plans et programmes

3.1 Le PLH de Lens-Liévin

Le projet consistant à proposer 7 logements pour les 6 prochaines années, dont une partie pour les personnes âgées, est cohérent avec les objectifs du PLH.

3.2 Le SCoT Lens-Liévin et Hénin-Carvin

La préservation des zones agricoles, la protection des corridors écologiques et du patrimoine naturel, ainsi que l'objectif de réduire la consommation foncière de 50 % à l'horizon 2030, sont impactés par le projet. Il y a, sur ces points, incohérence avec les objectifs du SCoT.

3.3 Le SDAGE Artois-Picardie

Le projet impacte les espaces agricoles à hauteur de 0,33 ha, ainsi que les prairies et les zones à dominante humide. Dans le dossier, ces questions sont minimisées dans la démonstration de compatibilité du projet de révision avec le SDAGE.

3.4 Le SAGE Marque Deûle

Le projet, dans sa partie Nord, impacte une zone à dominante humide recensée. Cet impact est minimisé dans le dossier de projet.

3.5 Le PGRI Artois-Picardie

Les risques d'inondation ont été pris en compte et figurent dans le règlement du PLU opposable.

3.6 Le SRADDET

La consommation foncière envisagée par le projet est plus de 10 fois supérieure à celle fixée, en moyenne, par le SRADDET pour une commune de 350 habitants.

De ce point de vue, le projet contrevient aux objectifs de modération foncière du SRADDET.

4 Oppositions majeures ou difficulté de mise en œuvre du projet

4.1 Déroulement de l'enquête

4.1.1 La procédure

Suite à la demande du 18 juillet 2024 du maire de la commune de Bénifontaine, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné, par décision n°E24000077/59 du 31 juillet 2024, Monsieur Dominique CHOQUET et Monsieur Didier MOREL, respectivement, commissaire enquêteur titulaire et suppléant.

Le 1er août 2024, j'ai pris l'attache du secrétariat de la commune, afin d'obtenir l'ensemble des documents constituant le dossier. La secrétaire de mairie a opéré l'interface entre le maire et moi-même afin de définir les modalités et l'organisation de l'enquête.

Nous avons convenu ensemble des éléments relatifs :

- à l'avis d'enquête soumis à affichage en mairie,
- aux jours et horaires de permanence,
- aux documents constituant le dossier mis à la disposition du public en format papier et sur le site internet de la commune,
- à l'adresse de messagerie affectée à l'enquête publique,
- aux parutions dans la presse (2 journaux : la Voix du Nord édition Lens-Liévin, l'Avenir de l'Artois),
- aux documents devant constituer le dossier.

Après validation de tous les points énoncés supra, le maire a prescrit l'enquête publique et ses modalités par un arrêté du 5 août 2024.

Une réunion préparatoire, uniquement avec le maire, s'est tenue le 29 août 2024, en mairie de Bénifontaine, afin d'aborder différents points tels que :
- le projet de révision,
- les modalités de concertation avec la population,
- la complétude du dossier,
- la procédure engagée,
- les conditions et moyens de la réalisation de l'enquête (affichage, parution dans la presse, mise à disposition d'un local, les permanences, etc.).

L'enquête s'est déroulée du 3 septembre 2024, 9H00, au 3 octobre 2024, 12h00, soit 31 jours consécutifs, le siège de l'enquête étant la mairie de Bénifontaine.

La publicité a été effectuée selon les modalités prévues, annonce légale dans deux journaux, avec affichage de l'avis d'enquête sur au moins un panneau de la mairie prévu à cet effet.

De plus, la mairie a publié l'avis et donner accès au dossier numérisé de l'enquête sur son site internet.

La présence de l'avis a été contrôlé par mes soins, quinze jours avant le démarrage de l'enquête et à chacune de mes permanences. Lors de ces dernières, j'ai également vérifié la complétude du dossier.

Le dossier était consultable en version papier aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Pour des motifs matériels, il n'a pas été possible de mettre à disposition du public un ordinateur en mairie pour la consultation numérisé du dossier.

