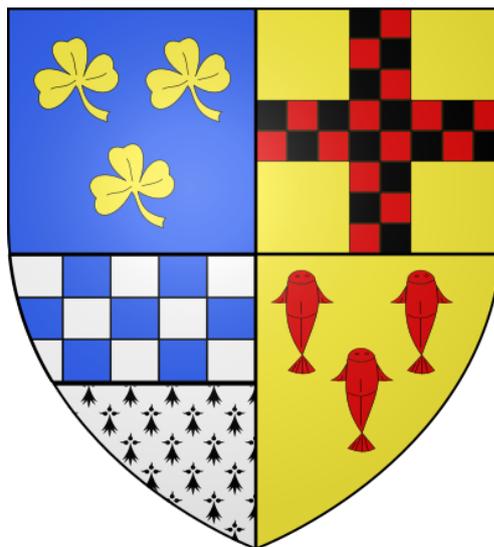


ENQUÊTE PUBLIQUE

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)**

COMMUNE DE WAILLY BEAUCAMP

Du lundi 12 septembre 2022 au 14 octobre 2022 inclus, soit 33 jours consécutifs.



CONCLUSIONS & AVIS

Décision du Tribunal Administratif de Lille : EP N° E22000085/59 du 08 juillet 2022
Arrêté de la Communauté d'Agglomération des 2 baies en Montreuillois : n°2022-35 du 22 août 2022
Commissaire enquêteur : Madame Sylvie CAYET

CONCLUSIONS & AVIS

Table des matières

A-OBJET ET ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE L'ENQUÊTE	3
1-Nature du projet	3
2-Les éléments de l'enquête.....	3
3-Le projet	4
3.1-Deux activités économiques qui ont besoin que le PLU reflète la réalité de terrain.....	4
3.2-L'actualisation des emplacements réservés (ER)	5
3.3-Les autres dispositions applicables aux zones urbaines.....	5
B-CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	5
1-Les enjeux économiques.	5
2-Les enjeux dans la partie habitée de la commune.....	6
C-CONCLUSIONS GÉNÉRALES ET AVIS.....	7

A-OBJET ET ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE L'ENQUÊTE

1-Nature du projet

Le projet soumis à enquête publique concerne une modification de droit commun du document d'urbanisme (PLU) de la commune de Wailly-Beaucamp. Adopté en 2007, il s'agit de sa cinquième modification mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM) composée de 46 communes dont Wailly-Beaucamp, dans le cadre de sa compétence relative à l'aménagement de l'espace communautaire.¹

La modification du PLU vise à régulariser des oublis et erreurs de retranscriptions administratives afin de ne pas entraver la poursuite des activités économiques sur le territoire communal, de se mettre en conformité avec les textes en cours, d'actualiser les mesures visant à protéger les déplacements des piétons dans la commune et à s'ajuster aux réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H² quant aux spécificités de construction destinées à leur homogénéisation sur le territoire. Par la diversité des thèmes concernés, le projet permet au PLU de la commune d'évoluer vers une meilleure compréhension des règles.

Comme l'a précisé la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Hauts-de-France dans son courrier du 28 juin la modification du PLU de la commune, n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine³, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Situé dans l'arrondissement de Montreuil, au cœur d'une zone touristique, Wailly-Beaucamp, entend par la modification proposée, préserver les possibilités d'emploi dans la commune et le bien vivre pour ses 1 029 habitants, sachant que le territoire communal se divise en deux grandes zones, agricole et naturelle qui entourent la partie urbaine avec des activités économiques situées en périphérie. Ces objectifs sont conformes au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

2-Les éléments de l'enquête

Par arrêté n°2022-35 du 22/08/2022, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM) a défini les modalités de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 12 septembre 2022 à 15h00 au vendredi 14 octobre 2022 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Nommée par décision du 08/07/2022 n° E22000085/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, j'ai tenu, en qualité de commissaire-enquêteur, 4 permanences en mairie de Wailly-Beaucamp, siège de l'enquête, le lundi 12 septembre

¹ Font notamment partie de la compétence : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme et carte communale...

² Plan Local d'Urbanisme intercommunal fusionné avec le Programme Local de l'Habitat

³ au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

2022 de 15h00 à 18h00, le mercredi 28 septembre 2022 de 10h00 à 13h00, le mardi 04 octobre 2022 de 10h00 à 13h00 et le vendredi 14 octobre 2022 de 14h00 à 19h00.

