

Département du Nord

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE WORMHOUT

Enquête publique N°E16000061/59
Du lundi 30 mai au jeudi 30 juin 2016 inclus



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES
Du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PREAMBULE	page 2
I – AVIS AU REGARD DE L’ENQUETE PUBLIQUE	page 2
II – AVIS AU REGARD DU DOSSIER	page 4
III- AVIS AU REGARD DU PROJET DE CHANGEMENT DE ZONAGE	page 4
III-1 La situation actuelle	page 5
III- 2 Les avantages du projet	page 5
III- 3 Les inconvénients du projet	page 5
III – 4 Le bilan - avis du commissaire enquêteur	page 5

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wormhout adhérente à la Communauté de Communes des Hauts de Flandre a été élaboré le 7 février 2008 modifié le 15 juillet 2009, le 26 janvier 2011, le 13 décembre 2013, le 18 septembre 2014 et a fait l'objet d'une révision simplifiée le 9 avril 2014.

Cette 5^{ème} modification du PLU porte sur le changement du zonage du secteur de la rue de Ledringhem : passage de la zone 2AUa en zone 1AUa pour permettre de réaliser une opération de cent logements pour deux communes. Situé au sud - ouest de la ville, ce projet d'urbanisation est en limite communale avec le village de Ledringhem. Cette opération est intercommunale : le futur lotissement étant traversé par la limite des 2 communes que sont Wormhout et Ledringhem réalisant chacune une enquête publique.

Une servitude de 20% minimum de logements sociaux à réaliser est inscrite sur le plan de zonage projeté.

I – AVIS AU REGARD DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Vu

- Le Code de l'environnement

Articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27

- Le Code de l'urbanisme

Articles L123-1 à L123-20 et R123-1 à R123-25
L153-36 à L153-44

- La Loi du 12/07/2010 et 29/12/2011 : réforme de l'enquête publique

- La loi ALUR N°2014-366

- Le Code général des collectivités territoriales

Article L5215-20-1

- L'arrêté de Monsieur le Préfet du Nord du 30 mai 2013 : création de la CCHF et définition des compétences

- La délibération du 18 décembre 2013 de la commune de Wormhout prescrivant la modification du PLU

- L'arrêté préfectoral du 4 décembre 2015 donnant compétence à la CCHF du PLU et des documents d'urbanisme

- Délibération de conseil municipal de Wormhout du 11 février 2016 sollicitant la CCHF à poursuivre la procédure de modification du PLU

- La délibération du conseil communautaire du 23 février 2016 acceptant de reprendre cette modification de PLU

- L'ordonnance N°E16000061/59 du 8 avril 2016 de Madame la présidente du Tribunal Administratif de Lille désignant les commissaires enquêteurs, titulaire et suppléant

Enquête publique N° E16000061/59

Modification du PLU de Wormhout - Conclusions de l'enquête et avis motivés

- L'arrêté de Monsieur le président de la CCHF en date du 28 avril 2016 prescrivant l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Wormhout
- L'ensemble des pièces composant le dossier fourni par les services de la CCHF : réalisation AGUR à Dunkerque
- Le registre d'enquête publique mis à disposition du public du 30 mai au 30 juin 2016 inclus
- Le rapport d'enquête public joint
- La demande de mémoire en réponse au pétitionnaire : PV de synthèse des observations formulées durant l'enquête
- Le mémoire en réponse des services de la CCHF

Considérant

➤ Que le public a bien été informé du déroulement de l'enquête publique suite aux annonces légales parues dans la presse habilitée
 La Voix du Nord du 11 mai 2016
 Du 1^{er} juin 2016

Le Journal des Flandres du 11 mai 2016
 Du 1^{er} juillet 2016

- Que les conditions de l'enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Wormhout ont été respectées la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne l'affichage sur les panneaux officiels de la mairie et de la CCHF, les certificats d'affichage l'attestent ainsi que sur le lieu de changement de zonage,
- Que chacun a pu librement consulter le dossier en mairie et s'exprimer dans de bonnes conditions aux horaires d'ouverture des lieux et au cours des quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur. Notons qu'une permanence a eu lieu le mercredi, jour de marché et une autre le samedi,
- Que la commune de Wormhout a informé ses habitants en annonçant l'enquête publique sur le panneau « défilant » au cœur de la commune,
- Que le commissaire enquêteur a pu se rendre sur le site objet de la modification de zonage et s'entretenir avec toute personne pouvant apporter des éléments utiles à la compréhension de ce projet de modification,
- Que cette modification du PLU est conforme au PADD et répond également aux objectifs du SCOT visant à augmenter la part du logement social à l'échelle du secteur rural,

