



**DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DE WAVIGNIES**

MODIFICATION NUMERO 1 DU PLU



**ANALYSE ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

2/3

**ENQUÊTE PUBLIQUE
Du Lundi 3 janvier 2021 au jeudi 3 février 2022
Enquête N° 21000151/80**

**RAPPORT établi par Augustin FERTE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

ANALYSE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE	3
2	ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	3
	2.1- Analyse des observations du public	3
	2.1.1- Observations relatives au règlement en zone UB	
	2.1.2 - Observations relatives aux réserves foncières destinées aux équipements sportifs	
	2.1.3- - Observations relatives aux évolutions de l'OAP de la zone de la sucrerie	
	2.2 - Analyse des Personnes Publiques Associées	8
	2.2.1 - Avis de la CCI Oise- Hauts de France	
	2.2.2 - Observations de forme de la DDT Oise :	
	2.3 - Analyse du dossier d'enquête publique	10
3-	SYNTHESE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	11
	3.1 Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la sucrerie	11
	3.2 Ajustement des OAP de la rue Malvoisine et de la rue Mathias	12
	3.3 Ajustement des OAP chemin des Morts (rue Jean-Pierre Braine)	12
	3.4 Allègement des dispositions portant sur le stationnement	13
	3.5 Ajustement du règlement de la zone UB	13
	3.6 Ajustement de la zone UE	14
	3.7 Prise en compte des enjeux environnementaux et mesures prévues	14
	3.8 Avis général du commissaire enquêteur	14
4 -	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	15

L'ensemble des informations générales concernant cette enquête publique figure dans le rapport n° 1/3. Dans ce document, figurent uniquement les éléments relatifs à l'analyse, aux avis et aux conclusions motivés du commissaire enquêteur.

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête est initiée dans le cadre du projet de modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de WAVIGNIES.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Wavignies a été approuvé le 14 décembre 2020. Il n'a fait l'objet d'aucune modification, ni révision depuis son adoption.

La mise en œuvre du PLU a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à l'application des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du volet réglementaire du document d'urbanisme.

La présente modification N°1 est composée des 6 dispositions suivantes :

- 1 - **Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la sucrerie** portant sur la répartition de l'enveloppe de logements à réaliser.
- 2 - **Ajustement des OAP de la rue Malvoisine et de la rue Mathias**, en ne gardant que la parcelle n°183 (et en sortant du périmètre les parcelles n°68, 67, 405, 406 et 407 qui sont déjà desservies par les réseaux publics).
- 3 - **Ajustement des OAP chemin des Morts (rue Jean-Pierre Braine)** en privilégiant l'aménagement du chemin des Morts pour desservir les parcelles n°606 et n°1177 et ajustement du zonage sur la parcelle n°107.
- 4 - **Allègement des dispositions portant sur le stationnement** dans l'ensemble des secteurs soumis aux OAP.
- 5 - **Ajustement du règlement de la zone UB** en ce qui concerne l'emprise au sol et la hauteur des annexes non accolées à la construction principale.
- 6 - **Ajustement de la zone UE** en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives.

2 ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 -Analyse des observations du public

9 visites et 6 observations (une écrite sur le registre d'enquête et 5 orales) ont été enregistrées à l'issue des 3 permanences en Mairie de WAVIGNIES, se répartissant de la façon suivante selon une analyse thématique.

ANALYSE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS

NUMERO	THEME	OBJETS	Observations sur le registre d'enquête	Observations orales lors de la visite	DATES
1	Règlement écrit et zonage zone UB	Règlement écrit en zones UB concernant les vérandas et abris de jardins		1	03-févr
2		Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques rues Lucien Sueur et Jean Dupuy		1	03-févr
3		Demande de passage des parcelles H 65 et H 919 de la zone UBp à la zone 1 AUh pour permettre leur constructibilité		1	03-févr
4	Réserves pour équipements sportifs	Réserves foncières pour des équipements sportifs et rythme d'urbanisation	1		03-févr
5	OAP Sucrierie (zones 1 AU et 2 AU)	Constructibilité des zones 1 AU et 2 AU dans l'OAP de la sucrierie		1	03-févr
6		Servitudes et règlement graphique de l'OAP de la sucrierie		1	03-févr
TOTAL			1	5	

2.1 1- Observations relatives au règlement en zone UB :

Ces observations concernent les deux sujets suivants :

- Règlement écrit en zones UB concernant les vérandas et abris de jardins,
- Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques rues Lucien Sueur et Jean Dupuy

1 - Règlement écrit en zones UB concernant les vérandas et abris de jardins :

La question posée :

- La commune devra confirmer son accord sur la proposition de suppression du respect des mêmes matériaux que le bâtiment d'origine dans le règlement écrit.

Réponse de la commune :

Avis favorable, à appliquer en zone UB, mais également en zone 1AU.

Avis du commissaire enquêteur :

- Cette proposition est de bon sens et ne remet pas en cause les objectifs du règlement écrit du PLU
- Cette disposition apportera de la souplesse aux habitants souhaitant installer une véranda dans la réalisation de leurs travaux.

2- Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques rues Lucien Sueur et Jean Dupuy

La question posée :

- La commune est invitée à expliquer les raisons et les justifications de la différence de dispositions entre les rues Lucien Sueur et Jean Dupuy et le reste de la zone UB, en matière de recul des constructions, par rapport aux voies et emprises publiques ?

La réponse de la commune :

S'agissant des axes principaux de la commune, la question du stationnement est un enjeu particulièrement important pour ne pas entraver les circulations sur ces routes départementales qui supportent le principal trafic du bourg. Le retrait des constructions par rapport à l'emprise publique d'au moins 6 mètres facilite le stationnement sur la propriété, entre la rue et la construction, sans difficulté de fermeture du portail.

Avis du commissaire enquêteur :

Les rues Lucien SUEUR et Jean DUPUY, davantage fréquentées que les autres rues de la commune, justifient un recul supérieur de 6 mètres pour ne pas entraver les circulations.

3 – Demande de passage de la totalité des parcelles H 65 et H 919 de la zone UBp à la zone 1 AUh pour permettre leur constructibilité

Question posée :

M Patrice BREFORT demande le passage de la totalité des parcelles H 65 et H 919 de la zone UBp à la zone 1 AUh pour permettre leur constructibilité.

Réponse de la commune :

Comme indiqué en réponse à la demande faite au cours de l'enquête publique sur le projet de PLU révisé menée en juillet 2020, les parcelles n°65 et 919 étaient initialement inscrites en emplacement réservé à un projet d'intérêt général (équipements sportifs, maison de la petite enfance, etc.). Même si à l'issue de l'enquête publique l'emplacement réservé a été supprimé considérant qu'il n'y avait pas de projet dans l'immédiat, ces parcelles mitoyennes aux équipements sportifs pourraient être mobilisées pour un équipement d'intérêt général à plus long terme.

Par ailleurs, ces deux parcelles ne disposent pas des réseaux : le chemin d'accès n'est pas viabilisé et les réseaux d'eau ne viennent pas au droit des parcelles.

La viabilisation du chemin existant (rue des Saules) impliquerait d'imperméabiliser un point bas du territoire qui sert de zone de réception des eaux pluviales. L'aménagement de ce secteur pourrait avoir des incidences sur la prise en compte du risque d'inondation en cas de disparition de cette zone d'infiltration dans le cadre de l'aménagement de la voirie.

Il est donc proposé de maintenir la parcelle cadastrée section OH n°919 et une partie de la parcelle n°65 dans le secteur UBp voué aux équipements d'intérêt général.

Avis du commissaire enquêteur :

Le maintien de des parcelles n°65 et 919 en zone UBp a déjà fait l'objet d'un arbitrage lors de l'élaboration du PLU révisé de 2020 et apparaît tout à fait cohérente et justifiée.

De plus, dans l'objectif d'un niveau de croissance démographique maîtrisée, la position de la commune est justifiée pour limiter les superficies ouvertes à l'urbanisation.

2.1.2 - Observations relatives aux réserves foncières destinées aux équipements sportifs

Ces observations concernent les 2 sujets suivants :

- Les réserves foncières destinées aux équipements sportifs,
- Les suites données au projet d'assainissement collectif.

1 - Réserves foncières destinées aux équipements sportifs ;

Question posée :

- La commune est invitée à faire connaître les objectifs et les justifications du passage de la zone UBp (secteur d'équipements publiques dans la zone urbaine) située le long de la rue du Tortillard en zone 1 AUh ?

Réponse de la commune :

Le secteur UBp dispose de foncier disponible pour accueillir de nouveaux équipements publics, et notamment de futurs équipements sportifs, sur les parcelles 919 et une partie de la parcelle 65 au nord de la zone si besoin, soit 2400 m² disponibles maintenus en zone UBp. Le passage de la zone UBp à la zone 1AU le long du chemin du Tortillard permet à terme la viabilisation.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune qui met en avant un foncier disponible de 2 400 m² en zone UBp disponible pour des équipements publics et notamment sportifs, justifie le choix opéré au sein du PLU.

2 Suites données au projet d'assainissement collectif :

Question posée :

- Pour répondre à Michel GOES, il est demandé à la commune de rappeler les motivations ayant conduit à l'abandon du projet d'assainissement collectif en 2014.

Réponse de la commune :

Le projet a été abandonné par le conseil municipal en raison de l'augmentation excessive du prix de l'eau qui serait passé d'environ 2.6 € le m³ à un prix évalué entre 9 et 10 € le m³.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette réponse apporte les explications et justifications demandées.

3 - Rythme d'urbanisation adopté par la commune :

Question posée :

La commune peut-elle justifier le rythme d'urbanisation adopté au travers du PLU ?

Réponse de la commune :

La commune de Wavignies est particulièrement attractive grâce à sa proximité du pôle urbain de St-Just en Chaussée et son offre d'équipements (en particulier scolaires) et de commerces de proximité.

