Communauté de Communes des 7 VALLEES

Commune de BEAURAINVILLE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enquête Publique

6 octobre au 4 Novembre 2015

CONCLUSIONS

Du Commissaire Enquêteur

Monsieur Yves ALLIENNE

Suppléant Mr DENIS.

SOMMAIRE

1-La Procédure p 3

2-Déroulement de l'enquête

3-Observations : p 4

4-REPONSES du Maître d'Ouvrage et Analyse : p 6

4-1 Modifications de zones :
4-2 Formulées par les Personnes Publiques Associées

5-CONCLUSIONS : p 15

5-1 Information / Concertation
5-2 Contenu du dossier
5-3 Déroulement de l'Enquête
5-4 Réponses du Maître d'Ouvrage

6-AVIS

1 La Procédure

Suite au courrier de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées enregistré le 18 mai 2015, par ordonnance n° E15000100/59 en date du 20/05/2015 madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lille me désignait pour conduire l'enquête relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAURAINVILLE.

Par arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées en date du 11 septembre 2015 portant ouverture de l'enquête publique unique relative à la Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Beaurainville.

Les procédures d'élaboration et de révision des P.L.U s'inscrivent dans un cadre législatif et règlementaire stricte qui intègre les textes qui permettent d'aborder l'ensemble des problématiques traitées.

2 Déroulement de l'enquête

Attendu que :

- La collaboration avec les services de la Communauté de Communes comme ceux de la mairie de BEAURAINVILLE ont été d'une grande qualité ;
- Avant l'ouverture de l'enquête plusieurs réunions se sont tenues en mairie de BEAURAINVILLE les 17 juin et 29 septembre 2015. Ces réunions m'ont permis d'avoir des explications sur les éléments techniques du dossier, de comprendre et cerner les enjeux liés à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- Le dossier produit par les services de la Communauté de Communes des 7 Vallées est conforme à la règlementation. Les éléments techniques qu'il contenait se sont montrés explicites et de qualité, que toutefois il conviendra de procéder à la mise à jour du cadastre ;
- L'information du public a été réalisée :
  - Par voie d'affichage en mairie de Beaurainville comme au siège de la Communauté de Communes des 7 Vallées ;
  - Par insertion dans la presse locale, dans les journaux La Voix de la Nord, Nord Littoral, Les Echos du Touquet dans leurs éditions des 16 septembre et 7 octobre 2015 ;
  - Qu'en outre le dossier d'enquête était consultable (et téléchargeable) sur le site de la Communauté de Communes des 7 Vallées
- Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie de BEAURAINVILLE, où se déroulait l'enquête publique comme au siège de la Communauté de Communes des 7 Vallées, aux heures normales d'ouverture des bureaux du 6 octobre au 4 novembre 2015 ;
- Les permanences telles que celles-ci étaient fixées par l'arrêté Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées en date du 11 septembre 2015 se sont déroulées dans les meilleures conditions et que le public a pu user normalement de son droit d'expression par courrier comme dans les registres mis à sa disposition aux lieux repris ci-dessus ;

- L'enquête s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs conformément aux dispositions reprises dans l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées en date du 11 septembre 2015 ;
- Tous les avis et courriers ont été examinés.

3 – Observations :

✓ **Sur les registres d'enquête :**

Le registre ouvert au siège de la Com. Com. Des 7 Vallées ne contient aucune observation.
Lors de mes permanences en mairie de Beaurainville j'ai reçu 26 personnes, 9 remarques ont été inscrites sur le registre d'enquête ouvert en mairie.
Ces remarques portent des demandes de modifications de zones – la réserve foncière et la sortie du périmètre du PPRI. Elles furent formulées par les personnes suivantes :
Modifications de zones :
Mr DERAM – Mme TALMANT - Mesdames LASNIER & CAROLY (indivision Chaloine) – Mr CAPON –SELLIER - Mme EVRARD – Mr MERLOT – Indivision HERTAULT –THERRY – Mme QUANDALE.
Contestation de la réserve foncière n°1 : Indivision BERNARD

✓ **Par courrier:**

Modifications de zones : Note de Mr le Maire de Beaurainville, Mr & Mme MERLOT
Sortie du Périmètre PPRI : Mme HOUILLEZ - Mme MIKOLAJCZAK
Divers : Préfecture d'Arras (dérogation saisine CDNPS)

✓ **Par les Personnes Publiques Associées (P.P.A) :**

A-La Chambre d'Agriculture, courrier du 13/07/2015 :
La Chambre d'Agriculture émet un AVIS DEFAVORABLE au projet de révision du P.L.U avec plusieurs demandes et observations :

- **Sur la consommation de l'espace agricole** : Pas d'analyse des besoins au niveau du territoire de la CC7V, retrait de la zone d'activité (1AUE).
- **Sur le zonage** ; Sur des parcelles exploitées par Mr THERRY Nicolas - Mr Bernard PHILIPPE - Mr VALLIERE Jean René - Mme FOUBE Colette.
- Plus généralement, pour les terrains situés dans le périmètre des installations classées et repris dans le projet de révision du PLU en zone U, la Chambre d'Agriculture demande que son avis soit sollicité lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

B - Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (STECAL):

- la CDCEA émet un AVIS DEFAVORABLE : courrier du 23 juillet 2015 : aux motifs suivants : les modalités de détermination des secteurs de protection des captages d'eau ;
- Le second sur la consommation des espaces agricoles,

C - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) :
Par courrier en date du 7/08/2015 les services de l'Etat donnent leur AVIS FAVORABLE accompagné de nombreuses réserves sur les thématiques suivantes :

- Principe d'urbanisation : En l'absence de Scot, les zones à urbaniser et les zones agricoles ne pourront être urbanisées qu'après accord de madame la Préfète, après avis de la Commission Départementale Nature Paysages et Sites (CDNPS) compétente.
- Zones d'activités : Pas de bilan d'occupation des zones, à l'échelle de la C.C de 7 Vallées il reste 13.88 ha sans bâtiments. En l'état l'extension projetée ne paraît pas justifiée.
- Activité agricole : PADD Les justifications sont insuffisantes au regard de l'objectif.