Les observations ou lettres pouvaient m'être adressées en mairie de Bénifontaine, sur un registre papier mis à disposition, ainsi que sur l'adresse de messagerie électronique gérée par le secrétariat de mairie. Cette adresse de messagerie a été testée par mes soins.

4.1.2 La consultation

J'ai tenu 4 permanences aux jours et heures indiqués à l'article 4 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

La participation a été très faible. J'ai reçu deux personnes qui se sont présentées, chacune, pour obtenir des informations sur le nouveau zonage et les possibilités de construire dans l'avenir. Elles n'ont pas souhaité déposer d'observations dans le registre.

Je n'ai reçu aucun courrier ou courriel.

Il ne m'a pas été possible de connaître, s'il y en a eu, le nombre de personnes ayant consulté le dossier numérisé accessible sur le site de la mairie, ce dernier ne le permettant pas.

Aucune personne n'a pris contact avec la secrétaire de mairie ou le maire sur ce projet.

L'enquête s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles.

Aucun incident ne remettant en cause son déroulement n'est à signaler.

Le procès verbal de synthèse a été remis et commenté au maire de la commune de Bénifontaine, en main propre, le 9 octobre 2024.

J'ai reçu le mémoire en réponse du maire de la commune le 21 octobre 2024, par courriel.

4.2 Opposition au projet

Le projet de révision a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) conformément aux dispositions de l'article L132-7 du Code de l'Urbanisme.

A noter que, dans la mesure où la commune est couverte par un SCOT approuvé, l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) n'est pas requis.

En l'absence de contribution du public, aucune opposition n'a été émise sur le projet de révision du PLU de la commune relatif à l'extension de la zone urbaine.

4.3 Difficultés majeures

Au vu de l'analyse du dossier, des avis des PPA, des échanges avec le maire de la commune, les points suivants sont mis en exergue :

4.3.1 La justification du projet

La volonté de maintenir le nombre d'habitants à son niveau de 2015-2017, période de l'élaboration et adoption du PLU opposable, n'apparaît pas de façon claire dans le dossier, alors qu'elle constitue un élément clé dans la justification du projet et de l'absence d'atteinte au PADD.

L'objectif de contribuer au maintien ou au développement de l'activité libérale ou artisanale, par la possibilité de construire des locaux professionnels ou de stockage, n'est pas avancée dans le dossier.

Le souhait de rétablir l'équité entre habitants, sur la base de l'avant et de l'après PLU opposable de 2017, ne peut à lui seul être une justification suffisante. Cet objectif d'équité doit être étayé et argumenté de manière plus précise.

4.3.2 La consommation d'espaces agricoles et naturels

Le projet manque de sobriété foncière au regard des objectifs fixés par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, ainsi que ceux fixés par le SRADDET. En outre, il dépasse largement la garantie communale de 1 hectare accordée par la loi du 20 juillet 2023[4].

4.3.3 L'artificialisation des sols

L'artificialisation des sols sur les zones d'extension urbaine, notamment en ce qui les locaux professionnels ou de stockage, n'est pas suffisamment réglementée dans le PLU opposable et aucune disposition dans ce sens n'est prévue dans le projet de révision.

En effet, en l'état actuel du règlement du PLU opposable limitant l'artificialisation à 50 %, une extension de 1000 m² d'une parcelle constructible peut potentiellement accueillir une construction n'excédant pas une surface au sol de 500 m². La question de l'artificialisation, pour ce type de construction, n'est pas suffisamment maîtrisée.

4.3.4 L'extension de la zone urbaine à la parcelle AA37

Actuellement située en zone agricole (A), la parcelle AA37 n'est plus exploitée depuis 2015. Elle accueille depuis des années une petite construction, aujourd'hui dissimulée par des arbres.

Cette parcelle est dans la continuité de la zone urbaine, et ses limites sont, pour plus de la moitié, en contact avec les parcelles AB32, AB33 et AB 36 déjà construites. Elle peut être considérée comme une dent creuse, de par sa forme triangulaire et sa position avec les parcelles précitées.

Compte tenu de ce qui précède, elle peut être intégrée à la zone U.

4.3.5 L'atteinte de zones à dominante humide

L'atteinte de zones humides par les zones d'extension Nord et Nord-Est soit minimisées dans l'évaluation environnementale, et ne bénéficient pas de mesure ERC.

