Département du Nord

Arrondissement de CAMBRAI

Commune de NAVES

Dossier n° E19000188/59

Elaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de **NAVES**

Enquête publique du 3 février au 3 mars 2020

Conclusions du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1° **Le** déroulement de l'enquête publique p 3
a) objet de l'enquête p 3
b) composition du dossier p 3
c) déroulement de l'enquête et conclusions relatives au déroulement de l'enquête publique p 3

2° Le projet de plan local d'urbanisme p 4
a) les enjeux du projet p 4
b) les avis des personnes publiques associées p 6
c) les observations du public p 8
d) le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Naves p 13
e) conclusions relatives au projet de plan local d'urbanisme p 13

3° Avis du commissaire enquêteur p 14

1° – LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

a) Objet de l'enquête

La commune de Naves est une commune rurale totalisant 637 habitants au 1er janvier 2016 et adhérente de la Communauté d'Agglomération du Cambrésis. Située à six kilomètres de Cambrai, elle disposait d'un Plan d'Occupation des Sols et avait engagé dès 2009 sa révision générale et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme. Cependant, le projet n'a pas abouti et le Plan d'Occupation des Sols est devenu caduc le 31 décembre 2015. Depuis, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui définit les règles d'occupation des sols. Le conseil municipal a décidé lors de sa séance du 19 janvier 2016 de relancer la procédure interrompue.

Le conseil municipal a débattu des orientation générales du PADD le 21 février et le 11 juillet 2017.

Le bilan de la concertation sur le projet a été tiré par le conseil municipal lors de sa séance du 21 mai 2019, au cours de laquelle il a également arrêté le projet et sollicité l'avis des personnes publiques associées.

► *Le commissaire enquêteur considère que la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, notamment en ce qui concerne la concertation préalable.*

b) Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait :

- les délibérations relatives à l'élaboration du projet de PLU et à la concertation préalable,
- les documents composant le PLU (rapport de présentation, projet de plan d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les plans de zonage, annexes et servitudes). Le détail de ces documents figure dans le rapport d'enquête,
- la décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale,
- les avis des personnes publiques associées (CEDEPENAF, Chambre d'Agriculture, DDTM, Département du Nord, GRTGaz, Pays du Cambrèsis, Région Hauts de France et SDIS) ainsi que le tableau de synthèse.
- l'arrêté de M. le Maire de Naves organisant l'enquête publique,
- un registre comportant 96 pages ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le diagnostic territorial figurant dans le rapport de présentation se réfère à des chiffres de population datant de 2014.

► *Par rapport au document mis en consultation, la population légale au 1er janvier 2017 de Naves semblait avoir augmenté : 636 habitants (+ 1,3 %). Cette évolution modérée ne modifie pas de manière substantielle le diagnostic territorial. Les résultats du recensement de population effectué pendant la période d'enquête montrent même un déclin de population.*

Ce document comporte également, dans la partie diagnostic, quelques imprécisions sur les exploitations agricoles, cependant ces exploitations et leurs sièges sont correctement prises en compte dans les enjeux.

► *Les erreurs sont minimes et ne remettent pas en cause la qualité du document.*

L'examen détaillé de la composition du dossier a été fait dans la partie rapport :

► *Le commissaire enquêteur estime que le dossier est complet et décrit de manière claire les enjeux du plan local d'urbanisme, lesquels sont compatibles avec les documents supra-communaux, prennent en considération les servitudes d'utilité publique ainsi que l'environnement.*

c) Déroulement de l'enquête publique et conclusions relatives à l'enquête publique

Le rapport d'enquête relate le déroulement de l'enquête publique.

► L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation et dans un climat serein, la publicité de l'enquête a été correctement assurée et l'accès du public aux documents mis en consultation était possible en mairie et sur internet. Le public a eu toute latitude pour exprimer ses observations par courrier, courriel ou sur le registre ouvert en mairie.

2° – LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME :

a) Les enjeux du projet

- La compatibilité avec le SCoT du Cambrésis

Le SCoT du Cambrésis est en cours de révision et le Pays du Cambrésis précise qu « afin de limiter la consommation des terres agricoles, le SCoT accorde pour la commune de Naves, la possibilité d'étendre son enveloppe urbanisée (hors développement économique et commercial) de 1,5 hectare d'ici 2020. Il précise qu'en cas de projet défini sur une échéance plus longue, ce nombre d'hectare peut être dépassé de façon mesurée. »

Les surfaces maximales à ouvrir à l'urbanisation à l'horizon 2020

Ce tableau indique le nombre d'hectare maximal que chaque commune peut ouvrir à l'urbanisation en extension d'ici 2020 (Hors zones spécifiquement dédiées au développement économique et commercial). Les projets définis sur une échéance plus longue pourront dépasser de façon mesurée le nombre d'hectare(s) accordé. Un phasage devra alors être intégré afin de respecter le développement en extension autorisé au SCoT d'ici 2020.

