

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU NORD
COMMUNE D'ESTAIRES

Enquête publique conclusions et avis du commissaire enquêteur	Tribunal administratif de Lille Décision du Président du TA E19000107/59 du 10/07/2019
Objet :	Enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Estaires. Siège de l'enquête : mairie d'Estaires
Commissaire Enquêteur	Jacques BOURNOUVILLE

#EST@IRES
_____une ville en mouvement

SOMMAIRE

1. Cadre général de l'enquête	3
2. Déroulement de la procédure	3
3. Conclusions	5
4. Avis	9

1. Cadre général de l'enquête

La révision du PLU a été arrêtée par délibération du conseil municipal le 29 mars 2016.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) le 17 et 19 mai 2016.

Cette révision a fait l'objet d'une première enquête publique en fin d'année 2016, et d'une approbation par délibération du conseil municipal le 21 février 2017 suivi d'un recours au Tribunal administratif .

Le jugement n°1703720 du Tribunal administratif de Lille rendu le 27 juin 2019, demande de procéder à une nouvelle enquête publique objet de la présente procédure.

2. Déroulement de la procédure

La décision E19000107/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, en date du 10 juillet 2019, désigne M. Bournouville Jacques, retraité de la fonction publique territoriale, comme commissaire enquêteur pour la réalisation de l'enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Estaires.

Cette décision a été reprise dans l'arrêté du 17 juillet 2019 de Monsieur le Maire de la commune , prescrivant la nature et les modalités de l'enquête.

2.1. L'enquête

L'enquête s'est déroulée, conformément à l'arrêté de M le Maire de la commune d'Estaires n°2019/151 du 17 juillet 2019, du lundi 19 Août 2019 au 18 septembre 2019 inclus, soit 31 jours consécutifs, et a eu pour siège l'hôtel de Ville d'Estaires (place de L'Hôtel de Ville 59940 Estaires).

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, à l'Hôtel de ville d'Estaires et aux créneaux suivants :

1. le lundi 19 août 2019 de 8h45 à 12h00
2. le jeudi 29 août 2019 de 8h45 à 12h00
3. le lundi 9 septembre 2019 de 13h15 à 17h30
4. le mercredi 18 septembre 2019 de 13h45 à 17h30

Durant toute la période de l'enquête l'accès au dossier d'enquête a été possible :

- aux dates et heures d'ouverture de la mairie.
- Sur le poste informatique mis à la disposition du public à la bibliothèque municipale aux heures d'ouverture de cette dernière.
- sur le site internet : www.ville d'Estaires.fr

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé à la mairie d'Estaires ou par l'envoi d'un courriel à l'adresse : enquetepublique@ville-estaires.fr ou par courrier postal à la mairie d'Estaires, à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur.

2.2. La publicité

- Affichage : l'avis d'enquête publique, dans sa forme réglementaire, a fait l'objet de onze points d'affichage dans les différents quartiers ou hameaux de la commune. Le commissaire enquêteur a procédé à un contrôle de l'affichage le 31 juillet 2019 et n'a relevé aucune anomalie.
- Voie de presse : cette publicité a été réalisée en deux temps :
le 31 juillet 2019 dans la Voix du Nord et dans l'Indicateur des Flandres
le 22 août 2019 dans la Voix du Nord et le 21 août 2019 dans l'Indicateur des Flandres
le 31 août 2019 le journal la Voix du Nord a publié un article sur l'enquête publique relative au projet de PLU de la commune d'Estaires.
- Site internet : l'information d'ouverture d'enquête a également été reprise sur le site internet de la mairie à l'adresse www.ville-estaires.fr.
- Divers :
Une communication complémentaire a été publiée dans le mensuel de la commune.
Une information sur le déroulement de l'enquête et des permanences a été réalisée sur le compte face book de la commune.
Une communication en continue a été mise en place sur les panneaux lumineux de la commune.

2.3. Le dossier d'enquête

Le dossier présentant le projet mis à l'enquête se compose de treize parties. Il totalise 1040 pages et 13 plans. Les éléments relatifs à l'OAP VII sont exclus de l'enquête.