D - Département du Pas de Calais :
Le Département souhaite la déclinaison des orientations qui relèvent de la sa compétence, (Randonnée - Schéma Directeur Départemental de la Mobilité - Pistes cyclables).

E- Région Nord Pas de Calais :
Plusieurs observations sont formulées:

- Sur la Trame Verte et Bleue
- Sur les objectifs démographiques : Incidence du scénario retenu (+7.5% jusque 2028) sur la consommation foncière des terres agricoles et naturelles.

- En matière de logements : La commune est invitée à initier une politique visant à résorber le parc de logements vacants. (6.4% du parc en 2012).
- Concernant la densité : la Région encourage la commune de Beaurainville à favoriser un projet moins consommateur de foncier.
- Concernant les zones d'activités économiques : la Région préconise la densification des zones d'activités et d'intégrer des objectifs en matière de biodiversité (gestion économe des terres agricoles et naturelle).

✓ **Demandes de précisions adressées au Maître d'Ouvrage:**

Par mail en date du 28/10/2015 j'ai adressé un courriel à Mme la D.G.S de la Communauté de Communes des 7 Vallées afin d'avoir un bilan d'occupation des zones d'activités situées sur le territoire de la Communauté de Communes des 7 Vallées.
Cette demande a été rappelée par courrier du 23/11/2015.

4 - REPONSES du Maître d'Ouvrage et Analyse :

Dans un document joint au dossier d'enquête le M.O apporte les réponses aux observations formulées par les P.P.A.
Globalement les réponses sont satisfaisantes dans la mesure où sont justifiés, de son point de vue, les choix faits sur les sujets évoqués : projet démographique, besoins en logements, zones économiques, consommation des terres agricoles, rectifications des zones à la périphérie de certaines exploitations agricoles, etc.

Lors de la présentation du procès-verbal de synthèse (réunion du 17 novembre 2015) ces réponses ont à nouveau été discutées comme furent abordées les remarques formulées durant l'ouverture de l'enquête (soit par inscription sur les registres, soit par courrier), ces dernières portant essentiellement sur des demandes de modifications de zones ou modifications des périmètres de zones.

4-1 Modifications de zones :

Mr. DERAM François

Objet : Classement du front à rue de la parcelle AB 52 en zone UA ou UB.
Réponse du MO : Souhaite maintenir la parcelle en zone UB. Suite favorable à la demande légitime.
Avis du Commissaire Enquêteur : La demande de modification de zone pour cette parcelle est évoquée à plusieurs reprises : Mr DERAM & Mr D'HAUTEFEUILLE et n'est pas contestée par l'exploitant (Mr THERRY).

AVIS FAVORABLE à la requête.

Mme TALMANT

Objet : Classement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZH 36. (Classée en A au PLU)
Réponse du M.O : Cette demande à peu de chance d'obtenir l'aval des instances administratives.
Avis du Commissaire Enquêteur : Je peux comprendre la demande de l'intéressée, toutefois il faut admettre que celle-ci conduit à un étalement de la zone urbaine ce qui incompatible avec les orientations générales du projet de PLU. Demande non retenue.

AVIS DEFAVORABLE

Mesdames LASNIER & CAROLY

Objet : Sur la parcelle B 36 un CU est délivré « constructible » en nov.2014. L'autorisation de lotir refusée 3 mois après. Demande classement en UB ou remboursement des frais de géomètre.
Réponse du M.O : Lors de la demande de C.U les services municipaux ont alerté les demanderesses sur le risque de voir un refus sur le projet de création de lotissement. Répondre favorablement conduirait à contribuer à l'étalement linéaire et à consommer des terres agricoles. Avis défavorable.
Avis du Commissaire Enquêteur : Je comprends l'ire des pétitionnaires, il est surprenant qu'en 3 mois la position de la Commune ait pu changer. Le projet de PLU ayant été arrêté le 15/05/2015, il appartiendra éventuellement aux autorités compétentes de justifier qu'au 28/11/2014 le projet de zonage du secteur n'était pas arrêté. En l'état actuel du PLU le classement de cette parcelle en zone A est cohérent.

AVIS DEFAVORABLE

Mr. CAPON

Objet : classement en UB de la parcelle ZH n°8
" En zone A parcelle ZH 64
Réponse du M.O : Demande légitime
Avis du Commissaire Enquêteur : La proposition faite par Mr CAPON est cohérente et répond également à une demande de la Chambre d'Agriculture. (ZHn°64)

AVIS FAVORABLE

Mm EVRARD

Objet : Parcelle ZH 86 et 89 reprises en zone A. Demande à ce qu'elles soient en zone constructible.
Réponse du M.O : Ces terrains se situent en plaine agricole (loi ALUR & Grenelle) ne peut donner suite à la demande. (Étalement urbain –consommation terres agricoles).
Avis du Commissaire Enquêteur : La demande de l'intéressée ne peut être prise en considération. La zone 1AUe est contestée par Chambre d'Agriculture de même les zones d'activités font l'objet de nombreuses observations de la part des services publics et organismes consultés (P.P.A).