Elle a connu un fort développement démographique entre 2014 et 2017, avec un taux de croissance démographique qui atteint 4,5%/an. Pour les 10 à 15 prochaines années, la commune a justement souhaité modérer le développement démographique, en retenant un scénario de croissance plus mesuré, avec 1,2% de croissance annuel moyen qui se traduit par l'arrivée d'environ 13 habitants supplémentaires par an.

Avis du commissaire enquêteur :

L'objectif d'un ralentissement du rythme de construction et d'accueil de nouveaux habitants correspond à une volonté de la commune de maîtrise de sa croissance démographique.

2.1.3 - Observations relatives aux évolutions de l'OAP de la zone de la sucrerie :

1 Constructibilité des zones 1 AU et 2 AU sur l'OAP de la sucrerie :

Les questions posées :

- M Régis BREFORT interroge la commune à propos de la possibilité d'implanter la station d'épuration des nouveaux logements sur la zone 2 AU de l'OAP de la sucrerie dès à présent, ainsi qu'un parking destiné à la fois aux nouveaux habitants accueillis sur la zone 1 AU et UB au sud et aux locataires de l'immeuble de 15 logements réhabilités, au nord.
- Le règlement écrit indique dans son sommaire un « CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone 2AU page 31 ».
- Le contenu du règlement écrit ne comporte toutefois, aucune indication relative aux dispositions prévues pour la zone 2 AU. Il convient de savoir s'il s'agit d'un oubli ou si aucune disposition est prévue pour la zone 2AU ?
- En définitive, il s'agit de savoir si M BREFORT a la possibilité réglementaire d'installer, dès à présent et en l'état actuel du PLU, une station d'épuration autonome et un parking pour les nouveaux logements et pour les 15 logements pré existants de la sucrerie, sur la zone 2 AU ?

Réponse de la commune :

Sachant que dans la zone 2AU sont admises « Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site, ainsi que les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée. ».

L'aménagement d'une station d'épuration autonome, d'un parc de stationnement (soumis à déclaration de travaux entre 10 et 49 places), ou même l'aménagement d'une voirie avec placette de retournement, sont donc admis en zone 2AU.

Le règlement de la zone 2AU sera ajouté au règlement tel qu'il figurait dans le projet de PLU arrêté par la commune le 13 mai 2019. La suppression du règlement de la zone 2AU dans la version approuvée du PLU relève d'une erreur matérielle.

Avis du commissaire enquêteur :

La possibilité d'implantation d'une station d'épuration autonome, d'un parc de stationnement et d'une place de retournement en zone 2 AU, devrait faciliter la réalisation d'une opération d'habitat sur la zone 1 AU, en permettant de consacrer la totalité des surfaces à l'habitat.

Ce sujet est primordial dans la modification du PLU, dans la mesure où il constitue un enjeu essentiel pour la commune, devant permettre de résorber cette friche industrielle à l'entrée de Wavignies.

2 -Servitudes et règlement graphique de l'OAP de la sucrerie :

Questions posées :

- M Patrice BREFORT souhaite connaître les modalités précises de réalisation de la zone paysagère tampon Le long du bâtiment de stockage agricole et du puits qui longent la rue de la Sucrerie au sud, et le long de la rue qui mène au silo de la coopérative agricole à l'ouest du secteur ?
Et comment sera simultanément assuré le respect des servitudes, notamment pour l'accès à la sortie de secours rue Lucien Sueur et au puits (parcelle 1311), ainsi que

pour les travaux de maintenance de son bâtiment de stockage de céréales (parcelle 1314).

- La commune pourra, à cette occasion, confirmer la possibilité de fermer la rue de la Sucrierie 2 à 4 jours par an, pour permettre à M Patrice BREFORT d'effectuer ses opérations de maintenance de la pompe installée dans son puits.
- Des indications concernant la nouvelle voie transversale prévue sur la zone 1AU et débouchant sur la rue de la sucrierie sont également souhaitables pour vérifier la prise en compte des servitudes au profit de Patrice BREFORT pour l'entretien de ses installations.

Réponse de la commune :

Ces servitudes de passage liés à l'entretiens des bâtiments mitoyens et des réseaux sur fond voisin relèvent du code civil et s'appliquent de fait sur tous les terrains. Le traitement paysager demandé devra rendre possible le passage le long du bâtiment de stockage sur la parcelle 1014 et du puits sur la parcelle 1011. Pour s'en assurer, il est proposé de compléter la notice écrite des OAP du site de l'ancienne Sucrierie comme suit (ajouts soulignés) :

« Le long du bâtiment de stockage agricole et du puits qui longent la rue de la Sucrierie au sud (parcelles 1311 et 1314), et le long de la rue qui mène au silo de la coopérative agricole à l'ouest du secteur (parcelle 1028), il convient également de réaliser une zone tampon avec traitement paysager végétal ou minéral afin de tenir compte des éventuelles nuisances et de limiter les conflits d'usage (passage de poids-lourds, nuisances liées au trafic...). Ce traitement paysager devra tenir compte des servitudes de passage temporaire, nécessaires en cas de maintenance du bâtiment de stockage présent sur la parcelle n°1314 et d'entretiens des réseaux, en permettant le passage le long du bâtiment et du puits. »

Avis du commissaire enquêteur :

Le rappel des obligations de prise en compte des servitudes prévues au profit de M Patrice BREFORT dans le règlement de l'OAP du secteur de la sucrierie constitue une garantie intéressante pour M BREFORT qui devrait le rassurer à ce sujet.