Commune	Surface en extension urbanisable maximale
CA Cambrai	**94,00**
CAMBRAI	38
ESCAUDOEUVRES	7
IWUY	4,5
MARCOING	3
NEUVILLE-SAINT-REMY	6,5
PROVILLE	6
RAILLENCOURT-SAINTE-OLLE	4,5
RUMILLY-EN-CAMBRESIS	3
ANNEUX	0,5
AWOINGT	1
CAGNONCLES	1
CANTAING-SUR-ESCAUT	1
CAUROIR	1
ESNES	1
FLESQUIERES	0,5
FONTAINE-NOTRE-DAME	3
NAVES	1,5
NIERGNIES	1,5
NOYELLES-SUR-ESCAUT	1
RIBECOURT-LA-TOUR	1
RIEUX-EN-CAMBRESIS	2,5
SAILLY-LEZ-CAMBRAI	1
SERANVILLERS-FORENVILLE	0,5
VILLERS-EN-CAUCHIES	3
WAMBAIX	0,5

CC Caudrésis Catésis	95,50
AVESNES-LES-AUBERT	5,5
BEAUVOIS-EN-CAMBRESIS	3
BERTRY	4
BUSIGNY	3,5
LE CATEAU-CAMBRESIS	6
CAUDRY	15
FONTAINE-AU-PIRE	2
MARETZ	2
VILLERS-OUTREAUX	3
BAZUEL	1
BEAUMONT-EN-CAMBRESIS	1
BETHENCOURT	2
BEVILLERS	1,5
BOUSSIERES-EN-CAMBRESIS	1
BRIASTRE	1
CARNIERES	1,5
CATILLON-SUR-SAMBRE	1,5
CATTENIERES	1,5
CAULLERY	1
CLARY	2,50
DEHERIES	0,50
ELINCOURT	1
ESTOURMEL	1
LA GROISE	1
HAUCOURT-EN-CAMBRESIS	0,5
HONNECHY	1
INCHY	2
LIGNY-EN-CAMBRESIS	3
MALINCOURT	1
MAUROIS	1
MAZINGHIEN	0,5
MONTAY	0,5
MONTIGNY-EN-CAMBRESIS	1,5
NEUVILLY	1
POMMEREUIL	1
QUIEVY	3
REJET-DE-BEAULIEU	0,5
REUMONT	0,5
SAINT-AUBERT	2,5
SAINT-BENIN	0,5
SAINT-HILAIRE-LEZ-CAMBRAI	3
SAINT-SOUPLET	1
SAINT-VAAST-EN-CAMBRESIS	1,5
TROISVILLES	1,5
WALINCOURT-SELVIGNY	2,5

CC Ouest Cambrésis	10,50
TILLOY-LEZ-CAMBRAI	1,5
ABANCOURT	1
AUBENCHEUL-AU-BAC	2
BANTIGNY	1
BLECOURT	1
CUVILLERS	0,5
FRESSIES	1
HAYNECOURT	1
HEM-LENGLET	1
SANCOURT	0,5

Extrait du document d'orientations générales du SCOT du Cambrésis

► *le projet de PLU n'intègre aucune zone à urbaniser et donne la priorité aux opérations de renouvellement urbain, il s'inscrit donc en compatibilité avec cette orientation majeure du SCoT, qui limite l'urbanisation linéaire et le développement de l'urbanisation non contiguë au tissu urbain existant.*

Il convient aussi de souligner que le SCOT vise à répondre aux besoins de logements en tenant compte des enjeux du parcours résidentiel et de la mixité sociale, et ambitionne de lutter contre l'étalement urbain en encourageant le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc de logements existants.

► *La création de lotissements consommateurs d'espaces agricoles est contraire à cet objectif et la mixité sociale doit être recherchée notamment au travers d'une offre de logements locatifs.*

Le projet d'aménagement et de développement durable du SCoT visait un accroissement de la population de 2,5 % de manière à revenir au niveau de population de1990 en 2020, pour atteindre en 2030 (avec une augmentation de 5%) celui qui existait en 1982. A l'époque, la commune de Naves ne comptait que 607 habitants, contre 628 en 2014 et serait en baisse au tout dernier recensement de population. Par contre le nombre de logements vacants ne cesse d'augmenter (cf page 32 du rapport de présentation), phénomène encore très récemment observé (25 logements vacants selon les documents fournis par Monsieur le Maire à l'appui de son mémoire en réponse).