AVIS DEFAVORABLE.

Mr. SELLIER

Objet : Que les parcelles ZD 68 et 69 (en zone N) soient reprises en zone A.
Parcelle ZHn°98 reprise en 3 zones différentes (UB, N, 1AUe)
Réponse du M.O : La commune souhaite maintenir le zonage tel repris au projet de PLU. Ne souhaite pas l'implantation de hangars agricoles dans cette zone proche de nouvelles habitations.
Avis du Commissaire Enquêteur : concerne les parcelles ZH n°68 & 69

AVIS Défavorable à la requête

- Indivision HERTAULT

Objet : Demande classement de la parcelle AI n°64 zone UB.
Réponse du M.O : La volonté communale est de préserver la vocation économique de la parcelle. Avis défavorable à la requête
Avis du Commissaire Enquêteur: la volonté du M.O est cohérente, ce secteur du territoire a indiscutablement a une vocation économique (commerces).

AVIS DEFAVORABLE à la requête

Mr. D'HAUTEFEUILLE

Objet : demande front à rue AB n°I49 (en zone A) soit repris en zone UA ou UB. (Demande comparable à Mr Deram).
Réponse du MO : Demande légitime.
Avis du Commissaire Enquêteur : La demande de modification de zone pour cette parcelle est évoquée à plusieurs reprises : Mr DERAM & Mr D'HAUTEFEUILLE et n'est pas contestée par l'exploitant (Mr THERRY). Il paraît logique de répondre favorablement à la requête.

AVIS FAVORABLE

Mr. MERLOT

Objet : A obtenu un permis de construire sur parcelle D1859 (ex D22). Demande la mise à jour du cadastre et la reprise de la parcelle D1869 en UB.
Réponse du M.O : La parcelle D 22 faisant l'objet d'un permis de construire va être reprise en zone UB. Avis Favorable à la demande.
Avis du Commissaire Enquêteur : Le Cadastre n'est pas à jour, la rectification et permettra de répondre à la demande qui est légitime. Celle-ci est d'autant est justifiée, qu'il apparaît que sur le territoire qui fait face (commune de Lespinoy) se trouvent plusieurs habitations, ce qui confirme l'intérêt d'une démarche à l'échelle intercommunale.
Le plan de zonage rectifié devrait intégrer une partie des parcelles D1859 & 1860 (ex 22) en zone UB (sur une profondeur de 30 m à partir de son front à rue).

AVIS FAVORABLE

Mme QUANDALLE. DELPORTE

Objet : demande que la parcelle ZH 98 reprise en 3 zones différentes. Demande à ce qu'elle soit reprise en zone A.
Réponse du M.O : La parcelle est reprise en zone naturelle. La zone N, n'empêche pas l'exploitation agricole, cependant l'implantation de bâtiments y est interdite. Avis défavorable et maintien en zone N.
Avis du Commissaire Enquêteur :

AVIS Défavorable à la requête

Mr. THERRY

Objet : demande le classement en zone A des parcelles suivantes :
AC 13, 51a, 52, 53 reprises en UB dans le projet et AC 116, 117, 118, 135, 134, 124 reprises en 1AU.
Réponse du M.O : Pour les parcelles 13-51-à52-53 Il s'agit de dents creuses. Cependant suite à l'avis de la Chambre d'agriculture et à la demande de Mr Therry ces parcelles seront retirées de la zone UB et seront reprises en zone Agricole.
Parcelles 116-117-118-1356-134-124 la commune a un projet de densification d'une partie actuellement urbanisée. Les parcelles sont maintenues en zone 1AU. De plus des réserves foncières seront reprises sur le document d'urbanisme (voir observation DDTM).
Cette zone n'a jamais fait l'objet de remarques durant toute l'étude du PLU sauf pour ce qui concerne le périmètre d'installation classée. Si des observations avaient été formulées, le projet communal se serait basé sur une autre zone.
Avis du Commissaire Enquêteur : Pour ce qui concerne les parcelles 13-51a-52 et 53 leur front à rue constituant des "dents creuses" propices à la construction d'habitations sans gêner outre mesure la gestion de l'exploitation. Je confirme le tracé du zonage repris dans le projet de PLU.

AVIS DEFAVORABLE à la proposition du M.O et à la requête de Mr THERRY

Pour les parcelles 116 – 117 – 118 – 135 -134 – 124 incluses en zone 1AU celles-ci correspondent parfaitement à la partie du territoire urbanisée. Les parcelles seront maintenues en 1AU.

AVIS DEFAVORABLE à la requête de Mr THERRY

Note de Mr le Maire de BEAURAINVILLE

Objet : Classement en zone UB parcelle ZH8 (idem Mr Capon)
AL 27 Réduction de la réserve foncière n°1 à 8mX60m.
Réponse du M.O : AL 27 : La rectification sera faite (réduction de la façade de la réserve foncière).La parcelle AL n°27 reclassée en UB.
ZH n° 8 sera reprise en zone UB
Avis du Commissaire Enquêteur : Les demandes sont cohérentes tant pour ZH n°8 que pour AL n°27

AVIS FAVORABLE

Réserve foncière n°1 :

Indivision HERTAULT-BERNARD

Objet : Les intéressés contestent la réserve n°1, et n'excluent pas d'entamer une action juridique pour excès de pouvoir.
Réponse du M.O : Emplacement réservé prévu dans le cadre d'un futur aménagement de zone, C'est pour un intérêt général que la réserve est prévue. Cependant l'emplacement de la réserve sera modifié le long de la parcelle AL90 (largeur10mX profondeur 60m).
Avis du Commissaire Enquêteur : Les intéressés ont été reçus par le Maire qui leur a donné toutes explications au vu de leur demande de rectification. (Voir demande formulée par le Maire de Beaurainville ci-après). La modification proposée par le M.O est en partie une réponse à la requête formulée par l'indivision BERNARD. Cette réponse est en cohérence avec le projet d'aménagement de ce secteur.