2.2 - Analyse des Personnes Publiques Associées

2.2.1 - Avis de la CCI Oise- Hauts de France

Incidences du bouclage de la nouvelle voirie à créer au sein de la zone 1AU débouchant sur la rue de la sucrierie (CCI Oise Hauts de France).

Les questions posées :

La CCI émet des craintes concernant les conséquences d'un bouclage de la voirie à créer au sein du site jusqu'à la rue de la sucrierie, entraînant un renforcement des flux dans cette rue desservant la zone d'activités.

Les observations de la CCI peuvent être déclinées en plusieurs questions et pistes de solutions à examiner :

- En dehors de l'intérêt d'un espace d'aération au sein du futur lotissement créé sur la zone 1AU, quel est l'intérêt d'un bouclage à travers l'accès existant à la coopérative (parcelle cadastrée H n°1128) jusqu'à la rue de la Sucrierie ? Ce débouché présente-t-il un caractère indispensable, sachant que l'accès principal au lotissement se fera par l'accès à la rue Lucien SUEUR/ route nationale ?

- Une voirie secondaire, exclusivement interne au futur lotissement et réservée aux habitants du lotissement, avec uniquement un accès à la sortie de secours intégrée aux servitudes octroyées à Patrice BREFORT, ne serait-elle pas suffisante ? Cette voie interne, en impasse, avec une « raquette » de retournement, donnerait alors accès à la voie perpendiculaire principale débouchant sur la rue Lucien Sueur.

La suppression du bouclage vers la rue de la sucrerie répondrait à la demande de la CCI visant à privilégier le trafic de cette rue à celui lié à la zone d'activités.

- D'une façon générale, est-ce qu'un plan de principe indicatif d'aménagement global des zones UB, 1AU et 2AU a-t-il été fourni par le propriétaire, Régis BREFORT ? et le cas échéant, un tel plan d'aménagement pourrait-il être demandé à M BREFORT ?

Réponse de la commune :

La densification proposée se concentre sur la zone 1AU, sans autoriser de nouvelles constructions (à l'exception d'aménagement de réseaux) sur la zone 2AU proche du silo agricole de la coopérative et de la zone d'activités économique. De ce fait, la zone 2AU crée une zone tampon de 70 mètres entre le futur lotissement et les activités économique, ce qui est jugé suffisant pour tenir compte des éventuelles nuisances et entraves à la circulation mentionnées par la CCI.

Pour tenir compte de la remarque de la CCI, il est proposé de supprimer la possibilité d'un bouclage du lotissement sur la rue de la Sucrerie pour limiter les éventuelles nuisances et entraves à la circulation : la voirie à créer devra donc prévoir une placette de retournement dont le dimensionnement devra être conforme aux réglementations en vigueur.

Avis du commissaire enquêteur :

La suppression d'un bouclage de la voirie du lotissement sur la rue de la sucrerie et le traitement paysager sur les pourtours des zones 1 et 2 AU devraient répondre aux inquiétudes des acteurs économiques (CCI Hauts de France et silo AGORA notamment), en séparant plus clairement les espaces consacrés à l'habitat et les activités économiques et en évitant un accroissement de la circulation rue de la Sucrerie.

2.2.2 - - Observations de forme de la DDT Oise :

Les questions posées

La DDT de l'Oise a formulé des observations de forme concernant les trois points suivants :

- 1) - Références parcellaires sur le secteur de l'OAP rue Mathias et Malvoisine des parcelles supprimées de l'OAP à compléter, en raison d'un certain nombre d'oublis, sur la base de l'OAP avant modification ;
- 2) Plan de zonage après modification – secteur entre la rue Jean-Pierre Braine et la place de l'église : classement de l'arrière de la parcelle 107 sur le plan de découpage en zones à faire passer en UB au lieu de UBj, comme indiqué ;
- 3) Cohérence entre la notice de présentation de la modification et la délibération du 21 septembre 2021 :
 - Suppression du point concernant « l'ajustement de l'OAP Rue du Tortillard, visant à revoir la programmation de logements dans le sud du périmètre ». dans la délibération du 21/09/2021 à confirmer,
 - Ajout d'une autre disposition (N°4), portant sur « L'ajustement des dispositions portant sur le stationnement dans l'ensemble des secteurs soumis aux OAP » dans la notice de présentation de la modification, à confirmer

Réponse de la commune :

Les éléments mentionnés par la DDT de l'Oise, pour mettre en cohérence les différents documents entre eux seront intégrés dans la version finale de la modification n°1 du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune répond aux interrogations de la DDT Oise.