► *Un accroissement de population de Naves de 1% apparaît nécessaire pour le fonctionnement des services publics notamment de l'école. Contrairement à ce que laissaient paraître les dernières données officielles sur la population communale, les objectifs de peuplement fixés par le projet d'aménagement et de développement durable communal ne sont pas atteints. Cependant, si l'on considère le nombre de logements vacants il serait, pour atteindre ces objectifs, davantage conforme au SCoT de réhabiliter le parc de logements existants que d'étendre la zone urbanisable.*

- la préservation des activités économiques

L'activité agricole est préservée puisque la totalité des surfaces agricoles sont maintenues comme telles avec la possibilité de construire des locaux utiles à l'exploitation. Le projet prévoit aussi d'encourager l'implantation de nouveaux commerces, de proximité, ou de points de vente locaux, de maintenir et développer les commerces et entreprises existants. La délimitation de la zone UE permet l'extension des activités existantes.

► *Le fonctionnement des activités économiques est favorisé par le projet de PLU.*

- la prise en compte de l'environnement et des servitudes d'utilité publique

L'intérêt majeur d'un plan local d'urbanisme est de prendre en considération l'ensemble des contraintes et atouts du territoire : zones naturelles, cavités souterraines, canalisations, zones inondables, paysage, plantations à préserver, chemins... Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre du projet constitue un outil pour orienter et adapter le développement local. Ce diagnostic a fait apparaître beaucoup de contraintes pour le développement de l'urbanisation :

- la présence de zones soumises à l'aléa de remontée de nappe phréatique et de zones inondables, définies comme telles en raison de phénomènes passés
- la présence de cavités souterraines à prendre en considération éviter les dégradations des constructions
- les zones naturelles à préserver (corridors biologiques, plantations de fruitiers...)
- les risques liés à la circulation routière (limitation des accès directs sur les routes départementales)
- le maintien de l'activité agricole
- présence d'une ZNIEFF de type 1

► *Le diagnostic effectué est de qualité mais laisse peu de place à l'extension urbaine. La totalité des contraintes identifiées devra être prise en considération dans le Plan Local d'Urbanisme, notamment les risques avérés qui concernent la commune.*

- la compatibilité avec la gestion de l'eau

Le PLU identifie des cours d'eau BCAE (bonnes conditions agricoles et écologiques environnementales) en bordure desquels une bande tampon minimale de 5 mètres est obligatoire.

Les étangs de Nave ainsi que la majorité des cours d'eau sont classés en zone naturelle pour être préservés. L'imperméabilisation des sols est limitée.

► *Le document est compatible avec les Schéma de gestion de l'eau.*

b) Les avis des personnes publiques associées

- la Commission Départementale de Protection des espaces Naturels Agricoles et Forestiers

La CDPENAF préconise, en zone agricole, une limitation de la hauteur et de l'emprise au sol des extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants. La commission communale a validé cette modification.

► *Le commissaire enquêteur souhaite que le règlement de PLU soit modifié pour intégrer les limitations préconisées par la CDPENAF.*

- la Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture proposait que les zones Uj situées à l'arrière des exploitations agricoles soient classées en zone Agricole. Ainsi que l'indique la commission communale, ces terrains s'apparentent davantage à des jardins qu'à des espaces agricoles.

► *Le commissaire enquêteur valide la délimitation et le règlement de la zone Uj en ce qu'il permet la construction de hangars agricoles en zone Uj.*

Elle aurait également souhaité la suppression de la distance minimale de 10 mètres entre les zones urbaines et les constructions en zone agricole soit supprimée.

► *Cette distance s'ajoute aux prescriptions édictées par le règlement sanitaire départemental pour les bâtiments d'élevage et autres. Elle a pour objet d'assurer la tranquillité des habitants, ce dont le maire est responsable. Le commissaire enquêteur ne voit donc aucun inconvénient au maintien de cette prescription.*

- La Préfecture du Nord (DDTM)

L' Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne s'inscrit pas dans une démarche de mise en sécurité des biens et des personnes. Elle ne répond pas non plus au schéma de cohérence territorial (SCoT) du Cambrésis dont une des orientations est d'éviter toute nouvelle urbanisation dans des secteurs de risques.

Le retrait de ce projet apparaît d'autant plus nécessaire qu'il ne sera pas de nature à remettre en cause votre développement. En effet, votre projet estime le besoin en logements à 30 unités, ceci afin de répondre à la hausse démographique envisagée (+6 habitants d'ici 2030, soit 634 habitants au total). Les dernières données fournies par l'INSEE montrent que cet objectif est déjà dépassé sur votre commune, votre population étant estimée au 1er janvier 2016 à 637 habitants. Dès lors, la réduction du nombre de logements réalisables n'aura pas d'impact sur votre orientation démographique.