AVIS DEFAVORABLE à la requête de l'indivision BERNARD
AVIS FAVORABLE à la proposition de la mairie.

Sortie du Périmètre PPRI :

Sortie du Périmètre PPRI :

Mme HOUILLIEZ DOME

Objet : demande que la parcelle AH 35 soit sortie du périmètre PPRI et redevienne constructible.
Réponse du M.O : parcelle AH 35 est en zone humide du SAGE de la Canche (risque Moyen d'inondation). Autoriser la constructibilité conduirait à réaliser de l'étalement linéaire et à de la consommation de terres agricoles. Non conforme aux objectifs du PLU. Avis défavorable
Avis du Commissaire Enquêteur : Le PPRI est un document supra P.L.U Il s'impose de fait. Il ne m'appartient pas de me prononcer sur ces demandes qui seront à examinées lors de la révision du PPRI.
AVIS DEFAVORABLE

Mme MIKOLAJCZAK Edith

Objet : demande que la parcelle AC 34 soit sortie du périmètre PPRI et redevienne constructible.
Réponse du M.O : parcelle AC34 est en zone UB, donc constructible. Dans le PPRI elle est reprise zone humide du SAGE de la Canche (risque Moyen d'inondation) et zone inondée constatée. Ce n'est pas le PLU qui rend la parcelle inconstructible.
Avis du Commissaire Enquêteur : Le PPRI est un document supra P.L.U Il s'impose de fait. Il ne m'appartient pas de me prononcer sur ces demandes qui seront à examinées lors de la révision du PPRI. **AVIS DEFAVORABLE**

Mr BOYEZ Eugène

Objet : demande que la parcelle AH 37 soit sortie du périmètre PPRI et redevienne constructible.
Réponse du M.O : parcelle AH 37 est en zone humide du SAGE de la Canche (risque Moyen d'inondation). Autoriser la constructibilité conduirait à réaliser de l'étalement linéaire et à de la consommation de terres agricoles. Non conforme aux objectifs du PLU. Avis défavorable
Avis du Commissaire Enquêteur : Le PPRI est un document supra P.L.U Il s'impose de fait. Il ne m'appartient pas de me prononcer sur ces demandes qui seront à examinées lors de la révision du PPRI.
AVIS DEFAVORABLE

4-2 Formulées par les Personnes Publiques Associées

1- Commission Locale de l'Eau (Canche) ; Courrier du 29 juin 2015 :

Objet : réserves quant à l'article 4 du règlement du P.L.U relatif aux conditions de desserte par le réseau et propose une modification de la rédaction de cet article.
Réponse du M.O : Toutes les remarques seront prises en compte. L'art4 du PLU sera modifié
Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

2- La Chambre d'Agriculture, courriers des 13/07/2015 et 15 juillet 2015 :

La Compagnie de la Chambre d'Agriculture émet un AVIS DEFAVORABLE au projet de révision du P.L.U soumis à l'enquête et formule plusieurs demandes et observations :

- **Sur la consommation d'espace agricole** ;
  La Chambre d'agriculture s'étonne de la création d'une nouvelle zone d'activité (1AUE) de 2.17 ha, et regrette que l'analyse des besoins n'ait pas été faite à l'échelle du territoire. Demande le retrait de la zone d'activité (1AUE).

Objet : retrait de la zone 1AUe
Réponse du M.O : Une zone 1AUe de 2.17ha est prévue pour ne pas bloquer le développement des entreprises. Dans le projet de PLU la commune dispose de 5 fois moins de surfaces 1AUe que dans le PLU actuel (11.08ha). Avec l'arrivée du centre de secours il n'y aura plus que 2 ha dédiés aux zone d'activités par ailleurs elle se doit d'offrir des solutions pérennes aux entreprises accueillies dans la pépinière 7 Vallées Entreprise.
Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse insatisfaisante. Par courriel du 28/10 et courrier du 23/11/2015 un bilan sur les zones d'activités à l'échelle du territoire a été demandé. Pas de réponse.
OSERVATION RECEVABLE.

- **Sur le zonage** ;

  ✓ Au niveau de l'exploitation (ICPE) de Mr Thierry NICOLAS demandes :
  - Que les parcelles situées à proximité de l'exploitation, reprises en zone 1AU soient reclassées en zone Agricole.
  - Le classement de l'habitation et terrains qui jouxtent, situés en front à rue soient classés en Zone Agricole
  - Demande la mise à jour du plan cadastral afin d'y faire apparaître les bâtiments agricoles (Art L123-3-3 du Code de l''Urbanisme).

Objet: Exploitation Mr. THERRY Nicolas
Réponse du M.O : Une réunion avec les agriculteurs s'est tenu le 17/09/2013. La zone 1Au n'a jamais fait l'objet de remarque durant la phase d'étude du projet, sauf pour ce qui concerne le périmètre " installation classée" Le projet se serait porté sur une autre zone si la commune avait été avertie lors des études préliminaires.
Demande sera faite pour la mise à jour du cadastre.
Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante. Voir ci-dessus Avis quant à la réserve formulée par Mr. THERRY.