De même, cette question est minimisée dans l'articulation du projet avec les orientations et objectifs du SDAGE, du SAGE et du SCoT.

4 LOI n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

5 Au vu des réponses du maire aux remarques des PPA énoncées dans Procès Verbal de Synthèse

5.1 Aux remarques de la MRAe

5.1.1 Sur le projet de révision

Sur le zonage des parcelles concernées par l'extension, le maire s'engage à apporter des précisions avant et après révision.

5.1.2 Sur le résumé non technique

Le maire indique qu'il sera complété avec les modifications et compléments apportés à l'évaluation environnementale.

5.1.3 Sur l'articulation avec les autres plans et programmes

Le maire rappelle que la compatibilité du PLU avec le SDAGE du bassin Artois-Picardie et le SAGE Marque-Deûle sont respectivement analysées entre les pages 95 et 106 et entre les pages 107 à 110 de l'évaluation environnementale.

Le maire précise que les études de caractérisation des zones humides ne sont pas prévues dans le cadre de la révision allégée. Toutefois, le pétitionnaire est invité à réaliser les études nécessaires pour éviter tout risque lié aux constructions.

5.1.4 Sur les scenarios et justification des choix retenus

Le maire indique que ce point sera précisé dans l'évaluation environnementale.

Il souligne que la révision allégée répond aux objectifs du PADD et que la commune a besoin de 16 logements supplémentaires, pour répondre aux objectifs démographiques de ce dernier à l'horizon 2030.

Avec la révision allégée, les potentialités au sein du tissu urbain seraient de 17 logements potentiels.

Le maire rappelle également que la commune fait face à une rétention foncière très importante.

5.1.5 Sur la consommation d'espaces

Le maire indique que la justification du besoin d'extension urbaine et la démonstration de la compatibilité du projet avec la loi « climat et résilience » en matière de modération de la consommation foncière sera davantage complétée dans l'évaluation environnementale.

En outre, il rappelle que la compatibilité avec le SRADDET est analysée entre les pages 114 et 118 de l'évaluation environnementale.

Le maire informe que la superficie prévue pour le développement du pôle santé et du béguinage permettra l'accueil de 5 nouveaux logements sécurisés. Il avance que des compléments seront apportés dans l'évaluation environnementale sur ce point.

5.1.6 Sur l'eau et les milieux aquatiques

Le maire soutient que le PLU est conforme aux dispositions du SDAGE mais également de ces dispositions A-4.2 et A-4.3, que la révision ne concerne pas les fossés ni les aménagements hydrauliques et, qu'enfin, la gestion des eaux devra être réalisée à la parcelle lorsque cela est possible.

Il indique que l'objectif était d'appliquer un traitement d'équité entre les habitants. Les espaces repris en zone U par la présente procédure correspondent à des fonds de jardins. Seuls 0,8 ha supplémentaires pourraient être artificialisés à terme si la commune n'observait pas de rétention foncière, très importante au sein de la commune, sur les terrains repris.

De plus, le maire fait observer un impact à hauteur de 0,09 ha sur les prairies permanentes. Selon lui, cet impact reste donc faible.

Le maire rappelle que le règlement écrit du PLU en vigueur impose notamment une évacuation des « *eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source* » (règlement de la zone U, page 12).

S'agissant de la parcelle AA37, il affirme que celle-ci est reprise au sein de la zone urbaine car elle est déjà occupée et qu'aucun impact supplémentaire n'est attendu sur le périmètre de protection de captage. De plus, il rappelle que cette parcelle est limitrophe du périmètre et qu'il s'agit ici de faire correspondre la réalité du terrain avec le zonage et ainsi d'ajouter la construction existante dans la continuité de la zone urbaine.

5.2 Aux remarques de la DDTM

Le maire soutient que le projet de révision allégée n°2 ne remet pas en cause le PADD dans la mesure où il permet de répondre aux objectifs démographiques fixés par ce dernier, soit 358 habitants en 2030. Une analyse plus précise de ce point sera ajoutée au dossier.