2.3 - Analyse du dossier d'enquête publique

D'une manière générale, le dossier d'enquête publique est complet. La notice de présentation du projet de modification explique clairement le contenu, les objectifs et les justifications des dispositions de la modification.

Une attention particulière mérite d'être portée à la compatibilité du PLU avec les autres documents, schémas et plans.

2.3.1 -Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands

Le PLU de Wavignies doit être compatible avec le SDAGE 2010-2015, suite à l'annulation du SDAGE 2016-2022 par le Tribunal Administratif en janvier 2019.

Ce SDAGE est basé sur les 4 orientations fondamentales suivantes :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micro-polluants.
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable.

Ces orientations se traduisent notamment pour Wavignies, par la maîtrise des rejets d'assainissement et des rejets pluviaux dans les milieux naturels. Le PLU doit comprendre des dispositions visant à favoriser l'infiltration des eaux de pluie et la gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des eaux usées s'effectue par des dispositifs d'assainissement individuel. Le contrôle des assainissements individuels relève de la compétence de la Communauté de communes du Plateau Picard qui l'assure par le biais du SPANC (Service public d'assainissement non collectif). Une attention particulière mérite d'être portée à ces contrôles dans l'objectif du respect des objectifs du SDAGE .

2.3.2 - Le SCOT Plateau-Picard / Oise Picarde :

Il n'y a plus de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur le territoire depuis la dispersion du Syndicat Mixte Clermontois/Plateau Picard en charge de son suivi, à compter du .01/01/2015.

Un nouveau SCOT Oise Picarde/Plateau Picard, officiellement prescrit le 4 avril 2019, est en cours d'élaboration.

2.3.3 -Avis de la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » des Hauts de France » (MRAE) :

Dans sa décision en date du 5 mars 2019, la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » des Hauts de France (MRAE), estime, que la procédure de révision du PLU n'est pas soumise à une « évaluation environnementale stratégique ».

Compte tenu de cet avis, de l'absence de zonage d'inventaire environnemental sur le territoire communal, (absence de site Natura 2000, de ZNIEFF ou d'autres périmètres de sensibilités écologiques,) et des ajustements proposés portant uniquement sur des points réglementaires

et des secteurs soumis aux OAP éloignés des milieux boisés, du point de captage d'eau potable et sans incidences sur l'environnement, la commune considère qu'elle n'est pas soumise à une « évaluation environnementale stratégique ».

Cette position est conforme aux dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur :

La position de la commune est effectivement conforme avec les dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et de l'avis de la MRAE qui la dispense d'« évaluation environnementale stratégique ».

3 - SYNTHÈSE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La présente modification N°1 est composée des 6 dispositions suivantes dont 4 concernent les périmètres des OAP, une le règlement écrit de la zone UB et une le règlement écrit de la zone UE. L'analyse suivante est formulée à propos de ces 6 dispositions :

3.1 - Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la sucrerie portant sur la répartition de l'enveloppe de logements à réaliser.

L'aménageur contacté par le propriétaire propose une nouvelle programmation pour l'aménagement de la première phase du site, atteignant entre 15 et 25 logements sur la moitié du secteur au lieu des 12 logements initialement prévus. Cette augmentation de densité de l'opération est justifiée par les coûts de démolition des bâtiments industriels et par les éventuels coûts de dépollution du site.

De ce fait, au lieu de prévoir une vingtaine de logements sur l'intégralité du site en deux phases, les 20 logements prévus dans le projet communal sont répartis sur la première phase uniquement.

Avis du commissaire enquêteur :

La densification de l'opération d'habitat sur la zone 1 AU de l'OAP du secteur de la sucrerie, combinée avec la possibilité d'implantation d'une station d'épuration autonome, d'un parc de stationnement et d'une place de retournement en zone 2 AU, devrait faciliter la réalisation d'une opération d'habitat sur la zone 1 AU, en permettant de consacrer la totalité des surfaces à l'habitat.

L'équilibre économique recherché par les opérateurs contactés par le propriétaire du site devrait pouvoir être atteint grâce à ces différentes dispositions.

Par ailleurs, la suppression d'un bouclage de la voirie du lotissement sur la rue de la sucrerie (mesure ajoutée à la suite de l'enquête) et le traitement paysager sur les pourtours des zones 1 et 2 AU devraient répondre aux inquiétudes des acteurs économiques (CCI Hauts de France et silo AGORA notamment), en séparant plus clairement les espaces consacrés à l'habitat et les activités économiques et en évitant un accroissement de la circulation rue de la Sucrerie.

Au final, ces modifications conduisent la commune à afficher plus clairement une orientation du secteur de la sucrerie vers une vocation d'habitat, contrairement à une éventuelle orientation vers une vocation économique. Ce choix est conforté par l'absence de positionnement de la communauté de communes du Plateau Picard en faveur d'une extension de la zone intercommunale existante.