✓ Exploitation de Mr Bernard PHILIPPE : Demande l'extension de la zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet de construction agricole.

✓ Exploitation de Mr VALLIERE Jean René : Relève du Régime Sanitaire Départemental.

✓ Exploitation de Mme FOUBE Colette : Demande le classement des terrains contigus en zone Agricole.

✓ Exploitation THERRY Nicolas : faire apparaître bâtiments au plan de zonage. Reclasser les parcelles en front à rue de la zone 1AU en zone A

✓ Espaces en zone N injustifié souhaite reclassement en zone Agricole.

Objet : Exploitations BERNARD Philippe, VALLIERE Jean René, THERRY Nicolas, FOUBE Colette
Réponse du M.O : Les demandes qui concernent les exploitations BERNARD, VALLIERE, FOUBE, THERRY (faire apparaître les bâtiments) seront prises en compte.
Pour ce qui est la demande THERRY pour la reprise en zone A du front à rue de la zone 1AU voir ci-dessus. La commune n'est pas favorable pour avoir des terrains agricoles proches des 6 lots actuellement en construction.
Avis du Commissaire Enquêteur :

Réponse satisfaisante

3- Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles :

La commission émet un AVIS DEFAVORABLE (23 juillet 2015) avec les observations suivantes :

- ✓ Le STECAL (**S**ecteur de **T**aille **e**t de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imité – périmètres Rapproché et Eloigné) n'est pas opportun et ne se prononce pas sur le sujet au motif que l'identification des STECAL ne correspond pas à ce qui est attendu dans un STECAL.
- ✓ Plus généralement sur la consommation des espaces agricoles induits par le projet de révision du P.L.U. (projet démographique – zones d'activités)

Objet : Projet démographique
Réponse du M.O : La Commune a consommé 23.46 ha entre 2000/2009 Le projet envisage une consommation de 10,94 ha dont 2 ha en zones économiques. Une croissance de 7.5% est en concordance avec les dernières années, la commune connait un regain d'attractivité, par conséquent il est souhaitable de pouvoir envisager des zones de développement pour l'habitat. Voir les permis d'achèvement ? Très peu de nouvelles constructions. Le pourcentage de 30% de rétention foncière sera justifié dans le rapport de présentation.
Avis du Commissaire Enquêteur : La commune dispose d'atouts réels (gare, collège, entreprises, commerces, tourisme.) Pour autant depuis 1990 la population connaît un taux d'évolution négatif passant de 2093 habitants en 1990 à 1984 en 2013. Certes, sur les dernières années, des éléments statistiques (INSEE), il ressort que la population connaît un solde positif qui reste faible + 0.5% sur la période récente de 2007 à 2012.
Passer d'un taux de progression de 0.5% sur 5 ans à + 7.5% sur 15 ans me paraît surestimé.
Une hypothèse de l'ordre 2 (ce qui reste exceptionnel dans le contexte actuel) on arriverait à 2024 habitants en 2019 et 2064habitants en 2024 ; loin des 2133 habitants repris dans le projet de P.L.U.
Besoins en logements : Sur la période2007 /2012 je note que le nombre de logements était de 943 en 2007 pour 1012 en 2012 soit + 7.3%. L'hypothèse est basée sur une progression identique. Au niveau des demandes de permis de construire (autre que modifications) , sur les années (2010/2014) j'observe une baisse notoire de ces demandes avec :15 en 2010 ; 28 en 2011 ; 20 en 2012 ; 8 en 2013 ; 11 en 2014, soit un total de 82 demandes de permis de construire sur 5 ans.
Des renseignements donnés par la Région comme par la consultation des statistiques INSEE il ressort que 45 logements seraient non pris en compte (renouvellement du parc) et 64 logements vacants (en 2012) soit un total de 109 logements.
En conséquence je considère que les observations formulées à la fois par la DDTM et la Région Nord-Pas- de-Calais sont fondées rendant nécessaire une révision des l'objectifs fixés au niveau du PLU tant en ce qui concerne l'objectif démographique que sur les besoins en logements qui en découlent.

En conséquence sur cet aspect du projet de révision du PLU j'émets une RESERVE

Objet : STECAL – Avis Défavorable (Projet démographique, consommation terres agricoles – zones d'activités)
Réponse du M.O :
STECAL La localisation des STECAL Nc a été reprise en fonction du plan masse. La commune va revoir la taille des STECAL afin de réduire de moitié la surface.
Avis Défavorable : Voir les réponses (ci-dessus) : Chambre d'Agriculture sur la zone UE ; THERRY zone 1AU.
La commune de Beaurainville est devenue ce qu'elle est aujourd'hui en partie grâce à ses entreprises, qui lui apportent emplois et ressources financières. Beaurainville est une commune majeure du secteur, par conséquent il est important il est important de maintenir une activité économique sur son territoire.
Avis du Commissaire Enquêteur :
Sur les STECAL : Réponse satisfaisante.
Sur l'Avis Défavorable de la CDCEA : La réponse du M.O est compréhensible toutefois manque au dossier une analyse des besoins à l'échelle du territoire, démontrant et justifiant que le projet démographique comme les orientations exprimées dans le PLU sont en cohérence avec une vision intercommunale.