► *La commission communale ayant envisagé le déplacement du projet en face de la place Roger Salengro sur les parcelles A1217 et A1218 (anciennement A 624), l'OAP prévue au projet devra être supprimée et le PLU modifié en conséquence. Toutefois, le projet de densification apparaît comme nécessaire en regard de la baisse récente de la population de Naves. La nouvelle localisation, à proximité de l'école et hors zone à risque d'inondation, semble judicieuse.*

Le risque d'inondation par débordement ou ruissellement n'est pas présenté dans l'analyse de l'état initial. C'est également le cas pour le risque d'effondrement de cavités et pour le risque lié au transport de matières dangereuses. Ces informations sont présentes dans le rapport mais de manière éparpillée et les enjeux associés sont minimisés. C'est notamment le cas pour le risque d'inondation par débordement et ruissellement, dont la prise en compte paraît nettement insuffisante, alors que la sensibilité de la commune à ce risque est connue.

► *Le plan local d'urbanisme devra être complété de manière à prendre en considération l'ensemble des risques identifiés sur la commune.*

Concernant la prise en compte du risque d'effondrement de cavités souterraines, le règlement doit être complété avec l'interdiction de l'infiltration des eaux pluviales en zones de cavités avérées.

►*L'interdiction de l'infiltration des eaux pluviales en zones de cavités avérées constitue une mesure préventive visant à garantir la pérennité et la stabilité des constructions ainsi que celle des fonds voisins. Son ajout au règlement est donc souhaitable.*

Les résultats des investigations complémentaires menées sur le risque d'inondation par débordement et ruissellement devront être pris en compte, en intégrant des prescriptions de protection des constructions nouvelles (interdiction caves.et sous-sol, rehausse adaptée, etc).

► *Même si le projet de densification en zone inondable est abandonné, il est nécessaire de compléter le règlement du PLU par des prescriptions de protection des constructions nouvelles dans toutes les zones potentiellement exposées au risque d'inondation.*

Un sous-secteur Uj a été créé correspondant aux fonds de jardin mais le règlement ne fixe aucune emprise au sol pour les constructions qui y sont autorisées.

► *Ces fonds de jardins pouvant accueillir à la fois des abris de jardin et des hangars agricoles, la fixation d'une emprise au sol maximale serait souhaitable.*

Afin d'apporter une meilleure lisibilité lors de l'instruction des demandes en matière d'occupation des sols, il est souhaitable que le plan de zonage soit complété pour faciliter le repérage des parcelles, en indiquant les références cadastrales de celles-ci, ainsi que la dénomination des principales voies de desserte et des lieux dits de la commune.

► *L'indication des références cadastrales sur le plan de zonage est fortement souhaitable*

- Le Pays du Cambrésis

Il fait remarquer que les abords des cours d'eau présentent une fonctionnalité écologique à préserver qui justifie l'inscription de mesures de protection adaptées (protection de la ripisylve, …) et précise que le projet mériterait d'être complété afin de renforcer la préservation des corridors écologiques. La commission communale proposait d'interdire de construire à moins 10 mètres des cours d'eau et fossés.

► *Le commissaire enquêteur considère qu'une distance de 10 mètres entre toute construction et un cours d'eau ou fossé peut également avoir un effet positif sur l'écoulement des eaux en cas d'inondation et se positionne en faveur de l'ajout de cette disposition.*

Le Pays du Cambrésis fait remarquer que des éléments patrimoniaux ne sont pas repérés au PADD et souhaite que la valeur du patrimoine bâti soit mieux préservée.

► *L'article 1.2.2 du règlement pourra être complété de manière à garantir, lors d'extension, la valeur patrimoniale des éléments patrimoniaux, lesquels devront être repérés au plan de zonage et au PADD.*

Il demande que soit précisé la capacité du captage d'eau potable desservant la commune et que soit annexé au PLU les documents relatifs au zonage d'assainissement.

► Compte tenu de la faible augmentation de population envisagée, l'indication de la capacité du captage d'eau potable est de peu d'importance mais pourra utilement être ajoutée. S'agissant du zonage d'assainissement, les documents ont été intégrés dans le dossier d'enquête publique, ils devront bien évidemment être annexés au plan local d'urbanisme.

Le rapport de présentation intègre les talwegs identifiés dans la monographie des risques portée à la connaissance de la commune par l'Etat sans que ces derniers ne soient intégrés au plan de

zonage. La commune est également concernée par d'autres risques (retrait gonflement des argiles, engins de guerre, ...).

► *Le plan local d'urbanisme devra être complété de manière à prendre en considération l'ensemble des risques identifiés sur la commune.*

Le projet de PLU ajoute au besoin en logements le potentiel offert par la reconquête de logements vacants (5 logements pour atteindre 6% de vacance). L'estimation des besoins en logements mériterait d'être affinée pour plutôt déduire ce potentiel au besoin en logements.

► *La résorption de la vacance de logement, qui a encore augmentée (25 logements vacants selon le tout dernier recensement) devra être recherchée prioritairement à l'extension du tissu urbain.*

- Le Département du Nord

Demande que soit supprimée du tableau des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) la servitude d'alignement EL 7 le long de la RD 157.

