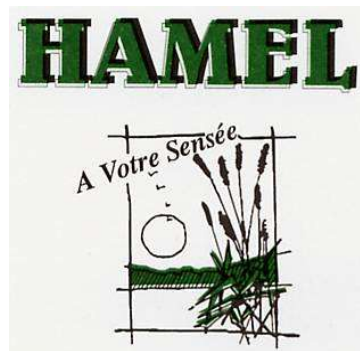


**HAMEL**

**ENQUETE PUBLIQUE REVISION GENERALE DU PLU**



Période d'enquête du 4 janvier 2023 au 8 février 2023  
Soit une période de 35 jours consécutifs

Prescrite par arrêté de l'organisateur du 15 décembre 2022 n°2022-53

**CONCLUSION et AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Gaëtan Lechantoux Désigné par décision n°22000137/59 /du 28 novembre 2022  
par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille

## SOMMAIRE

1	Objet de l'enquête – Nature du projet .....	3
2	Déroulement de l'enquête .....	3
3	Analyses des observations du public .....	4
4	Analyses des observations des PPA.....	5
5	Les questions que se pose le commissaire enquêteur.....	6
6	Les reponses au rapport de synthese .....	6
7	Le projet répond t-il aux objectifs .....	6
8	Les conclusions du commissaire enquêteur.....	7
9	Avis du commissaire enquêteur .....	9

### Glossaire

PLU	Plan local d'urbanisme
TA	Tribunal Administratif
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PPA	Personnes Publiques Associées
HLL	Habitation Légère de Loisir
SCOT	Schéma de Cohérence et d'Orientation du Territoire
PADD	Programme d'Aménagement et de Développement Durable
RD	Route départementale

# **CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **1 OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET**

Le PLU (plan local d'urbanisme) de la commune d'Hamel a été élaboré en 2006 et il devient utile de faire une révision générale qui prend en compte les évolutions nécessaires pour le développement de la commune et intégrer les documents supra communaux validés depuis 2006.

Dans ce cadre la commune d'Hamel, qui a la compétence urbanisme effectue cette procédure de révision générale de son PLU. Après avoir arrêté le projet de révision générale, elle a demandé au Président du TA de nommer un commissaire enquêteur et cet arrêté a été signé le 28 novembre 2022 avec le numéro E22000137/59

Pour la conduite de cette procédure, la commune est assistée par le bureau d'études URBYCOM.

### **1.1 OBJECTIFS ET ENJEUX**

Les objectifs de cette révision générale portent, sur la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Douaisis, sur des modifications de règlement, de zonage, des évolutions du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Conformément au code de l'urbanisme, ces évolutions ont fait l'objet d'un débat préalable, en conseil municipal du 4 octobre 2021, sur le PADD (plan d'aménagement de développement durable) du PLU.

La procédure de révision générale prévoit une enquête publique, entre la phase arrêt de projet et la phase adoption de la révision, afin de recueillir l'avis du public et des personnes publiques associées. Cet arrêté a été pris par le maire de la commune le 15 décembre 2022 numéro N°2022- 53.

### **1.2 CONTENU DU DOSSIER**

Les modalités de la révision générale sont définies aux articles L.151-1 et suivants ; L.152-1 et suivants ; L.153-1 et suivants relatifs au PLU du code de l'urbanisme et les différentes étapes préalables à l'enquête publique ont été respectées.

Le dossier présenté au public comportait toutes les pièces réglementaires.

L'autorité organisatrice a reçu de nombreux avis des PPA qui ont été aussi transmis au dossier d'enquête avec un premier mémoire en réponse.

## **2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'arrêté de l'enquête publique a été prescrit par l'autorité organisatrice du 15 décembre 2022 n°2022-53 conformément au code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 relatifs à l'enquête publique

L'enquête a débuté le 4 janvier 2023 à 14 h pour se clôturer le 8 février 2023 à 16 h 45. Quatre permanences ont été organisées à des jours et heures différents.

La publicité et l'affichage réglementaires ont été effectués ainsi que des publicités complémentaires.

Le dossier était consultable à l'accueil de la mairie d'Hamel.