En conséquence sur cet aspect du projet de révision du PLU j'émets une RESERVE

4- **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) :**

Par courrier en date du 7/08/2015 les services de l'Etat donnent leur Avis Favorable accompagné de plusieurs réserves qui s'appuient sur les analyses suivantes.

- ✓ Perspectives d'évolution – Parti d'aménagement ;
  - ✓ Projet démographique
    L'objectif annoncé de +7.5% d'augmentation de la population d'ici 2028 paraît cohérent. Une telle hypothèse est liée au maintien de la croissance observée à l'échelle du territoire. La commune à pour objectif la construction de 193 logements. La DDTM fait observer que le nombre de logements construits sur la période 2012 – 2015 n'est ni renseigné ni intégré et que par ailleurs 45 logements au titre du renouvellement du parc ne sont pas pris en compte.
    Enfin la DDTM demande la justification de la rétention foncière appliquée au nombre de 59 possibilités de constructions par comblement de dents creuses, ramenées à 41 après application d'un coefficient réducteur de 30%
    - ✓ Zones d'urbanisation future.

      La zone située entre les RD113, RD130 et rue des Etangs d'une superficie de 3.1 ha est concernée par la présence d'un périmètre de protection en raison de la présence d'une installation agricole classée. Ce point devra faire l'objet d'une réflexion approfondie quant aux incidences qui pourraient résulter d'une telle proximité. Par ailleurs les accès à cette zone devront être précisés.

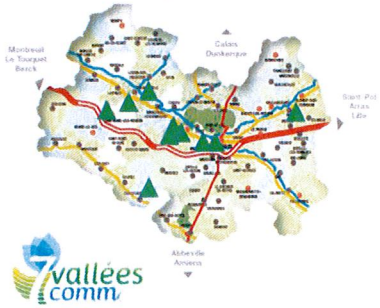
Objet : Zone 1AU concernée par un périmètre de protection. Préciser les accès à cette zone.
Réponse du M.O : Les emplacements réservés seront ajoutés dans le plan de zonage.
Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante.

✓ Zones économiques.

Objet : Pas de bilan d'occupation des zones, il reste 13.88 ha libres.
Réponse du M.O : La zone UE sera complètement remplie par l'arrivée du Centre de Secours (SDISS). La zone 1AUe (2.17 ha) permettra d'accueillir les entreprises qui veulent s'installer sur le territoire de la CC7V. Dans le projet de PLU la commune disposera de 5 fois moins de surface en 1AUe que dans le PLU en vigueur (11h08). Avec l'arrivée du SDISS il ne restera que 2 ha de disponibles. Les zones économiques Belrem nord, Belrem sud n'ont plus de terrain disponible
Avis du Commissaire Enquêteur : La réponse est compréhensible. Il n' pas été aisé de me procurer les éléments qui suivent.
De ceux – ci les observations formulées ne sont pas sans fondement.

Communes	Zone d'activités	Surfaces	M² disponibles	% disponible
Marconne	Champ st. Marie	205 000 m²	99 000 m²	49.25%
	Le Grand Tour	49 000 m²	9113 m²	18.60 %
Marconnelle	La Vallée Carrez	8 580 m²	4220 m²	49.18 %
Bouin Plumoison	Zone n°1	4 500 m²	Non renseigné	
	Zone n°2	25 000 m²	Non renseigné	
	Cellule Artisanale		Non renseigné	
Beaurainville	Belrem	160 000 m²	Non renseigné	
Campagne les Hesdin	Fond de Liane	50 000 m²	25 000 m²	50 %
	Champ du Fresne		80 000 m²	
Gouy St. André			10 638 m²	
Incourt	Zone d'Incourt	50 000 m²	Non renseigné	
TOTAL		552080 m²		

Localisation des parcs d'activités sur les 7 vallées



En conséquence sur cet aspect du projet de révision du PLU j'émets une RESERVE

✓ Déclinaison Opérationnelle du P.L.U ;

Absence de déclinaison opérationnelle des orientations du PADD : Manque de déclinaison entre les orientations, les axes et leur traduction au niveau des OAP

Réponse du M.O : Le rapport va traduire une volonté communale d'une accession sociale et locative (15%-20%) dans les OAP
Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante

✓ Vitalité économique : Linéaire commercial du centre-ville : un repérage de zonage (art L123-15 du Code de l'Urbanisme) est préconisé.

Objet : Commerces
Réponse du M.O : La commune souhaite empêcher le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée. Par conséquent le zonage et le rapport seront justifiés.
Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante

✓ Activité agricole :

Objet : PADD Les justifications sont insuffisantes au regard de l'objectif
Réponse du M.O : le document sera complété
Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante

✓ Prise en compte de l'Environnement/Espaces boisés-sylviculture ;

Objet : Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (TVB)
Réponse du M.O : le rapport sera justifié plus spécifiquement, la commune souhaite protéger certains boisements au titre de l'article L 123-1-5 III
Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante

✓ Compatibilité avec le SAGE de la Canche : Certaines parcelles reprises en UB se trouvent en zones humides (OD101-AC34-AM10 et 11.Revoir également parcelles AH 48 et 49.