Par ailleurs, il ajoute que l'objectif est avant tout de permettre la réalisation d'annexes et d'extensions, notamment en raison de l'existence de nombreuses professions libérales résidant au sein de la commune, et dont les demandes d'installation ont plusieurs fois été refusées, le règlement ne le permettant pas.

Une nouvelle fois, le maire affirme que la parcelle AA37 est située dans un espace déjà artificialisé car il est actuellement occupée ; ce n'est donc pas un espace agricole. Il s'agit ici de faire correspondre la réalité du terrain avec le zonage et ainsi d'intégrer la construction existante dans la continuité de la zone urbaine.

En outre, il indique que la zone Uj ne sera pas supprimée dès lors qu'elle permet de maintenir un poumon vert au cœur du village. Par ailleurs, il rappelle que le règlement de la zone autorise la construction d'abris de jardin contrairement au règlement initial de la zone agricole dans laquelle la plupart des fonds de jardins étaient inscrits. Enfin, le maire conclut que le règlement en vigueur limitait ainsi les possibilités pour l'ensemble des fonds de jardins hormis ceux présents au sein de la zone Uj.

Concernant les justifications à apporter sur la faible consommation d'espaces, le maire indique que la carte ci-dessous sera ajoutée au dossier. En effet, elle permet de mettre en évidence que seules 3 nouvelles constructions pourraient voir le jour au sein des zones U.

S'agissant des justifications complémentaires à apporter sur les constructions en second rang, le maire informe que la notice sera complétée par des éléments présentés en réunion d'examen conjoint et venant davantage justifier la procédure.



Extrait de la présentation de la réunion d'examen conjoint

5.3 Aux remarques du SCoT

Afin de rendre le projet de révision allégée compatible avec le SCoT, la commune prévoit de ne pas étendre le périmètre de la zone U aux parcelles situées en zone agricole, à l'ouest de la commune (AA78, AA69, AA10, AA60, AA61, AA71 et AA70).

Concernant les enjeux naturels, le maire énonce que les constructions qui pourront être accueillies dans ces zones ne seront que de faible dimensionnement. En effet, les parcelles concernées par la présente procédure, situées le long du flot de Wingles, au nord de la commune, ne pourront pas voir l'arrivée de nouvelles constructions d'habitation, dans la mesure où, comme indiqué dans la précédente carte, ces fonds de jardins ne disposent pas d'accès à la voirie. Le maire ajoute que les réservoirs recensés par la trame verte et bleue sont également identifiés au sein d'espaces bâtis composant le tissu urbain.

Concernant la problématique inondation, la commune ne recense pas d'inondation dans ce secteur. Par ailleurs, le maire rappelle que le règlement prévoit les préconisations nécessaires pour la prise en compte de cette problématique dans le cadre des nouvelles constructions.

Enfin, sur la consommation foncière, le maire indique que la consommation d'espaces naturels et agricoles s'élèvera à 0,33 ha. Il insiste sur le fait que les jardins sont considérés comme des espaces artificialisés.

5.4 Aux remarques du SAGE Marque-Deûle

Au sein des zones à dominante humide concernées par ces enjeux de présence potentielle de zones humides, le maire informe que des études complémentaires pourront être réalisées. Par ailleurs, il rappelle que ces espaces n'accueilleront que des constructions de faibles ampleurs, de type abris de jardin et extensions. Il note que leur emprise au sol est limitée dans le règlement écrit ; les constructions ne peuvent dépasser 50% de l'unité foncière.

Par ailleurs, la commune souhaite ajouter une disposition supplémentaire dans le règlement de la zone U, limitant les annexes à 60m² d'emprise au sol. Cette disposition vise à limiter les constructions tout en permettant l'installation de locaux professionnels notamment.

Des études complémentaires pourront être réalisées dans le respect du droit de l'environnement.

Enfin, sur le fait que la commune est située dans une Aire d'Alimentation des Captages et le respect de la prescription P1 du PAGD, le maire informe que cette donnée est intégrée dans l'ensemble du document d'urbanisme et que la présente procédure ne portera pas atteinte à cet espace dès lors que le règlement du PLU devra être respecté.