Lors des permanences à la mairie d'Hamel, 15 personnes sont venues et 9 personnes ont rédigé des observations au registre.

En dehors des permanences 8 personnes sont venues rédiger des observations.

Par voie électronique 2 observations ont été reçues et 1 autre par courrier.

Le déroulement de l'enquête s'est bien déroulé et le public était très intéressé par le contenu de cette révision.

### 3 ANALYSES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations reçues sur les registres montrent l'intérêt de cette révision générale du PLU auprès des propriétaires de terrains d'Hamel.

Les principales observations ont été formulées pour vérifier que la révision permettra de réaliser leur projet ou demander des adaptations supplémentaires pour effectuer leur construction.

Quelques demandes de modifications partielles de zonage et du règlement.

5 observations du secteur habitation légères de loisir (HLL) car les habitants de ce secteur s'inquiètent des remarques de certains PPA au sujet du devenir de leur habitation et ils sont surpris de voir que leurs constructions seraient illégales.

Quelques inquiétudes apparaissent sur le projet de zone 1AU et sur un emplacement réservé car cela pourraient apporter des nuisances.

Des remarques d'agriculteurs sur des classements de pâtures qui ne correspondent pas à la réalité et sur l'oubli d'un classement d'une activité agricole près de la carrière.

Deux remarques d'entreprise car le règlement ne permet pas la réalisation de leur projet dont notamment la société STB matériaux qui demande de poursuivre l'exploitation de la carrière sur un autre secteur avec un accès par le RD 47.

Deux observations pour demander le classement du secteur pavé de la rue qui permet l'accès à la carrière.

#### Avis du commissaire enquêteur sur les observations du public :

*Après analyse des demandes, certaines d'entre elles sont déjà intégrées dans le projet de révision. Il conviendra de voir avec l'autorité organisatrice si d'autres peuvent être intégrées à la procédure car elles sont pertinentes.*

*Cette enquête publique a permis aussi de voir que les règles doivent être modifiées pour permettre le projet de la ferme photovoltaïque et pour des futurs projets agricoles.*

*Les remarques des habitants du secteur HLL sont légitimes car pour effectuer ces constructions ils ont obtenu des permis de construire ou l'achat du bâti s'est fait par acte notarié. Par contre, ce secteur mérite un peu plus de mesures pour préserver les zones humides proches et le projet de révision doit trouver des réponses aux demandes des PPA pour répondre à cette protection du milieu naturel.*

*Les remarques de quelques agriculteurs sont pertinentes et il est demandé à la commune de les examiner pour permettre leurs développements futurs.*

*Concernant la demande de STB matériaux pour poursuivre l'exploitation de la carrière, la commune devra instruire cette demande. Sujet très sensible pour les habitants car cela engendre toujours du trafic de camions supplémentaires.*

*Concernant les inquiétudes des habitants pour des projets de développements de la commune, ces nuisances sont inhérentes à tout projet d'utilité public et restent limitées.*

*Enfin concernant le classement de la zone pavée ce classement ne dépend pas du PLU.*

## 4 ANALYSES DES OBSERVATIONS DES PPA

Les principales observations reçues des PPA sont :

- démontrer que la révision est compatible avec les documents supra communaux
- Justifier les choix retenus dans le rapport de présentation notamment sur les besoins en logements, densités, le phasage, la consommation d'espace, ...
- Diminuer l'offre de stationnement qui leur paraît surdimensionnée.
- en secteur N de nombreuses observations :

Urbanisation pour locaux techniques, industriels des administrations et locaux sportifs incompatible avec le SCOT.

Revoir le règlement pour mettre en œuvre la stratégie d'évitement fixé par le SCOT et prévoir des compensations éventuelles si cela n'est pas possible.

### Pour le secteur HLL

Démontrer que cette urbanisation n'entraîne pas d'incidence sur l'impact du milieu naturel et que les enjeux environnementaux sont préservés.

Revoir les orientations et objectifs pour l'urbanisation dans ce secteur car ils ne sont pas compatibles avec les objectifs du SCOT

### Pour le secteur NS

Pour la ferme photovoltaïque ; donner des justifications sur le choix d'implantation pour démontrer que cela ne nuit pas à l'activité agricole.