Objet : Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (TVB)
Réponse du M.O : Le périmètre des parcelles sera revu
Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante

5- Département du Pas de Calais : courrier du 19 août 2015 ;
Par sa réponse, en particulier :

Objet : le Département souhaite la déclinaison au plan local de diverses orientations qui relèvent de la sa compétence
Réponse du M.O : Vu
Avis du Commissaire Enquêteur : Vu- Réponse satisfaisante

6- Région Nord Pas de Calais : courrier du 15 juillet 2015
Par son courrier le Conseil Régional Nord Pas de Calais rappel divers schémas et directives adoptés par le Conseil Régional (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)-Directives Régionales d'Aménagement (DRA)-Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)-Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
Dans sa réponse sont formulées plusieurs observations sur :

✓ La Trame verte et Bleue : le territoire comprend :
- 2 Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, et 2 ZNIEFF de type 2.
- Des zones à dominante humide (ZDH) de la vallée de la Canche.

Il est fait mention dans le rapport de présentation que ce corridor n'est pas fonctionnel en raison du tissu urbain qui fait obstacle aux continuités (p 132 à 136-PADD p10).

- ✓ Concernant les zones d'activités économiques
  La nouvelle zone occupe 2 ha. La Région préconise la densification des zones d'activités et d'intégrer des objectifs en matière de biodiversité.
- ✓ Les objectifs démographiques : L'incidence du scénario retenu (croissance démographique de 7.5% jusque 2028) sur la consommation foncière des terres agricoles et naturelles.
- ✓ Les objectifs en matière de logements et leur densité : La commune envisage la construction de 193 logements. Le PLU induit un besoin de 8.94 ha correspondant à 152 logements. Le Conseil Régional invite la commune à initier une politique visant à résorber le parc de logements vacants qui était de 64 logements en 2012 (6.4% du parc). L'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais a défini une densité brute minimale de 25 logements /hectare pour les communes disposant d'une halte ferroviaire. la Région encourage la commune à favoriser un projet moins consommateur de foncier, par l'application d'une densité supérieure pour les programmes de logements repris dans le P.L.U. Il serait intéressant sur l'une des deux zones 1AU d'engager une réflexion sur la construction d'un éco-quartier
  Enfin, la recherche d'une mixité de l'offre de logements est affichée dans le PADD il n'en est pas fait mention dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Réponse du M.O : Aucune réponse si ce n'est sur le dernier point (mixité de l'offre) ou il est précisé que la remarque sera prise en compte.

Avis du Commissaire Enquêteur : Les observations formulées par les services du Conseil Régional reprennent de nombreuses remarques formulées par la Chambre d'Agriculture et la DDTM, auxquelles des réponses ont été données. Toutefois je regrette que les arguments techniques apportés en particulier sur le nombre de logements et leur densité n'aient pas fait l'objet d'une réponse spécifique.

Réponse incomplète et non satisfaisante.

5 - CONCLUSIONS :

L'enquête fut close le 4 Novembre 2015, conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées en date du 11 septembre 2015, elle s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Les conditions d'accueil en mairie de Beaurainville étaient excellentes (salle de permanence accessible aux PMR, confidentialité des entretiens) et le public a pouvait prendre connaissance et éventuellement formuler des observations sur le projet hors de mes permanences.

Aucune observation n'a été portée sur le registre ouvert au siège de la Communauté de Communes de 7 Vallées.

L'ensemble des remarques et observations ont été traitées que celles-ci aient été formulées :

- Sur le registre ouvert en mairie de BEAURAINVILLE,
- Adressées par courriers,
- Emanant des P.P.A consultées comme des réponses données par le Maître d'Ouvrage

L'examen de ces remarques et des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage me conduit aux conclusions suivantes :

5-1 Information / Concertation

✓ Dans la cadre de l'élaboration du projet de P.L.U

- Neuf réunions ont été organisées dans le cadre de l'élaboration du projet de P.L.U de Beaurainville, à savoir les :
  - 17/09/2013 Réunion avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture ;
  - 17/10 et 7/11 Réunions de travail sur le PADD ;
  - 5/12/2013 Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées ;
  - 4/7 et 18/12/2014 Réunions de travail sur le zonage et le règlement ;
  - 17/03/2015 Présentation du zonage aux P.P.A ;
  - 31/3 et 2/04/2015 Réunions publiques

- Pour informer la population plusieurs articles ont été édités :
  - Dans le journal municipal de Janvier 2014 et Mars 2015
  - Enfin un document a été distribué toutes boites sur la commune et envoyé aux propriétaires résident à l'extérieur de celle-ci ;
  - Une insertion dans la presse a été faite pour informer la population des réunions des 31/03 et2/04/2015(La Voix du Nord, les Echos du Touquet, l'Abeille) ;

✓ Dans la cadre de l'enquête publique

- Une affiche A2 règlementaire était apposée à la vue du public en mairie de Beaurainville comme au siège de la C.C des 7 Vallées.

- Les avis d'insertion dans les journaux La Voix de la Nord, Nord Littoral, Les Echos du Touquet dans leurs éditions des 16 septembre et 7 octobre 2015 ;

- Par ailleurs le dossier d'enquête était consultable (et téléchargeable) sur le site de la Communauté de Communes des 7 Vallées

L'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme stipule que toute élaboration ou révision du SCOT ou de PLU oblige l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à délibérer sur les objectifs poursuivis et les modalités d'une concertation Un bilan de concertation rend compte du déroulement de la démarche et de ses apports. Le bilan est établi pour restituer au public un écho fidèle des échanges au cours de la concertation.
Par délibération en date du 12/05/2015 le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des 7 Vallées a approuvé le bilan de concertation.

✓ Sur le contenu des dossiers

Les éléments techniques du dossier d'enquête se sont montrés explicites et de qualité. Toutefois il convient de regretter que le dossier ne permette pas d'apprécier le projet de PLU de la commune de Beaurainville et sa cohérence avec un projet global à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes des 7 Vallées.