Les documents étaient téléchargeables sur le site de la mairie. La composition du dossier présenté sur le site dématérialisé a toujours été rigoureusement identique au dossier disponible dans le lieu de la permanence.

2.4. La clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le mercredi 18 septembre 2019, à l'issue de la dernière permanence, par le commissaire enquêteur, le registre a été repris, en accord avec Mme Hénnion DGS de la mairie d'Estaires.

2.5. Les contributions

Il apparaît que le projet, à l'origine de la présente procédure, n'a créé aucune polémique et n'a pas mobilisé l'opinion publique. Le Commissaire Enquêteur a recueilli 8 observations sur le registre, aucun courrier, deux observations par courrier électronique.

2.6. Le procès verbale de fin d'enquête

Conformément à la réglementation des enquêtes publiques et dans les délais réglementaires, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse, notifiant les contributions du public et les questions émises par le commissaire enquêteur. Ce procès-verbal a été remis et commenté le 18 septembre 2019 à 18h00, par le commissaire enquêteur à Mme Hénnon. La Commune d'Estaires a adressé son mémoire en réponse le 3 et 8 octobre 2019, par mail au commissaire enquêteur. Les réponses de la mairie, ont contribué à étayer le jugement du commissaire enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur estime que l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

La publicité a permis à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique. Le public ainsi informé avait la possibilité de consulter les documents et de proposer des observations et propositions au projet de PLU.

Aucun incident majeur susceptible de la remettre en cause est à signaler.

3. Conclusions

3.1. Conclusion partielle relative à l'étude du dossier

L'étude du dossier d'enquête, disponible plus d'un mois avant le début de la contribution publique, les réunions préparatoires avec Mme Hénnon DGS et le service de l'urbanisme, me permettent de tirer la conclusion suivante :

- **le projet de modification du PLU d'Estaires, présenté au public satisfait aux obligations réglementaires.**

Le dossier présenté est suffisamment documenté et précis pour permettre :

- **à la mairie d'atteindre les objectifs liés à l'urbanisation, à la maîtrise du foncier et du cadre de vie, à l'activité économique et à la protection de l'environnement qu'elle s'est fixée.**
- **Au public pour comprendre les projets d'urbanisation et de développement proposés par la municipalité.**

3.2. Conclusion partielle relative à la concertation

En amont de l'enquête publique, une concertation des personnes publiques associées a été réalisée sous la forme d'une notification. Vingt cinq organismes ont été consultés, dix ont répondu. Sur treize avis émis cinq ont été défavorables, cinq favorables et trois sans avis.

Le commissaire enquêteur a examiné les réserves et les observations des personnes publiques qui ont été sollicitées. J'ai constaté que les réserves des services de l'État avaient été, pour l'essentiel, prises en considération lors de l'approbation du PLU le 21 février 2017 et lors des deux modifications

approuvées par le conseil municipal le 26 février et 12 décembre 2018.

L'ensemble de ces éléments a été repris par la mairie d'Estaires à travers une contribution déposée sur le registre de la mairie dès le premier jour de l'enquête et publiée le lendemain sur le registre dématérialisé.

Il faut également souligner que l'approbation du PLU en 2017 a fait l'objet le 4 juillet 2017 d'une lettre d'observations au titre du contrôle de légalité de la part de M le Sous-Préfet de Dunkerque. Ces remarques n'ont pas été prises en compte dans les modifications approuvées par la commune d'Estaires, sauf pour l'OAP les Tulipes, sur l'utilisation économe du foncier où la densité a été portée à 30 logements/hect.

Il convient toutefois de rappeler sommairement les observations de la sous préfecture :

1. Conformité avec les nouvelles dispositions législatives et les documents de rang supérieur
 - 1.1. Examiner la mutualisation des capacités de stationnement
 - 1.2. Localiser un emplacement pour la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage
2. Le parti d'aménagement
 - 2.1. besoin en habitat : au titre du renouvellement urbain, le besoin est estimé à 56 logements qui seront réalisés dans des dents creuses résultant des anciens logements détruits. Ce phénomène doit être pris en compte pour ne pas sur-évaluer le besoin en habitat et optimiser sa réalisation.
 - 2.2. Utilisation du foncier : le PADD du PLU prévoit une densité moyenne globale de 23 logements par hectare, chiffre faible par rapport à la typologie de la commune et les orientations du SCOT. Les OAP fixent une densité de 18 logements minimum à l'hectare, chiffre qui ne répond pas au PADD. Il convient de mettre en cohérence les OAP et le PADD dans le but de respecter l'objectif global projeté : 23 logements par hectare sur la commune.
3. Evaluation du PLU