### Avis du commissaire enquêteur sur les observations des PPA

*Les premières réponses apportées par la commune dans le mémoire en réponse des PPA, transmis à l'enquête publique, ne paraissent pas suffisantes pour répondre à ces observations et il est souhaitable que la commune apporte des compléments notamment :*

#### Pour le secteur Nm

*En effet pour ce secteur il est indiqué au PADD que « l'objectif de la commune est de de-densifier ce secteur » on ne retrouve jamais d'argumentaire dans le projet de révision pour effectuer cet objectif.*

*Ce secteur a aussi un rôle d'habitat social, grâce aux « habitations légères de loisirs », qui n'est jamais indiqué dans les documents de la révision.*

*La commune doit démontrer dans ces documents qu'elle prend en compte des mesures pour préserver ces zones humides qui ont un enjeu écologique pour pouvoir pérenniser ce secteur habitat.*

*Enfin, comme c'est la commune qui loue les terrains de ce secteur, elle pourrait prendre des mesures dans les baux de location pour imposer des prescriptions d'entretien de ces parcelles afin de préserver la zone humide.*

#### Pour le secteur Ns :

*Des corrections sont à apporter aux documents car on pourrait croire que la ferme photovoltaïque est construite sur des terrains agricoles alors qu'elle est sur un foncier dégradé (ancienne décharge). Cet argument doit être mis en valeur.*

## **5 LES QUESTIONS QUE SE POSE LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après analyse du dossier, des avis de PPA, et des avis sur les registres, le commissaire enquêteur a besoin de l'avis de l'autorité organisatrice sur toutes ces questions posées et quelques questions complémentaires pour éclaircir le dossier.

En effet, sur le sujet complexe des habitations légères de loisir (HLL), dans un secteur Nm en zone humide, le commissaire a demandé des compléments d'information au SCOT par écrit et par un entretien téléphonique afin de mieux comprendre les remarques des PPA et voir les solutions envisageables.

Lors de l'entretien avec le Maire de la commune à la remise du PV de synthèse, je l'ai sollicité pour trouver des dispositions qui permettent de préserver cet habitat, qui répond à des besoins sociaux, tout en trouvant des dispositions un peu plus strictes qui permettent de protéger ces zones humides qui ont un enjeu écologique pour beaucoup de PPA.

Il lui a aussi été demandé de prendre en considération l'objectif du PADD de dédensifier ce secteur.

D'ailleurs, après échanges avec le Maire, je constate qu'il applique des dispositions qui ne sont indiquées dans aucun documents et qui permettraient de répondre à certaines observations des PPA.

De même pour le secteur Nm il convient de mettre en valeur le projet exemplaire de ferme photovoltaïque sur un foncier dégradé.

Toutes ces demandes ont été formulées dans le procès-verbal de synthèse transmis le 13 février 2023 à l'autorité organisatrice, lors d'une réunion d'échange constructifs avec le maire d'Hamel et le bureau d'études UrbYcom.

## **6 LES REPONSES AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

L'autorité organisatrice a transmis son mémoire le 17 février 2023 rédigé sur 12 pages.

Dans ce mémoire de réponse, elle avait omis la réponse pour les observations PPA au chapitre 6 du rapport de synthèse, partie b : demande formulée par les PPA. J'ai demandé à la commune si elle voulait compléter cette partie car le délai de transmission n'était pas dépassé. Celle-ci m'a transmis ce complément hors délai mais je l'ai pris en considération car nous étions en période de vacances et cette partie apportait des clarifications utiles pour dresser mes conclusions.

Cette deuxième partie, rédigée sur 5 pages, a été transmise le 2 mars 2023.

Dans ses réponses, elle a répondu à toute les observations des registres et prévoit de faire des modifications aux documents pour prendre en considération de nombreuses demandes du public.

Concernant les demandes du commissaire enquêteur, la commune a répondu à toutes les questions et se propose d'apporter de nombreuses modifications qui permettront ainsi de compléter les réponses insuffisantes au mémoire en réponse des PPA.