✓ Sur le déroulement de l'Enquête

Les conditions d'accueil dans les locaux de la mairie de Beaurainville ont été satisfaisantes (affichages des permanences, une pièce permettant de recevoir en toute confidentialité le public, accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Le bilan de l'enquête publique s'établit comme suit :

Eléments pris en compte	**Nombre**
Permanences :	
Personnes rencontrées en Mairie de Beaurainville	26
Observations au Registre ouvert à la C.C des 7 Vallées	0
Observations au Registre à la Mairie de Beaurainville	9
Correspondances	5
Mail	0
Avis des Personnes Publiques Associées	
Avis Favorable sans réserve	
Avis Favorable avec réserves	2
Avis Défavorable	2
Non exprimé	1

De nombreuses réserves ou observations ont été formulées par les P.P.A :

Organismes	**Observations**	**Remarques**
Chambre d'Agriculture	13	
CDCEA	5	
CLE	5	
Région Nord Pas-de-Calais	4	
Conseil Départemental		
DDTM	+/- 80	**Courrier avec 12 pages de remarques en annexe !**
Total approximatif	**107**	

Réponses du Maître d'Ouvrage

Dans leur ensemble ces réponses sont satisfaisantes et témoignent d'une volonté de répondre aux demandes formulées.

Toutefois sur certains points, dont il faut convenir qu'ils sont souvent au centre des enjeux stratégiques pour l'équilibre du territoire de la Communauté de Communes Maître d'Ouvrage, les réponses ne permettent pas d'apprécier la nécessaire cohérence entre le projet communal et son articulation avec un projet à l'échelle de l'intercommunalité.

3- AVIS sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BEAURAINVILLE

Vu les dispositions législatives et règlementaires suivantes :

- La Loi S.R.U du 13/12/2000
- La Loi dite Grenelle II du 12 juillet 2010
- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code de l'Environnement en particulier en ses articles L. 123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R. 123-23 définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique;
- Le Code de l'Urbanisme : articles L.110, L121-1 et 2, L.111-1-1, L.123-1-9 et 10, R 123 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Artois Picardie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Canche ;
- Le Schéma Régional Climat- Air – Energie du Nord Pas de Calais (SRCAE) ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Trame Verte et Bleue (SRCE-TVB) ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Beaurainville en des :

- 26 /09/2012 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de concertation ;
- 8/09/2012 ; 4/10/2013 décidant la révision du PLU et 17/12/2013 portant sr l'examen du PADD

Vu la Délibération du Conseil Communautaire de la C.C des 7 Vallées en date du 27/11/2014 approuvant la poursuite des procédures d'élaboration et de révision des PLU engagées préalablement à la fusion des communautés de communes Canche Ternoise, Val de Canche et d'Authie et de l'Hesdinois au sein de la nouvelle entité dénommée Communauté de Communes des7 Vallées ;

Vu la Délibération du Conseil Communautaire de la C.C des 7 Vallées en date du 12/05/2015 adoptant le bilan de concertation et arrêtant le projet de PLU pour la commune de Beaurainville ;

Vu l'ordonnance n° E15000100/59 en date du 20/05/2015 par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lille me nommait commissaire enquêteur pour la présente enquête publique ;

Vu l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées en date du 11 septembre 2015 portant ouverture de l'enquête publique relative à la Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Beaurainville.

Considérant que:

- Que par la création la Communauté de Communes des 7 Vallée cette dernière s'est substituée de plein droit aux communes membres pour tous les actes relatifs aux procédures engagées par les communes en matière d'urbanisme
- Le projet a été transmis pour avis aux personnes publiques associées
- Que le dossier produit par les services de la Communauté de Communes des 7 Vallées est conforme à la règlementation ;
- L'information du public a été réalisée par voie d'affichage (mairie de Beaurainville et siège de la CC7V), insertion dans la presse locale, dans les journaux La Voix de la Nord, Nord Littoral, Les Echos du Touquet (16/09 et 7/10/2015, que le dossier d'enquête était consultable (et téléchargeable) sur le site de la Communauté de Communes des 7 Vallées ;
- Qu'un dossier d'enquête a été mis à la disposition du public aux heures normales d'ouverture des bureaux du 6 octobre au 4 novembre 2015 tant en mairie de Beaurainville qu'au siège de la CC7V;

- Les permanences telles que celles-ci étaient fixées par l'arrêté Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées en date du 11 septembre 2015 se sont déroulées dans les meilleures conditions
- L'enquête s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs conformément aux dispositions reprises dans l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées en date du 11 septembre 2015 ;
- Tous les avis et courriers ont été examinés.

En conséquence sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaurainville soumis à l'enquête publique j'émets l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE avec 3 réserves

RESERVES :

① *Le projet démographique traduit à mes yeux une prévision trop ambitieuse (+7.5 %). Il conviendrait de revoir celle-ci dans le cadre d'une projection à 10 ans prenant en compte le contexte économique local. (cf. Avis DDTM).*

② *En matière d'Habitat respecter la densité proposée par la Région Nord / Pas-de-Calais.*

③ *Pour ce qui concerne les zones économiques : Définir une trame économique à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes des 7 Vallées et son enveloppe permettant vision prospective afin de déterminer les besoins à partir d'une analyse objective des taux de remplissage des zones d'activités existantes en priorisant le remplissage des zones existantes.*

Fait à Neufchâtel Hardelot le 30 /11/2015

Yves ALLIENNE
Commissaire Enquêteur