Le public pouvait également faire part de ses observations ou propositions par correspondance papier ou électronique.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le président de la CA2BM.

Cent deux dépositions ont été enregistrées, 07 sur l'unique registre papier déposé à la mairie de Wailly-Beaucamp et 95 par courrier électronique. Ces dernières concernaient exclusivement la poursuite et le développement d'une plate-forme de recyclage située en secteur Na, d'équipement routiers. Quant aux observations écrites, à part deux d'entre elles, en faveur du développement économique de la commune, elles traduisent la curiosité de la population envers les règles d'urbanisme. Il faut dire que la municipalité de Wailly-Beaucamp outre les formalités légales de publicité a distribué dans toutes les maisons de la commune un document annonçant la modification en cours du PLU ainsi que les dates de permanence de la commissaire-enquêteur.

3-Le projet

La nécessité de procéder à la modification du PLU concerne :

3.1-Deux activités économiques qui ont besoin que le PLU reflète la réalité de terrain.

La première concerne l'exploitation de la carrière de sable et de graviers dite « VERMOLEEN »⁴ et exploitée par la SARL MATÉRIAUX SILICIEUX DE LA SOMME dont la demande d'autorisation d'exploitation est suspendue à la mise en conformité du PLU avec l'existant et avec l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2006 qui autorisait l'exploitation des 3 parcelles du site. Le PLU de 2007 n'a repris qu'une seule parcelle en NC(exploitation de carrière) laissant les 2 autres en zone N (naturelle). La correction de cette erreur de retranscription permettra à l'entreprise de poursuivre son activité. L'enquête publique menée du 20/12/2021 au 20/01/2022 et du 14/02/2022 au 15/03/2022 a démontré que l'entreprise MATÉRIAUX SILICIEUX possède toutes les compétences pour mener à bien son activité.

La seconde activité économique est celle de l'entreprise MAILLARD qui gère déjà sur place une plateforme de recyclage de matériaux. Il s'agit là-aussi d'ajuster la classification de la zone occupée. En effet, l'emprise de l'activité actuelle est classée en zone Na (secteur naturel d'équipements routiers) ce qui permet déjà de déposer des matériaux. La création d'un STECAL permettra, dans le sous-secteur Nd, le développement de l'activité de concassage existante ainsi que les constructions nécessaires à cette activité. Cette modification a été validée par la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 12/07/2022. L'entreprise a reçu le soutien de 96 contributeurs, dont 95 par courriels, valorisant la localisation d'un dépôt de matériaux sur la côte d'Opale, son inscription au sein d'un circuit court favorable à la neutralité carbone recherchée pour lutter contre les changements climatiques.

⁴ Appellation reprise dans la notice explicative

3.2-L'actualisation des emplacements réservés (ER)

Les six ER destinés à faciliter la réalisation de projets d'intérêt général de la commune sont actualisés afin de tenir compte pour deux d'entre-eux de leur suppression décidée antérieurement et qui n'avait pas été réalisée dans le document graphique et pour les quatre autres des réalisations déjà faites et des techniques de repérage sur le terrain de plus en plus précises. À cela s'ajoute la création d'un nouvel ER, repris sous le n°5, pour sécuriser les piétons et plus particulièrement les scolaires en zone urbaine.

3.3-Les autres dispositions applicables aux zones urbaines

Elles viennent harmoniser le choix des matériaux pour les constructions, réglementer l'installation des antennes de téléphonie, éviter l'édification de clôtures trop opacifiantes et préciser les règles d'implantation de l'habitat en fonction de la topographie du terrain. Ces orientations sont déjà pressenties pour le futur PLUi-H.

D'autres modifications consistent à prendre en compte les dernières mesures légales, notamment la loi ALUR, comme la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, l'implantation des constructions vis-à-vis de la voie ou leur réalisation, ce qui justifie un changement de zonage. Quant à l'ouverture à l'urbanisation possible de la zone 2AU dans le cadre d'une procédure de révision du PLU, elle ne vient que préciser la loi.

B-CONCLUSIONS MOTIVÉES

1-Les enjeux économiques.

La possibilité d'exprimer son opinion par courrier électronique a permis à 95 contributeurs de soutenir l'activité économique dans la commune et notamment celle de l'entreprise MAILLARD. Bien que l'utilité et la compétence de l'entreprise de soit pas remise en cause dans le projet présenté ici, ce soutien vient appuyer la nécessité de mettre en conformité les documents d'urbanisme avec la réalité du terrain afin que l'entreprise puisse continuer à exercer ses activités sans frein administratif.