La réalisation effective d'une opération d'habitat permettrait de résorber cette friche industrielle qui conditionne la qualité de l'entrée de ville depuis la rue Lucien sueur en venant de St Just en Chaussée.

Les 15 logements pré existants de l'ancienne sucrerie, rénovés et à proximité du silo principal, ne génère aucune plainte des habitants, concernant les nuisances générées par la coopérative (poussières et trafic de tracteurs et de poids lourd). Ces nuisances sont essentiellement concentrées sur la période des moissons d'une durée d'environ 3 semaines par an qui explique certainement l'acceptabilité par les riverains et contredit partiellement les observations de la CCI des Hauts de France.

La commune aura, toutefois, intérêt à conforter cette orientation en prenant toutes les mesures permettant de séparer clairement la zone d'habitat avec les activités économiques existantes. Dans ce but, des contacts pourront être utilement pris avec la coopérative AGORA pour cerner les perspectives d'évolution des silos de stockage des céréales existants.

En particulier, une éventuelle transformation des activités de la coopérative, pour en faire un simple site de collecte, sans stockage, pourrait permettre d'envisager la suppression du silo principal, proche de la zone 2 AU, justifiant son classement en ICPE.

La collecte pourrait, par exemple, être assurée sur le site de long de la rue de la sucrerie, à proximité du bâtiment de stockage en longueur, doté d'un espace plus important.

3.2 -Ajustement des OAP de la rue Malvoisine et de la rue Mathias, en conservant uniquement les parcelles n°182 et 183 (et en sortant du périmètre les parcelles n°68, 67, 405, 406, 407, 413, 414 et 713 qui sont déjà desservies par les réseaux publics).

Il est convenu de sortir du périmètre des OAP les parcelles n°68, 67, 405, 406, 407, 413, 414 et 713 de façon à rendre possible leur aménagement hors opération d'ensemble, compte tenu de leur accès aux réseaux publics de façon indépendante.

En sortant ces huit parcelles du secteur soumis aux OAP, la programmation prévue sur le reste du secteur évolue proportionnellement à la superficie du secteur, qui est passée de 2,17 hectares à 1,15 hectares.

Avis du commissaire enquêteur :

Cet ajustement régularise une évolution de fait, depuis l'approbation du PLU en 2020, en réduisant le périmètre de cette OAP. Un logement a, en effet, déjà été construit sur l'une des parcelles sortant de l'OAP.

3.3 -Ajustement des OAP chemin des Morts (rue Jean-Pierre Braine) en privilégiant l'aménagement du chemin des Morts pour desservir les parcelles n°606 et n°1177 et ajustement du zonage sur la parcelle n°107.

Pour tenir compte des demandes des différents propriétaires, les accès envisagés initialement sur le secteur ont été modifiés pour correspondre à la réalité du terrain, avec la suppression du principe de bouclage avec une voie de desserte traversant le secteur.

Le propriétaire des terrains cadastrés H n°606 et H n°1177 souhaite aménager les terrains à court ou moyen terme depuis le chemin des Morts et le propriétaire du terrain cadastré H n°107 souhaite aménager sa parcelle depuis la rue de l'Orme sur le devant et depuis la future voie à créer vers la parcelle cadastrée H n°256 et 255 à l'arrière. A l'inverse, les propriétaires des parcelles cadastrées H n°111 et 108 sont favorables au maintien des

emprises en fonds de jardins.

Avis du commissaire enquêteur :

L'ajustement de cette OAP, prend en compte des souhaits des propriétaires concernés, non intégrés dans le PLU révisé de 2020.

Cette adaptation permet également, de simplifier et de réduire la création d'une voirie interne au périmètre de l'OAP, ce qui constitue une optimisation pour les propriétaires.

3.4 - Allègement des dispositions portant sur le stationnement dans l'ensemble des secteurs soumis aux OAP.

Dans certains cas, la matérialisation de places de stationnement de part et d'autre de la chaussée permet de réduire la vitesse de circulation des véhicules et de sécuriser les déplacements. De ce fait, la présente modification vise à rendre possible ce type de stationnement en allégeant les dispositions qui imposaient la réalisation de places de stationnement en dehors de l'emprise publique.

Par ailleurs, Le parc de stationnement à prévoir sur le site de la Sucrierie pourra être aménagé de façon à être ouvert au public.

Enfin, les places supplémentaires de stationnement par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs, inscrites dans le règlement écrit, pourront être prévues sur l'emprise publique, et pas nécessairement sur l'emprise des secteurs soumis aux OAP.

Avis du commissaire enquêteur :

Ces ajustements visent à assouplir les règles de stationnement, en limitant les obligations pour les habitants construisant un nouveau logement.

La commune aura intérêt à veiller à la consistance des projets de stationnement lors des dépôts de certificats d'urbanisme et de permis de construire, pour que les stationnements prévus, répondent correctement aux besoins des futurs habitants.