Attendu

Que ce projet a été notifié aux PPA (Personnes Publiques Associées) suivantes (articles R123-16 du Code de l'urbanisme) :

- La région Hauts de France (Nord Pas de Calais Picardie) Direction de l'aménagement durable mission Aménagement Régional
- Le conseil départemental du Nord
- La Préfecture du Nord
- La sous - préfecture de Dunkerque
- La DREAL Lille
- Le Parc Naturel Régional des caps et marais d'Opale
- Le SCOT Flandre Dunkerque
- La DDTM Lille
- La Chambre de commerce et de l'industrie de la Côte d'Opale
- La Chambre des métiers de Lille
- La Chambre d'agriculture Région Nord Pas de Calais à Lille

Les avis formulés étant les suivants :

Conseil départemental du Nord « Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation qui débouchent sur une route départementale devront faire l'objet, lors de leur réalisation, d'une étude d'accès à la voie. »

Le commissaire enquêteur n'a pas été informé d'autres avis de PPA.

II – AVIS AU REGARD DU DOSSIER

Après étude du dossier par le commissaire enquêteur, il faut constater que le nombre de documents est assez restreint, la compréhension du dossier est simple et ne reprend que le territoire de la commune de Wormhout, une autre enquête étant conduite simultanément sur la commune de Ledringhem pour ce projet d'habitats intercommunal.

Il a été demandé avant enquête de fournir un plan de zonage Ao au 1/2000^{ème} pour une meilleure lecture. Le commissaire enquêteur a également demandé aux services de la CCHF le règlement du PLU, réponse faite par la communauté de communes : « Renseignements pris auprès de l'AGUR qui a préparé le dossier, le règlement ne figure pas au dossier d'enquête publique car il ne subit aucune modification dans le cadre de la procédure. Il a déjà été approuvé lors de l'élaboration du document initial. Il sera disponible en mairie avec des autres pièces du PLU non modifiées. » Le 30 mai 2016

Aucun plan d'aménagement futur ne figure au dossier, ni la délimitation exacte de la future zone d'extension des crues projetée pourtant toute proche.

III- AVIS AU REGARD DU PROJET DE CHANGEMENT DE ZONAGE

Dans le cadre de cette enquête, il s'agit d'apprécier l'intérêt de l'opération projetée, de lister les inconvénients pour justifier concrètement d'un caractère d'utilité publique de cette opération.

III-1 La situation actuelle

A Wormhout, les zones 1AUa sont en partie urbanisées, d'où le projet de ce nouveau zonage 1AUa1 et la construction d'une centaine de logements pour les deux entités communales : Wormhout et Ledringhem, la répartition étant d'environ de la moitié pour chaque commune. La commune de Wormhout fait partie de la CCHF et intègre la démarche d'élaboration du PLUI. La programmation précise du lotissement n'est pas encore établie, il est toutefois prévu de respecter la mixité sociale : 20% de logements locatifs sociaux et la construction d'un béguinage. Il y a un projet de ZEC (Zone Expansion des Crues à proximité du site concerné)

III- 2 Les avantages du projet

- Permettre le développement de la ville
- Accession à la propriété pour de nouveaux acquéreurs
- Création d'habitats aux nouvelles normes environnementales
- Nouveau cadre de vie
- Respect de la mixité sociale : 20%
- Projet d'un béguinage
- Projet d'un parc paysager à proximité

III- 3 Les inconvénients du projet

- Perte de terres agricoles
- Proximité d'une zone souvent inondée
- Nécessité de raisonner dans un cadre intercommunal en ce qui concerne la voirie, la gestion des eaux pluviales et usées et l'ensemble des infrastructures ainsi que la sécurité au sein de ce nouveau lotissement
- Impact écologique durant les travaux
- Lotissement qui s'apparente quasiment à la ville de Wormhout, la partie située à Ledringhem ne l'est qu'administrativement.