Pour les indicateurs il convient de:

 - 3.1. préciser les indicateurs liés au renouvellement urbain et à la construction en zone U,
 - 3.2. définir des mesures de départ pour permettre leur évaluation.
4. Mixité sociale :
 - 4.1. compléter le plan de zonage par le pourcentage de logements locatifs sociaux.
 - 4.2. Pour atteindre les objectifs de l'article 55 de la loi SRU, sur l'OAP rue des Crèchets le pourcentage de logements locatifs sociaux doit être porté de 20 % à 25 %.

La concertation avec les PPA a été riche et variée. J'estime que la mairie a déployé un travail important qui a permis de faire évoluer le projet de PLU et de le faire approuver en 2017 sans aucun recours des services de l'État. Ces mêmes adaptations devront être reprises pour la nouvelle approbation du PLU.

Toutefois il convient de souligner que les observations mentionnées au titre du contrôle de légalité n'ont pas été prises en considération lors des deux délibérations proposant des modifications du PLU. Pour répondre à

la demande de M le Sous-Préfet ,ces observations pourront être complétées et prises en compte lors d'une prochaine procédure de modification du PLU.

3.3. Conclusion partielle relative à la contribution publique

Dix contributions ont été recueillies durant les trente et un jours d'enquête.

Sur 10 contributions, 3 constituent des doublons, 8 concernent des intérêts personnels, 2 présentent un intérêt général.

Le mémoire en réponse au PV de synthèse précise, pour chaque contribution, l'avis de la commune d'Estaires.

- Pour les demandes personnels correspondant aux contributions 2,3,4,6,7,8,9 et 10 ,une réponse est formulée et n 'appelle **aucun commentaire de la part du commissaire enquêteur.**
- Pour les remarques plus générales :
 1. la contribution n°1, déposée par la mairie d'Estaires, reprend les adaptations et les modifications qui ont permis de faire approuver et évoluer le PLU en 2017 et 2018 .
Ces propositions issues des remarques des PPA, des contributions et des conclusions du commissaire enquêteur de la précédente enquête doivent être intégrées dès le vote d'approbation du PLU.
 2. La contribution n°5 concerne les extensions des logements en zone A limités à 50 m².
La réponse de la mairie indique que cette règle est conforme à la loi ALUR.
Le commissaire enquêteur estime que cette remarque est pertinente et mérite qu'une réflexion plus générale sur les extensions d'habitation soit menée sur l'intégralité du règlement pour les zones A et N.

3.4. Conclusion générale

L'étude préalable du dossier, présenté à l'enquête publique, les échanges avec Mme la DGS de la mairie d'Estaires et le service d'urbanisme, l'analyse des observations des personnes publiques associées, l'analyse des contributions du public ne permettent pas d'argumenter un avis défavorable au projet de modification du PLU d'Estaires.

J'estime en conséquence pouvoir émettre un avis favorable qui sera assorti d'une réserve et de 3 recommandations.

4. Avis

Vu

- le Code Général des collectivités Territoriales,
- le code de l'Urbanisme et notamment L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants,
- le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123- 1 à R 123-27,
- La délibération du conseil municipal d'Estaires en date du 22 juin 2009 prescrivant la révision du PLU.
- La délibération du conseil municipal d'Estaires en date du 12 mars 2017 approuvant le PLU
- Le jugement n° 1703720 du Tribunal administratif de Lille rendu le 27 juin 2019
- la décision du 10 juillet 2019 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille désignant Monsieur Bournouville comme commissaire enquêteur.
- l'arrêté en date du 17 juillet 2019 de Monsieur le maire d'Estaires prescrivant les modalités de déroulement de l'enquête
- les pièces du dossier soumises à l'enquête.