► *Il s'agit d'une rectification matérielle sans controverse.*

- SDIS

Demande qu'une liste des Points d'Eau Incendie (PEI) en adéquation des PEI connus par le SDIS ainsi que le Règlement départemental de Défense extérieure contre l'incendie soient intégrés dans les annexes du PLU.

► *Il s'agit d'un complément à apporter.*

c) Les observations du public

La totalité des observations concernent l'absence d'extension de la zone urbaine, que celles-ci soient motivées par l'avenir du village et de ses équipements publics notamment scolaires, par la rentabilisation des voiries et réseaux existants, ou encore par un intérêt privé. Elles émanent toutes d'habitants ou de propriétaires de terrains à Naves.

– le coût du projet de PLU

MM et Mme SOYEZ : « Le coût élevé de ce PLU a débouché sur la disparition de toutes les zones à bâtir alors qu'un projet de construction était en cours, au frais des propriétaires (viabilisation et route), ce qui n'aurait rien coûté à la commune, région, département....»

Réponse de Monsieur le Maire : « A la demande de la Préfecture, et pour être conforme avec la loi ALUR, le Conseil Municipal a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme par obligation. Notre document d'urbanisme devenait caduc au 26 mars 2017. (voir pj 1) Une subvention de 4 000€ a été versée sur une dépense d'environ 23 000€, soit 19 000€ à la charge des contribuables. »

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme et par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement.

► *Le projet de PLU a un coût élevé pour une commune de la taille de NAVES, mais présente l'intérêt de cartographier toutes les contraintes, servitudes et enjeux environnementaux, de définir des règles de construction et de mettre en œuvre des opérations d'aménagement.*

– le manque de nouveaux terrains ouverts à la construction

M. HERBIN : « Je déplore le manque de nouveaux terrains ouverts à la construction (…) mon inquiétude principale est le maintien de l'école en tant que parent avec deux enfants scolarisés.

L'ouverture de terrains sur les zones extérieures permettrait de maintenir une bonne démographie. ». MM. BEAUVOIS, BRUNIAUX et VAILLANT : « le projet doit être revu en concertation avec le maire et son conseil municipal afin d'amortir les dépenses déjà investies et envisager un vrai planning d'urbanisation du village essentiel en matière d'écoles et de voiries. » M. LESNES : « aucune parcelle extérieure à l'agglomération ne peut prétendre accueillir des logements permettant d'accroître la population du village. Les seules parcelles constructibles éventuellement concernent « des dents creuses » qui appartiennent à des propriétaires qui peuvent n'avoir aucune raison de vendre leur terrain. Le village de Naves est donc condamné à une plus croître en terme de population. »

Réponse de M. le Maire : « Globalement, le projet ne me donne pas satisfaction pour avoir sous évalué nos besoins démographiques; en effet, il y a un élément nouveau : le recensement de la population qui s'est terminé le 15 février 2020 qui fait ressortir une baisse de la population malgré les constructions nouvelles. 645 habitants au 1er janvier 2020 selon l'INSEE 627 habitants (594 recensés + 33 en non enquêtés - refus, absence etc ...) (voir pj 2 et 3). L'identification des "dents creuses" pour densifier l'agglomération ne répond pas aux besoins car les propriétaires ne sont pas vendeurs. Nous sommes à la campagne et le jardinage reste une tradition. Notre projet de construction de 8 à 10 logements locatifs de 50m² concernera des adultes vivants seuls. Cela n'amènera pas d'enfants dans nos classes. Je n'ai donc pas un retour gagnant sur l'investissement de 23 000€ et la croissance démographique est sclérosée. En tenant compte de ces nouveaux éléments, il s'avère nécessaire d'adapter le projet pour ramener du pavillonnaire.»

Or, le SCoT impose aux documents d'urbanisme le recensement du potentiel foncier disponible au sein du tissu urbain existant et fixe une densité moyenne minimale à respecter de 12 logements à l'hectare (espaces publics et voiries inclus) pour la commune de Naves. Il demande une urbanisation prioritaire des opérations de renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance. Il précise qu'au moins un quart des futurs logements doit être réalisé au sein du tissu urbain existant (sauf en cas d'impossibilité avérée). La vacance de logements telle qu'elle ressort du dernier recensement est de 25.

Le projet de densification initialement envisagé en zone inondable (OAP) peut être relocalisé en face de l'école (proposition de la commission communale) sur la parcelle indiquée ci-dessous.

►L'extension du pavillonnaire doit impérativement être compatible avec les objectifs de densité de population au sein de la zone urbaine fixés par le SCot et elle est limitée par le nombre de logements réalisés au sein du tissu urbain existant.