III – 4 Le bilan - avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'étant pas expert dans tous les domaines se doit malgré tout de faire des recherches pour appréhender le projet quel qu'il soit dans son environnement et d'en mesurer les conséquences après finalisation de ce dernier.

Les démarches auprès de l'USAN et les recherches sur les sites de la DREAL et la DDTM mettent en évidence les aléas d'inondation de la Peene Becque : rivière proche du zonage projeté en 1AUa1-a (habitat)

Le promoteur immobilier devra s'acquitter de présenter un dossier déclaratif loi sur l'eau et un permis d'aménager mais dans le domaine des inondations toutes les mises en garde ne sont jamais superflues.

L'accession à la propriété ne doit pas devenir source de stress et d'ennui donc d'emblée, les spécialistes étudieront ces risques d'inondations et les moyens d'y remédier. Les eaux doivent être retenues en aval du cours d'eau. Après réalisation du projet, la partie imperméabilisée sera importante malgré la présence de noues et autres moyens drainants, sans oublier que le sous - sol étant argileux, l'infiltration des eaux y est très faible.

A terme, l'incidence des 100 logements supplémentaires aura des répercussions sur la ville de Wormhout et très peu sur le village de Ledringhem. Le recul de plusieurs années sera nécessaire pour penser ou repenser à un plan de déplacement urbain et à proportionner les équipements publics à l'accroissement de la population.

Un projet bien pensé avec tous les acteurs de terrain et des échanges avec la population pourra apporter un cadre de vie agréable.

- Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête présenté par la CCHF
- Après avoir participé à la réunion de présentation du dossier
- Après avoir contacté le promoteur immobilier et le géomètre expert
- Après avoir obtenu auprès des services de l'USAN les renseignements concernant le projet de création d'un ZEC à proximité de la Peene Becque
- Après avoir fait différentes recherches sur les zones inondables et les zones humides sur la commune de Wormhout
- Après m'être tenu à la disposition du public durant 4 permanences dont une le samedi matin et une le mercredi matin (jour du marché)
- Après avoir étudié et analysé les observations, courriers, pièces annexées recueillies pendant la durée de l'enquête
- Après avoir dressé, une fois l'enquête terminée, le procès verbal de synthèse des observations et avoir reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de la CCHF

Compte tenu que ce projet n'est pas encore définitivement arrêté et demande à évoluer et portait sur un changement de zonage pour réaliser de l'habitat,

J'émet un AVIS FAVORABLE

à cette modification du PLU de la commune de Wormhout

ASSORTI DE 3 RESERVES

RESERVE 1 : la zone d'extension de crues envisagée à proximité du lotissement évoqué dans cette modification de PLU devra être réalisée avant la prise de possession des habitations. Toutefois, une autre ZEC devra être réalisée plus en amont du cours d'eau de la Peene Becque pour protéger cette zone à vocation d'habitats.

RESERVE 2 : Le lotisseur s'informerera avant tout travaux de fouille dans le terrain, du réseau de drainage des terres agricoles car une discontinuité de ce réseau occasionnerait des désordres dans les terrains voisins encore exploités. Un plan de drainage devra être réalisé, des travaux devront être entrepris.

RESERVE 3 : Les aménagements paysagers ne devront être réalisés qu'avec des espèces locales adaptées au climat.

ASSORTI DE 4 RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION 1 : Limiter la circulation des engins de chantiers dans la rue des tonneliers durant les travaux

RECOMMANDATION 2 : Etablir des procédures écrites et pré-établies avant l'ouverture du chantier par les entreprises titulaires et sous - traitantes intervenant sur les chantiers

RECOMMANDATION 3 : Les constructions projetées seront en conformité avec la loi de transition énergétique du 18 août 2015 ; les nouvelles techniques et innovations auront leur place

RECOMMANDATION 4 : La ville de Wormhout devra envisager à terme un plan de déplacement urbain en concertation avec ses administrés car la quasi-totalité du projet intercommunal impactera la circulation dans la ville de Wormhout et non celle de Ledringhem.

Le 20 juillet 2016

Michel DUVET,
Commissaire enquêteur.