3.5 - Ajustement du règlement de la zone UB en ce qui concerne l'emprise au sol et la hauteur des annexes non accolées à la construction principale.

Compte tenu des dispositions trop limitatives pour un projet d'atelier lié à une construction principale en plus des besoins en garage, il est proposé d'augmenter de 20 m² les possibilités de construction d'annexes isolées, portant ainsi la taille cumulée des annexes isolées à 60 m² cumulée d'emprise au sol.

Cette disposition rend possible la réalisation d'un garage pour 2 voitures (30 m² en moyenne) et d'un atelier supplémentaire (de 30 m² également) sur l'emprise de l'unité foncière.

Avis du commissaire enquêteur :

Cet ajustement vise à élargir les possibilités de constructions d'annexes isolées, telles que les garages et les ateliers.

Une cohérence reste à vérifier, entre la présentation de l'ajustement qui fait référence à un exemple, composée d'un garage de 30m² et à un atelier également de 30 m², soit 60 m² au total et la modification du règlement qui modifie une taille cumulée des annexes passant de 40 à 50 m² ;

Cohérence à assurer entre les chiffres de 40 et de 50 m².

La commune aura intérêt à vérifier la correcte application de cette disposition qui peut faire l'objet d'interprétations divergentes.

3.6 -Ajustement de la zone UE en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives.

Après quelques mois d'instruction du règlement écrit, il s'avère que les dispositions imposant, dans la zone d'activité de la rue de la sucrerie, un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie, présentent une contrainte non justifiée pour les bâtiments d'activités qui souhaiteraient s'implanter sur le secteur, compte tenu de la faible fréquentation de la rue de la Sucrerie.

Il est, en conséquence, proposé de faire passer ce retrait minimum de 10 à 5 mètres.

Avis du commissaire enquêteur :

Cet ajustement a pour objet de donner de la souplesse aux nouvelles constructions susceptibles d'être réalisées sur la zone d'activité de la rue de la sucrerie en réduisant le retrait par rapport à l'emprise de la voie.

Cette disposition semble de bon sens et adaptée à la configuration de cette zone d'activité.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou aux orientations définies par le PADD et ne modifient donc pas les fondements essentiels du PLU.

3.7 -Prise en compte des enjeux environnementaux et mesures prévues.

La commune n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 et les perspectives de développement urbain de la commune étant limitées celles-ci n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement justifiant l'absence d'évaluation environnementale stratégique conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 5 mars 2019.

La prise en compte des enjeux environnementaux est néanmoins assurée par les principales mesures intégrées au PLU approuvé en 2020 à propos des 5 thématiques suivantes (voir contenu détaillé dans le 1/3 « Rapport du commissaire enquêteur » 2.5/ page 19-20) :

- 1) – Les paysages et les sensibilités écologiques :
- 2) L'environnement : la préservation des sites agricoles et naturels et de la biodiversité :
- 3) Gestion de la ressource en eau et prise en compte des sols :
- 4) La maîtrise des consommations énergétiques et la contribution aux énergies renouvelables :
- 5) Les déplacements au sein du périmètre bâti :

Avis du commissaire enquêteur :

Les faibles sensibilités environnementales sur le territoire et les mesures prévues dans le PLU (rappelées ci-dessus), induisent des incidences très limitées et maîtrisées dans les domaines environnementaux et écologiques.

Les ajustements prévus dans la modification N°1 du PLU ne remettent aucunement en cause cette bonne prise en compte des enjeux environnementaux.

3.8 -Avis général du commissaire enquêteur :

Hormis les modifications proposées pour l'OAP du secteur de la sucrerie, les autres ajustements sont constitués de modifications mineures, répondant à des demandes exprimées par les habitants lors de l'application du PLU adopté en 2020.

Ces ajustements ne remettent aucunement en cause les orientations et les objectifs du PLU initial.

L'OAP du secteur de la sucrerie constitue une opération à enjeux forts pour la commune, sur un site sensible.

La densification de la zone 1 AU du secteur de la sucrerie, combinée avec la suppression d'un bouclage de la voirie du lotissement sur la rue de la sucrerie (mesure ajoutée à la suite de l'enquête) et le traitement paysager sur les pourtours des zones 1 et 2 AU devraient répondre aux inquiétudes des acteurs économiques, en séparant plus clairement les espaces consacrés à l'habitat et les activités économiques et en évitant un accroissement de la circulation rue de la Sucrerie.

Ces mesures devraient également concourir à la recherche d'un équilibre économique de l'opération d'habitat.

Au final, la réussite de cette opération, facilitée par ces mesures, devra permettre la résorption de la friche industrielle de l'ancienne sucrerie présente depuis 40 ans à une entrée principale de la commune et contribuer à l'amélioration de l'image et de l'attractivité de Wavignies.