Elle prévoit aussi des amendements au mémoire en réponse des PPA, transmis à l'enquête ce qui permet d'enrichir le projet de révision.

## **7 LE PROJET REpond-T-IL AUX OBJECTIFS**

Au regard du contenu du dossier, des différentes observations PPA et des registres et de la réponse de l'autorité organisatrice au procès-verbal de synthèse il convient de vérifier que le projet répond aux objectifs et de tirer les premières conclusions.

Quatre grands objectifs fixés au dossier de révision :

- Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Douaisis

Le SCOT est exécutoire depuis 2020 avec 3 documents principaux dont notamment le document d'orientation et d'objectif qui énonce les recommandations et prescriptions à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme des communes. Après analyse du dossier de révision de la commune, le SCOT a émis un avis favorable car le projet est compatible avec le SCOT sous réserve de faire évoluer, le projet relatif aux HLL, les règles de stationnement, et les dispositions pour la préservation des milieux naturels.

**Grâce aux évolutions proposées au mémoire de réponse des PPA et à celles proposées rapport de synthèse le projet répond aux objectifs fixés par le SCOT.**

- Des évolutions du règlement :

Intégrer les évolutions législatives encadrant les possibilités de règlement selon les différentes zones U, AU, A et N.

Prendre en compte les nouvelles nécessités liées à l'évolution des projets, simplifier la rédaction et assouplir certaines règles.

**Le projet ne répondait pas complètement aux objectifs réglementaires car dans le mémoire en réponse des PPA quelques modifications sont à prendre en compte et l'enquête publique a permis de constater qu'il existait des incohérences à corriger au règlement pour les secteur U, A et N. Les réponses apportées au mémoire en réponse permettent que le projet réponde aux objectifs.**

- Les évolutions d'une OAP

Ces évolutions permettent de répondre à l'objectif de conserver la zone de développement d'extension urbaine avec le passage de la zone 2AU en 1AU et aussi de construire un projet pour le territoire qui soit en cohérence avec l'évolution des dernières années.

L'opération sera programmée en 2 phases et dans la première phase est prévue la possibilité d'implanter un béguinage et des constructions de logements avec une mixité de typologie d'habitat.

**Le projet répond aux objectifs et cette évolution permet d'adapter la programmation, d'intégrer plus de mixité sociale, avec des densités proches de la réglementation et l'ensemble respectant les orientations du SCOT. Par contre les aménageurs devront effectuer lors du permis d'aménager les études environnementales pour vérifier la faisabilité de leurs programmes et s'ils n'ont pas d'impact sur les zones humides.**

- Des évolutions de zonage

Quelques évolutions mineures et ajout d'emplacement réservés au plan de zonage ont été présentées à l'enquête publique.

Quelques observations de PPA et aux registres ont été reçues.

**Le projet répond aux objectifs en prenant en compte les réponses aux mémoires en réponse des PPA et du rapport de synthèse de l'autorité organisatrice.**

## 8 LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après l'analyse complète du dossier il est possible de dresser mes conclusions.

Sur le contenu du dossier :

Ce projet, utile pour la commune, permettra de clarifier certaines règles et évitera certaines ambiguïtés du règlement du PLU actuel.



Il permet aussi de revoir l'échéancier et le contenu d'une OAP en fonction des besoins actuels et futurs et de prendre en compte les objectifs récents des documents supra-communaux notamment le SCOT.

Enfin il permettra de réaliser un projet de ferme photovoltaïque sur le foncier dégradé de l'ancienne carrière et d'autoriser une société à poursuivre l'exploitation d'une carrière de sable.

Grace aux adaptations prévues, par l'autorité organisatrice, dans les réponses au mémoire au PV de synthèse et au mémoire en réponse aux PPA cela a permis d'enrichir le contenu du dossier notamment sur le volet environnemental.

#### Sur les avis des PPA et observations des registres

Le dossier d'enquête était clair, compréhensible de tous et a permis une bonne consultation du public.

Au regard de la mobilisation du public et des questions posées on s'aperçoit que cette révision est attendue, utile mais nécessite certaines modifications complémentaires.