Quant à la carrière de sable et de graviers dite « VERMOLEEN », la régularisation de zonage qui la concerne ne fait que corriger des erreurs de retranscription dans le PLU. L'entreprise pourra ainsi poursuivre ses activités dans une zone éloignée de toutes constructions.

RECOMMANDATION 01

Le nom de la carrière figurant dans la notice explicative étant mal orthographié « Carrière VERMOLEEN », nom d'un précédent exploitant et afin d'éviter toute incompréhension avenir sera-t-il possible d'utiliser la bonne orthographe « carrière VERMEULEN » ou celle de l'exploitant actuel la SARL MATERIAUX SILICEUX DE LA SOMME.

2-Les enjeux dans la partie habitée de la commune

La distribution d'un flyer informant la population de la tenue d'une enquête publique sur la modification du PLU communal a éveillé sa curiosité et a suscité des questions sur les possibilités de construction dans la commune, sur ses projets et son évolution.

Certaines doivent être considérées comme hors sujet vis-à-vis de l'objet strict de l'enquête, toutefois elles pourront trouver leur place dans la prochaine modification du PLU communal où dans la rédaction finale du PLUi-H.

Une grande partie du territoire communal étant classée en zone Naturelle ou en zone Agricole ce qui participe à l'attrait champêtre de la commune, il conviendrait d'observer chaque parcelle afin d'en faire une description précise au PLU.

Ainsi une maison répertoriée en zone Naturelle n'autorise pas les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires à son habitation selon les normes de confort actuel. Un transfert en zone NH (naturel d'habitat) correspondrait à la réalité du terrain et participerait à son embellissement.

Il en va de même du classement de certaines parcelles qui se trouvent découpées en zone naturelle et agricole alors qu'un classement unique en zone agricole pourrait permettre l'extension d'exploitation agricole déjà implantée sur le site.

Les emplacements réservés ont suscité beaucoup d'interrogations, quant à leur lisibilité et leur utilité. Interrogée sur ces points la CA2BM a indiqué « caractériser les emplacements réservés sans préciser les parcelles concernées, ces dernières étant susceptibles d'évoluer (division, fusion) quand les objets et les emprises des ER sont voués à demeurer dans le temps ». Certes, l'identification des ER dans le règlement graphique était bien réalisée mais leur format n'en permettait pas toujours une compréhension facile.

A propos de l'utilité des ER 3 et 4, bien que cette demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU, la CA2BM « envisage de l'étudier dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration, non sans avoir précisé que le zonage est fortement dépendant des formes urbaines, des zonages environnementaux, des orientations politiques (peuplement) mais également de la législation qui tend à fortement limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, les ouvertures de zones à l'urbanisation seront donc peu nombreuses et réalisées de manière raisonnée ».

RECOMMANDATION 02

J'encourage la CA2BM et la commune à examiner finement le zonage de la commune comme l'écriture en cours du PLUi-H lui en donne l'occasion. La possibilité de déposer en mairie des observations et remarques afin de construire le PLUi-H n'est pas assez connue de la population, une communication par flyer en toutes boîtes aux lettres pourrait utilement compléter l'information déjà existante sur le site de la CA2BM.

C-CONCLUSIONS GÉNÉRALES ET AVIS

La cinquième modification du PLU de la commune de Wailly-Beaucamp fait vivre un document créé en 2007 qui continue naturellement d'évoluer en même temps que la commune en accord avec son PADD, conformément à l'esprit du décret de 2016 relatif à la modernisation des documents d'urbanisme.

Le dossier présenté au public était de nature à l'informer de façon satisfaisante et la consultation publique a démontré son accessibilité en permettant une expression libre.

C'est pourquoi j'ai souhaité préciser certaines recommandations de nature à satisfaire les interrogations compréhensibles du public soucieux de préserver la qualité de son cadre de vie, alors que des enjeux touristiques et économiques peuvent inquiéter.

Au regard de ce qui précède et des éléments développés dans mes conclusions motivées, j'émet une AVIS FAVORABLE au projet de modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Wailly-Beaucamp tel que développé dans les documents du dossier d'enquête soumis à la contribution publique du 12 septembre au 14 octobre 2022 inclus.

Cet avis est assorti de 2 RECOMMANDATIONS explicitées dans ce document.

Le 14 novembre 2022

La commissaire-enquêteur
Sylvie CAYET