5.5 Aux remarques de la CALL

Le maire précise que la volonté de permettre une évolution des constructions existantes sur les terrains et non pas de créer des extensions urbaines fera l'objet l'ajout, dans le dossier, de justifications complémentaires présentées lors de la réunion d'examen conjoint.

6 Au vu des questions du commissaire enquêteur posées dans Procès Verbal de Synthèse

Le maire indique que le nombre de nouvelles constructions d'habitation a été estimé à 9 environ dont 5 au sein du béguinage.

Il précise que l'objectif de la commune n'est pas d'augmenter sa croissance démographique mais de répondre aux objectifs du PADD fixant à 358 le nombre d'habitants à l'horizon 2030. Les constructions possibles permettraient de répondre aux besoins de logements dus au desserrement des ménages notamment et au phénomène de vieillissement de la population pour le béguinage.

Par rapport au PLU en vigueur, il estime à 9 le nombre de potentialités au cœur du tissu urbain (seulement une construction depuis l'approbation du PLU en 2017). Or, pour répondre aux besoins de la population, la commune a besoin de 16 logements supplémentaires.

Par ailleurs, l'objectif de la procédure est avant tout de permettre les constructions d'annexes et d'extension.

Sur la question de l'impact potentiel des locaux professionnels, le maire informe qu'il n'y a pas eu d'évaluation de ces impacts dès lors que ce type de constructions devra respecter le règlement écrit du territoire et ne pourra être construit uniquement sous forme d'extension et d'annexes à la construction principale dès lors qu'il n'y a pas d'accès possible.

Il précise que ces dernières sont limitées en surface : 50% d'emprise au sol maximum sur l'unité foncière.

Par ailleurs, il complète son argumentation en indiquant que la commune souhaite ajouter une disposition supplémentaire dans le règlement de la zone U, limitant les annexes à 60m² d'emprise au sol. Cette disposition vise à encadrer les constructions tout en permettant l'installation de locaux professionnels notamment.

Sur les questions de réduction de l'extension de la zone urbaine dans certains secteurs tels que celui des parcelles constituant la résidence Saint-Druon, ou encore celui des parcelles situées au Nord, le maire rappelle que l'objectif d'équité était de reprendre l'ensemble des parcelles dans leur profondeur. La commune ne souhaite pas réduire la profondeur des fonds de jardins repris. Néanmoins, la commune désire ajouter une disposition supplémentaire dans le règlement de la zone U, limitant les annexes à 60m² d'emprise au sol. Cette disposition vise à limiter les constructions tout en permettant l'installation de locaux professionnels notamment.

Enfin, sur la nécessité d'étendre la zone urbaine sur les quatre axes (Nord, Ouest, Sud et Est) du tissu examinée par le prisme de l'objectif ZAN, le maire rappelle que la procédure engagée vise à reprendre les fonds de jardins en s'appuyant sur un principe d'équité entre les habitants. C'est pourquoi la quasi-totalité des fonds de jardins sont repris dans la présente procédure. Il ajoute que ces derniers sont considérés comme artificialisés selon la nomenclature annexée à l'article R.101-1 du code de l'urbanisme définissant les surfaces artificialisées en plusieurs catégories dont « 5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon ».

De plus, il poursuit en précisant que la loi « Climat et Résilience » définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. » (Source : Portail de l'artificialisation des sols). Les jardins sont ainsi considérés

comme des espaces couverts de formations herbacées et considérés comme des surfaces artificialisées.

Enfin, il ajoute également que la présente procédure touche les terres agricoles à hauteur de 0,33 ha.

7 Conclusions motivées et avis

7.1 Conclusions motivées

Au vu :

Des éléments du dossier d'enquête jugé complet, et notamment l'évaluation environnementale et la notice explicative qui ont permis une bonne compréhension du projet,
De la mise en place de l'information réglementaire par voie d'affichage en mairie de BÉNIFONTAINE, permettant l'information du public,
De la disponibilité du maire de la commune, du secrétariat de la mairie de BÉNIFONTAINE, et des personnels du cabinet d'études URBYCOM,
De la complétude et de la régularité de la publicité mise en œuvre dans le cadre de la réglementation,
De la consultation du public, effectuée sans incident, qui permettait le dépôt des contributions par les moyens habituels : permanences du commissaire-enquêteur, adresse courriel dédiée, courrier.