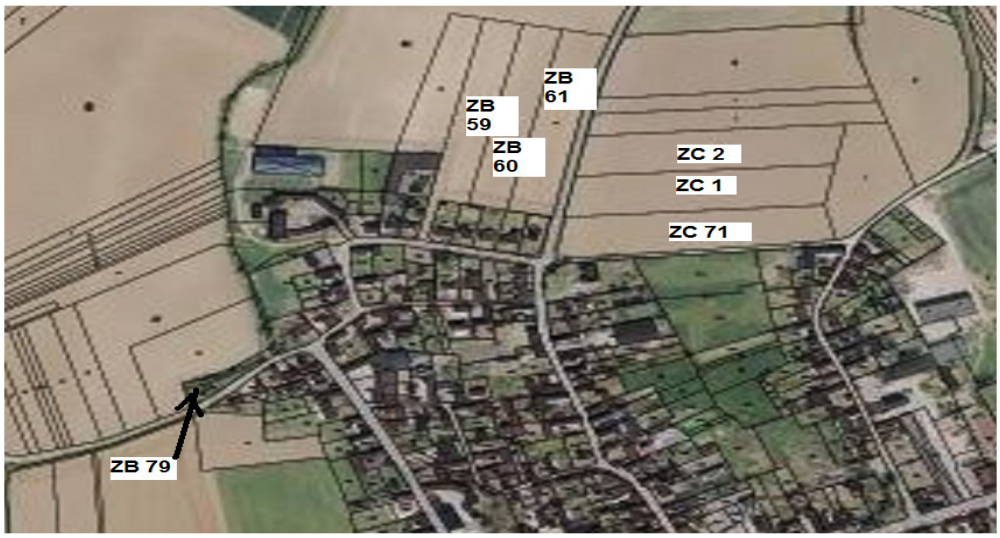
►Le fonctionnement des services publics et notamment de l'école pourrait être préservé par une réelle politique de densification du tissu urbain de la commune, le cas échéant en faisant usage du droit de préemption urbain en vue de la réalisation de lotissements communaux afin d'attirer une population de jeunes actifs.

– La suppression de terrains constructibles

Comme le POS de la commune est caduc, les dispositions du RNU s'appliquent. Aucun terrain constructible dans le cadre du RNU n'est devenu inconstructible du fait du PLU. Certes des terrains viabilisés sont ainsi classés en zone agricole.

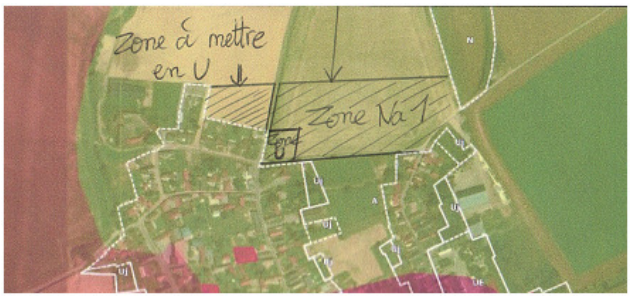
MM SOYEZ : « Demandent la remise en terrains à bâtir des parcelles ZC1, ZC2, ZC 71, ZB 59, ZB 60, ZB 61 et ZB 79. Toutes ces parcelles ne sont pas en zone inondable et pas de remontée de nappe »

La figure ci-dessous fait apparaître qu'il s'agit de terres cultivées ou de pâture, représentant une superficie importante et largement supérieure aux 1,5 ha d'extension de l'enveloppe urbanisée admise par le SCoT, lequel impose le maintien des équilibres entre espaces urbanisés, agricoles et naturels afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole. Il demande également la protection de l'agriculture péri urbaine et vivrière.

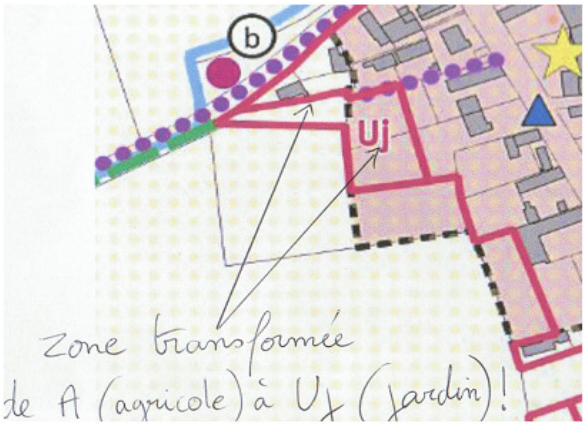


► *L'extension de la zone urbanisable à toutes ces parcelles n'est pas conforme aux documents supra-communaux.*

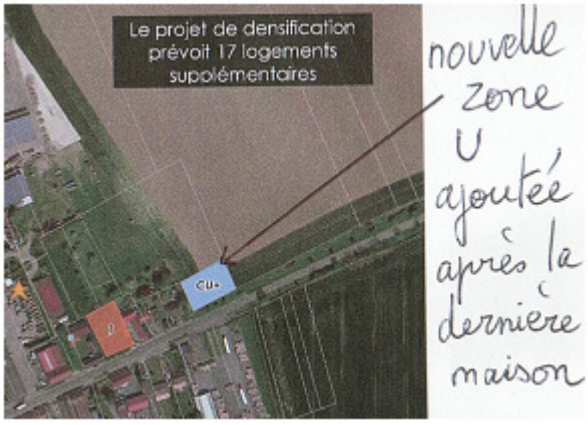
Les terrains classés en U au POS n'étaient plus constructibles depuis la caducité de ce dernier. Ils constituent cependant une certaine continuité avec le bâti existant et bénéficient de la proximité des réseaux.