Cette enquête publique a permis aussi de voir que la rédaction de certains documents n'était pas adaptée à tous les objectifs fixés par la commune.

Les observations environnementales indiquent que c'est un sujet sensible pour certains secteurs et il est indispensable que la commune prenne des mesures complémentaires dans cette révision pour que ces zones humides soient protégées.

D'autres adaptations générales doivent être intégrées pour prendre en compte notamment les remarques du SCOT.

#### Sur les problématiques locales.

La problématique locale est principalement le secteur Nm qui permet d'accueillir les HLL qui répond aussi à un besoin d'habitat social. Ces constructions sont érigées sur des zones humides et les documents présentés ne répondaient pas complètement à la réglementation.

Après échange avec la commune, celle-ci a formulé des réponses au mémoire en réponse du rapport de synthèse qui apporte des compléments nécessaires au dossier soumis à l'enquête.

Ensuite quelques inquiétudes d'habitants concernant des futurs aménagements mais ces remarques sont inhérentes aux nouveaux projets. Ces projets sont d'utilité pour la commune et les nuisances resteront légères car elles concernent la circulation de quelques véhicules.

#### Sur les réponses de l'autorité organisatrice

L'autorité organisatrice a toujours été mobilisée pour répondre à mes demandes et d'ailleurs, elle a prévu de répondre par écrit à toutes les personnes qui ont déposé une observation.

Elle a bien compris qu'il était nécessaire de faire des modifications au projet de révision. Elle a pris en compte, dans les différentes réponses apportées, les observations des registres, des PPA et du commissaire enquêteur permettant ainsi d'avoir un projet qui répond mieux aux objectifs du territoire en prenant des mesures pour renforcer la protection du milieu naturel.

#### Synthèse générale de ma conclusion

Avec la prise en considération de certaines adaptations du règlement et du zonage suite à l'enquête publique, en intégrant les réponses au mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et au mémoire en réponse des PPA, le bilan global de ce projet de révision est positif, adapté aux objectifs du territoire et de ses habitants avec notamment la possibilité de créer une zone 1AU, un projet de ferme photovoltaïque et un espace naturel sur une ancienne carrière.



Il permet aussi de renforcer la protection des zones humides grâce aux modifications apportées par l'autorité organisatrice, de répondre aux objectifs du PADD et du SCOT.

L'enquête publique a permis ainsi de faire évoluer certaines dispositions ne remettant pas en cause l'équilibre du projet.

Cela démontre qu'il est toujours utile de venir faire des remarques sur les registres.

**L'autorité organisatrice qui est propriétaire des terrains de la zone HLL et qui loue des terrains par des baux renouvelables par tacite reconduction doit aussi être très vigilante pour que ce secteur humide soit préservé. Celle-ci doit :**

**- suite à son engagement, à partir de début 2024, donner des prescriptions plus strictes dans les baux de location pour l'entretien et la gestion des parcelles louées.**

**- faire un contrôle sur les parcelles 1 fois minimum par an pour vérifier si les prescriptions sont respectées et prendre des mesures si les règles ne sont pas respectées notamment pour les stockages ou constructions illicites, véhicule épave,.**

**Ces points 2 points feront l'objet de recommandations.**

Le bilan global de cette révision du PLU d'Hamel est positif et répond à l'intérêt général.

## **9 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En conséquence, en intégrant les propositions émises par l'autorité organisatrice dans le mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse et au mémoire en réponse des PPA fourni à l'enquête publique, compte tenu de mes conclusions dressées au chapitre précédent, j'émet **un avis favorable** pour cette révision générale du PLU d'Hamel avec deux recommandations.

### **Recommandations pour le secteur HLL:**

- à partir de début 2024 donner des consignes plus strictes dans les baux de location pour l'entretien des parcelles louées.

- faire un contrôle 1 minimum fois par an et prendre des mesures si les règles ne sont pas respectées notamment pour les stockages ou constructions illicites, véhicule épave,

Fait à Saint Nicolas, le 7 mars 2023

Le commissaire Enquêteur

Gaëtan Lechantoux

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gaëtan Lechantoux', is written over the printed name.