Après avoir :

Tenu quatre permanences au siège de l'enquête les 6, 11, 19 et 28 septembre 2024,
Vérifié la présence des publicités réglementaires et la complétude du dossier papier lors de chaque permanence,
Vérifié le bon fonctionnement de l'adresse courriel de la mairie de BÉNIFONTAINE,
Rencontré le 29 août 2024, le maire de la commune de BÉNIFONTAINE, porteur du projet,
Rencontré le 6 septembre 2024, le maire de BÉNIFONTAINE et les représentants du cabinet d'études URBYCOM, accompagnant la commune sur ce dossier,
Visité le territoire communal,
Rédigé et notifié le Procès-Verbal de Synthèse à GAZONOR le 9 octobre 2024,
Reçu le Mémoire en Réponse du porteur de projet le 21 octobre 2024.

Compte tenu que :

La procédure menée pour la présente enquête publique est conforme à la réglementation en vigueur, notamment les Codes de l'Urbanisme de l'Environnement,

La commune de BÉNIFONTAINE, représentée par son maire, était habilitée à engager la présente procédure,

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale a émis un avis le 14 novembre 2023, émettant des recommandations pour améliorer la qualité de l'évaluation environnementale, de la justification du projet, particulièrement sur les questions de la consommation foncière et de la prise en compte de l'environnement, plus précisément sur les zones humides,

Les Personnes Publiques Associées sans s'opposer réellement et fermement au projet, forment un certain nombre de remarques relatives à la sobriété foncière, l'atteinte du PADD, à la consommation d'espaces naturels et agricoles, à l'extension de la zone urbaine sur des espaces à enjeux tels que la Trame Verte et Bleue, les zones humides et les zones inondables).

Le commissaire-enquêteur considère :

Que les dispositions réglementaires en vigueur ont été respectées, notamment en matière de procédure, de délais, de modalités d'information-consultation des Personnes Publiques Associées,

Que les modalités réglementaires d'information du public prévues par les textes en vigueur et l'arrêté de mise à l'enquête ont été respectées,

Que le dossier d'enquête mis à disposition du public comprenait bien tous les éléments d'information nécessaires à la compréhension globale du projet,

Que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions d'organisation satisfaisantes donnant la possibilité à chacun la possibilité de s'exprimer par toutes les voies précisées par l'arrêté du maire du 5 août 2024.

Au vu des éléments d'appréciation suivants :

Les réponses argumentées apportées par le maire de BÉNIFONTAINE dans son mémoire en réponse du 21 octobre 2024, à chacune des observations, interrogations et suggestions listées au Procès-Verbal de Synthèse qui lui avait été remis le 9 octobre 2024,

Les éléments de réponses apportés par le porteur du projet aux remarques et recommandations des PPA et à mes interrogations ne sont pas totalement satisfaisants,

La très faible participation du public et l'absence de contributeurs constatée,

L'absence de démonstration indiscutable de compatibilité du projet de révision allégée n°2 du PLU de BÉNIFONTAINE, consistant en l'extension de la zone urbaine, avec les contenus et programmes le concernant, tels que :

- Le SCoT de Lens-Liévin et Hénin-Carvin approuvé le 11 février 2008 et qui apprécie comme excessive la consommation foncière engendrée par le projet. Il est à noter que l'arrêt de projet de révision du SCoT, particulièrement son Document d'Orientations et d'Objectifs, a été approuvé le 4 juillet 2024. Non encore opposable, le SCoT révisé s'imposera, dans un futur plus ou moins proche, aux documents d'urbanisme inférieurs, dont les PLU, notamment en ce qui concerne l'objectif de réduction de consommation d'ENAF.