Attendu

- que le projet de modification du PLU de la commune , ne s'oppose pas à une réglementation de niveau supérieur et qu'il est compatible avec les orientations du SCOT en vigueur,
- que le déroulement de l'enquête s'est déroulé sans difficulté et conformément aux dispositions de l'arrêté de M le maire de la commune d'Estaires la prescrivant,
- que le dossier, soumis à la consultation, a été composé des documents prévus par la réglementation et rendu accessible au public, pendant toute la durée de l'enquête,
- que le concours apporté par Mme la DGS et le service de l'urbanisme de la commune d'Estaires au Commissaire enquêteur, dans ses différentes recherches nécessaires à l'argumentation de son avis, a été satisfaisant,

Considérant

- que la commune d'Estaires doit disposer dans les meilleurs délais de son PLU. En effet, ce PLU ayant déjà fait l'objet d'une approbation, des droits à construire ont été délivrés et une OAP a été engagée. L'absence de plan directeur et de réglementation peuvent conduire à des incompréhensions chez les aménageurs éventuels, chez les particuliers souhaitant déposer une demande de permis de construire, ainsi que dans les transactions foncières.
- que le projet présenté au public a fait l'objet préalablement d'une concertation des personnes publiques associées. Les réserves émises par

les PPA ont été, pour l'essentiel, prises en considération lors de l'approbation du PLU le 21 février 2017 et lors des deux modifications approuvées par le conseil municipal le 26 février et 12 décembre 2018.

- que les réserves des PPA et les remarques du commissaire enquêteur issues de la première enquête ont été reprises dans une contribution du service urbanisme le premier jour de l'enquête,
- que les observations émises par M le Sous-Préfet, le 4 juillet 2017, pourront être prises en considération lors d'une prochaine procédure de modification du PLU,
- que le délai de neuf mois, fixé dans l'article 2 de la décision du tribunal administratif en date du 27 juin 2019, est insuffisant pour choisir et faire travailler un bureau d'étude sur de nouvelles réserves,
- que les éléments relatifs à l'OAP VII n'ont pas été pris en considération dans la réalisation de l'enquête. Le dossier d'enquête sur ce point mentionne clairement que l'OAP VII ne fait plus partie du projet de modification,
- que le dossier présente de façon précise et sans ambiguïté les modifications envisagées,
- que le public qui a été appelé à émettre son avis, n'a pas répondu massivement à cette consultation. La mairie d'Estaires a fait connaître son avis sur chacune des contributions qui m'ont permis d'établir la conclusion du paragraphe 3.3 du présent document,
- qu'il convient de prendre en compte les conclusions développées au paragraphe 3 du présent document,

j'émet un avis favorable au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Estaires, présenté dans les documents constituant le dossier d'enquête publique. Cet avis comporte une réserve, et trois recommandations.

RÉSERVE

Le commissaire enquêteur demande que la contribution émise par le service d'urbanisme de la commune soit intégralement reprise lors de l'approbation du PLU par le conseil municipal.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n°1

Le commissaire enquêteur recommande de prendre en considération les observations de M le Sous-Préfet et de lancer rapidement une procédure de modification du PLU intégrant ces remarques.

Recommandation n°2

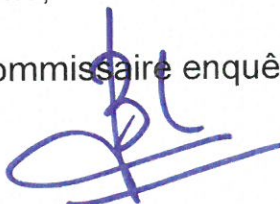
Le commissaire enquêteur recommande de prendre en considération l'observation lié à la contribution n°5 en engageant une réflexion plus générale sur les extensions d'habitations pour les zones A et N.

Recommandation n°3

Le commissaire enquêteur recommande la mise en place des indicateurs thématiques et environnementaux qui ont été définis dans l'évaluation environnementale. Avant cette mise en œuvre, une réflexion doit être menée pour fixer la périodicité des mesures, la valeur des cibles ou la valeur de départ des indicateurs, ces éléments doivent permettre de mesurer les évolutions liées au PLU. L'analyse de ces résultats doit conclure sur l'efficacité ou pas du PLU et proposer des pistes d'amélioration que la commune pourra proposer sous la forme de modifications du PLU.

Condette, le 17 octobre 2019

Le commissaire enquêteur



J Bournouville