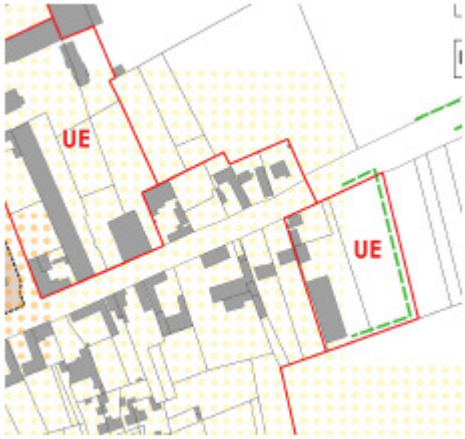


► *L'extension de la zone urbanisable à une partie de ces parcelles pourrait être envisageable, puisque ces terrains ne sont pas situés en zone inondable. Ils sont cependant assez éloignés du centre bourg et il conviendra de respecter les règles de densification.*



► *Il semble que la vue aérienne (source Géoportail) fait bien apparaître qu'il ne s'agit pas de terres agricoles mais le règlement de la zone Uj permet les constructions ou installations à usage agricole dont le siège est déjà en zone urbaine.*



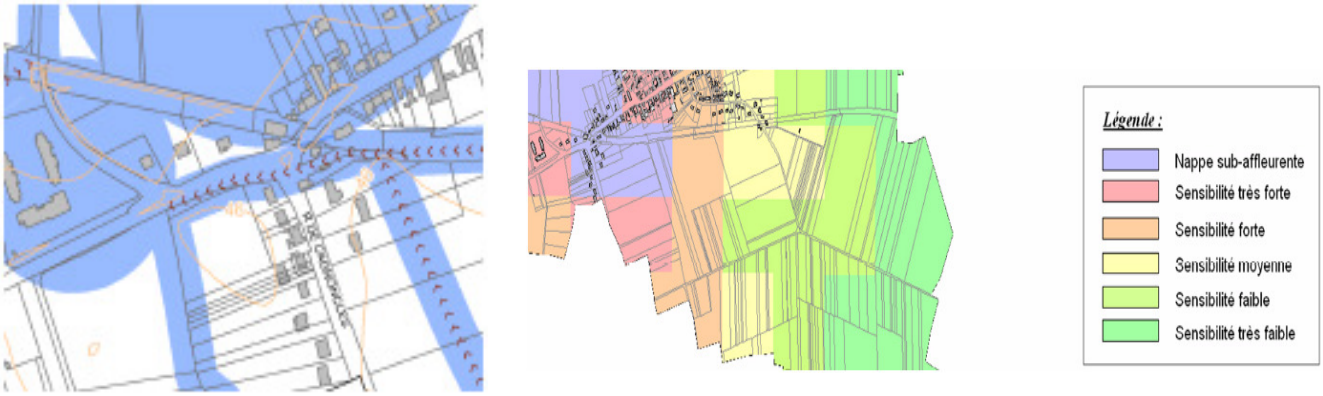


► *Le plan de zonage ne comporte pas de nouvelle zone U à l'emplacement indiqué. L'extension de la zone urbaine concerne la zone UE et trouve sa justification dans le développement des activités économiques existantes.*

– <u>les propositions d'extension de la zone urbaine rue de Cagnoncles</u>

Les courriers annexés en 2 et 3 au registre, concernent la possibilité d'étendre la zone urbaine le long de la rue de Cagnoncles en vis à vis des constructions existantes, sur des terrains déjà viabilisés, cadastrés ZE 2 et ZE 3, propriétés respectivement de M. BEAUVOIS et consorts VAILLANT. Ces derniers font notamment ressortir qu'un avis favorable avait été donné par le maire à un projet de certificat d'urbanisme pour trois lots.

Les propriétaires des terrains en question ont affirmé que les terrains rue de Cagnoncles ne sont pas inondables, toutefois, ainsi que le montrent les extraits de cartes ci-dessous, les parcelles ZE 2 et 3 (ainsi que le parcelle ZH 211) sont en partie soumises au risque d'inondation et toute le secteur est zone de nappe sub-affleurante.



De surcroît, il s'agit d'une route départementale en entrée de village, la création de plusieurs habitations serait donc de nature à augmenter les risques d'accidents, à moins de créer une route pour réduire le nombre de sorties directes sur la voie publique, ce qui augmenterait nécessairement le coût du projet.