> **Si la commune prévoit ne pas étendre le périmètre de la zone U aux parcelles AA78, AA69, AA10, AA60, AA61, AA71 et AA70 situées en zone agricole, et dont la surface totale représente 0,28 ha, j'estime qu'elle ne dit pas en quoi le projet modifié devient compatible avec le SCoT.**

- Le SDAGE du Bassin Artois Picardie approuvé le 21 mars 2022 entend relever 5 enjeux pour la préservation de la ressource en eau sur son territoire, dont la préservation et la restauration des milieux aquatiques et des zones humides ;

> **J'estime que les éléments du dossier et les réponses apportées minimisent l'impact du projet, notamment de la partie Nord, sur les zones à dominante humide et zones humides.**

La compatibilité doit être mieux démontrée.

- Le SAGE Marque-Deûle approuvé le 9 mars 2020 édicte 5 règles dont celle de préserver les zones humides.

J'observe que des études complémentaires pourront être engagées et que le règlement de la zone U sera modifié afin de limiter à 60 m² l'emprise au sol des constructions de bâtiments annexes ou de locaux professionnels sur ces zones d'extension – fonds de jardin.

J'estime que ces décisions vont dans le bon sens et pourront contribuer à la préservation de ces zones à enjeux.

- Le SRADDET Hauts de France, adopté le 30 juin 2020 et son projet de modification portant sur les volets foncier, logistique et aéroportuaire, a été arrêté par le conseil régional le 1er février 2024. Pour être opposable, il doit être approuvé par arrêté préfectoral d'ici le 22 novembre 2024.

Avec une augmentation de 19 % de la zone urbaine et 3,08 ha projetés en consommation foncière à l'origine, réduits de 0,28 ha dans les réponses apportées dans le Procès Verbal de Synthèse, j'estime que l'objectif de sobriété foncière n'est pas respecté. Aussi la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SRADDET s'en trouve affectée.

Sur l'utilité du projet :

La commune de BÉNIFONTAINE souhaite étendre sa zone urbaine principalement sur les fonds de jardin.

Ce projet a vocation à :

- atteindre l'objectif démographique de 358 habitants à l'horizon 2030 ;

- rétablir l'équité entre habitants quant à la possibilité de construire des annexes, locaux professionnels, garages ou cars-ports en fonds de parcelle, faculté rendue impossible depuis le PLU approuvé en 2017 ;

- de construire 5 nouveaux logements sécurisés par le béguinage communal ;

- d'accueillir 4 nouvelles constructions d'habitation en second rang.

La compatibilité du projet avec les objectifs et les enjeux des documents et plans de protection et de planification, pour certains, reste encore à démontrer ou à affiner. Je souligne l'importance de ces questions vis à vis des porteurs des documents et plans précités.

Le public n'a formulé aucune opposition au projet de révision allégée n°2 du PLU de la commune de BÉNIFONTAINE.

Pour les motifs développés et énoncés ci-dessus
concernant le présent dossier
soumis à l'enquête publique,
j'émets :

UN AVIS FAVORABLE
AVEC RÉSERVES (3) ET RECOMMANDATIONS (3)

au projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BÉNIFONTAINE

RÉSERVE N°1 : La réduction d'extension de la zone urbaine sur la partie OUEST, notamment affectant les parcelles AA78, AA69, AA10, AA60, AA61, AA71, et AA70 devra être mise en œuvre.

RÉSERVE N°2 : Les études complémentaires portant sur les zones à dominante humide, telles que le prévoient les objectifs du SAGE Marque-Deûle devront être mises en œuvre.

RÉSERVE N°3 : La modification du règlement de la zone visant à limiter à 60 m² l'emprise au sol des bâtiments annexes à l'habitation principale, tels que locaux professionnels ou de stockage, garages et cars-ports, devra être mise en œuvre.

Recommandation n°1 : Identifier sur les plans du projet (avant et après le projet) les zones impactées (A, N, etc.) par les projets d'extension.

Recommandation n°2 : Apporter, dans le dossier de projet, des éléments de justification en lien avec l'objectif de permettre la construction de bâtiments annexes tels que locaux professionnels, locaux de stockage, garage ou cars-ports sur les fonds de jardin.

<u>Recommandation n°3 :</u> Apporter des éléments de justifications relatifs à la volonté de satisfaire aux orientations du PADD concernant la croissance démographique et des besoins en terme de nouveaux logements.

Fait à Tilloy-lez-Cambrai, le 28 octobre 2024.

Le commissaire enquêteur



Dominique CHOQUET