Il semble essentiel que la mise en œuvre des 6 OAP puisse s'étaler dans le temps pour faciliter l'insertion des nouveaux habitants et éviter les « effets d'à-coups » sur les équipements publics et notamment sur les effectifs scolaires.

4 -AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La présente enquête publique porte sur la modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de WAVIGNIES.

Au terme d'une enquête de 32 jours et après analyse de l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de modification du PLU,

Considérant :

► Eléments en rapport avec les objectifs et le contenu de la modification :

- Les objectifs fixés et les choix opérés, cohérents et compatibles avec les orientations et les objectifs initiaux du « Projet d'Aménagement et de développement Durable » (PADD) du PLU de WAVIGNIES,
- L'intérêt des mesures d'ajustement du règlement écrit du PLU pour s'adapter aux évolutions de la commune et aux projets des habitants,
- L'intérêt d'une densification de la zone 1 AU du secteur de la sucrerie, combinée à la suppression d'un bouclage de la voirie du lotissement sur la rue de la sucrerie (mesure ajoutée à la suite de l'enquête) et au traitement paysager sur les pourtours des zones 1 et 2 AU répondant aux inquiétudes des acteurs économiques, en séparant plus clairement les espaces consacrés à l'habitat et les activités économiques et en évitant un accroissement de la circulation rue de la Sucrerie,
- L'apport de ces mesures concourant à un équilibre économique de l'opération d'habitat sur l'OAP couvrant le secteur de la sucrerie,
- L'absence de consommation d'espaces agricoles et naturels,
- L'absence de remise en cause des mesures prévues au PLU en matière de protection des espaces naturels et de la biodiversité,
- L'absence d'atteinte à l'économie générale de PLU de WAVIGNIES,
- Le respect et la non remise en cause des orientations du « Projet d'Aménagement et de développement Durable » (PADD) du PLU de WAVIGNIES,
- Le constat de l'absence d'opposition au projet de la part des habitants de WAVIGNIES.

► **Eléments en rapport avec l'organisation et le déroulement de l'enquête :**

- La réalisation de la publicité par affichage dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.
- Les publications dans les journaux ; effectuées au moins 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.
- Le dossier d'enquête publique mis à disposition du public en mairie de WAVIGNIES, pendant toute la durée de l'enquête.
- L'application et le respect des mesures sanitaires liées au COVID 19 lors de l'accueil du public en mairie de Wavignies, au cours de l'enquête publique,
- Le registre d'enquête publique mis à disposition du public en mairie, pendant toute la durée de l'enquête.
- La possibilité de messages électroniques mis en place par la mairie pendant toute la durée de l'enquête.
- Les 2 visites et les 6 observations constatées pendant les 3 permanences physiques en mairie de WAVIGNIES,
- L'absence de remise en cause du projet, constatée dans les registres d'observations formulées pendant l'enquête.

Je considère que les avantages que présente ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de WAVIGNIES l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et je donne, en conséquence, un avis favorable à la mise en œuvre de cette modification N°1 du PLU de WAVIGNIES, assorti des trois recommandations suivantes :

RECOMMANDATION N°1 :

Modifications et compléments du règlement de l'OAP du secteur de la sucrerie

Il est recommandé à la commune de WAVIGNIES d'insérer dans le règlement de l'OAP du secteur de la sucrerie,

- La suppression d'un bouclage de la voirie du lotissement sur la rue de la sucrerie et
- Les modalités de réalisation de la bande paysagère sur les pourtours des zones 1 et 2 AU, afin d'assurer une correcte prise en compte des servitudes privées liées à la maintenance du puit et des bâtiments agricoles de stockage.

Il est recommandé à la commune, de faciliter l'implantation de la station d'assainissement autonome et des parkings envisagés par le propriétaire du site de l'ancienne sucrerie, pour contribuer à l'équilibre économique de l'opération d'habitat.

La commune aura également intérêt à mettre en œuvre toute mesure contribuant à séparer les activités économiques et la zone d'habitat sur le secteur de la sucrerie, pour éviter tout conflit de voisinage entre ces deux types d'occupation de l'espace.

Il est également suggéré à la commune d'engager des échanges avec la coopérative AGORA, à propos du devenir et de l'évolution du silo de stockage proche de la zone 2 AU du secteur de la sucrerie qui est à l'origine du classement ICPE.

RECOMMANDATION N°2 : Ajustement du règlement de la zone UB en ce qui concerne l'emprise au sol des annexes non accolées à la construction principale

Il est recommandé à la commune de vérifier la correcte application de cette disposition qui peut faire l'objet d'interprétations divergentes et de certains écarts.

RECOMMANDATION N°3 : Allègement des dispositions portant sur le stationnement dans l'ensemble des secteurs soumis aux OAP.

La commune aura intérêt à veiller à la consistance des projets de stationnement lors des dépôts de certificats d'urbanisme et de permis de construire, pour que les stationnements prévus, répondent correctement aux besoins des futurs habitants et aux règles de sécurité de circulation.

Le commissaire enquêteur

Augustin FERTE

Mercredi 2 Mars 2022