► *L'autorisation de constructions nouvelles en zones susceptibles d'être inondables en raison de la nappe sub-affleurante devra être accompagnée de mesures à définir dans le règlement d'urbanisme et visant à assurer la protection des personnes et de biens. Ces constructions ne devront pas engendrer de risque d'accident routier supplémentaire en multipliant les accès directs sur la voirie départementale.*

– <u>Le classement en zone inondable</u>

M. HERBIN s'est inquiété du classement de son habitation en zone inondable.

► *L'élaboration du PLU n'est pas à l'origine du classement de son terrain en zone inondable mais permet d'apporter aux futurs acquéreurs une information précise des risques présents.*

– les rectifications à apporter

MM SOYEZ ont fait remarquer qu'une construction avait été autorisée rue Jacques Duclos, ce point avait été évoqué par M. et Mme SALEZ venus à la première permanence. Il s'agit de la parcelle ci-dessous ZD 71, constructible en regard du règlement national d'urbanisme et classée en zone agricole au projet de PLU.

► *La zone urbanisée devra être étendue à la partie de parcelle ZD 71.*

d) Le mémoire en réponse de M. le Maire de Naves

La réponse du Maire de Naves a été transmise par courriel et jointe au rapport d'enquête. Il forme notamment le souhait d'adapter le projet de PLU pour ramener du pavillonnaire sur la commune.

e) Les conclusions relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme

Considérant que :

- la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, notamment en ce qui concerne la concertation préalable ;
- le dossier présenté à l'enquête était complet, présentant de manière claire les enjeux du plan local d'urbanisme, lesquels sont compatibles avec les documents supra-communaux et prennent en considération les servitudes d'utilité publique ainsi que l'environnement ;
- cependant, les personnes publiques associées ont souhaité que le règlement soit complété de manière à limiter les constructions en zones A et Uj, à instaurer une distance entre les constructions et les cours d'eau, à imposer des mesures de protection pour les constructions en zones à risque d'inondation, à interdire les infiltrations d'eaux pluviales en zones de cavités souterraines avérées et à garantir la valeur du patrimoine bâti ;
- elles ont également souhaité que les documents soient complétés par l'indication de l'ensemble des risques identifiés sur la commune, l'indication de la capacité du captage d'eau potable, l'indication des références cadastrales sur le plan de zonage ;
- la servitude d'alignement EL 7 le long de la RD 157 n'a plus lieu d'être ;

- le plan de zonage était joint au dossier d'enquête publique et devra être annexé au PLU, de même que la liste des points d'eau incendie ;
- une parcelle construite a été par erreur intégrée en zone agricole ;
- l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation et dans un climat serein, la publicité de l'enquête a été correctement assurée et l'accès du public aux documents mis en consultation était possible en mairie et sur internet. Le public a eu toute latitude pour exprimer ses observations par courrier, courriel ou sur le registre ouvert en mairie ;
- le projet de PLU n'intègre aucune zone à urbaniser et donne la priorité aux opérations de renouvellement urbain, il s'inscrit donc en compatibilité avec cette orientation majeure du SCoT, qui limite l'urbanisation linéaire et le développement de l'urbanisation non contiguë au tissu urbain existant ;
- la création de lotissements consommateurs d'espaces agricoles est contraire aux objectifs du SCot lequel impose de rechercher la mixité sociale notamment au travers d'une offre de logements locatifs ;
- le fonctionnement des activités économiques est favorisé par le projet de PLU ;
- le document est compatible avec les Schéma de gestion de l'eau ;
- la commission communale a envisagé le déplacement du projet de densification en face de la place Roger Salengro sur les parcelles A1217 et A1218 (anciennement A 624), l'OAP prévue au projet, en zone inondable, devra être supprimée ;
- le projet de densification apparaît comme nécessaire en regard de la baisse récente de la population de Naves et sa nouvelle localisation, à proximité de l'école et hors zone à risque d'inondation, semble judicieuse.
- le projet de PLU a un coût élevé pour une commune de la taille de NAVES, mais présente l'intérêt de cartographier toutes les contraintes, servitudes et enjeux environnementaux, de définir des règles de construction et de permettre la mise en œuvre d'opérations d'aménagement ;
- la résorption de la vacance de logement, qui a encore augmentée (25 logements vacants selon le tout dernier recensement) devra être recherchée prioritairement à l'extension du tissu urbain et de manière à favoriser l'accroissement de la population de Naves ;
- le fonctionnement des services publics et notamment de l'école pourrait être préservé par une réelle politique de densification du tissu urbain de la commune, le cas échéant en faisant usage du droit de préemption urbain en vue de la réalisation de lotissements communaux afin d'attirer une population de jeunes actifs ;
- l'extension du pavillonnaire doit impérativement être compatible avec les objectifs de densité de population au sein de la zone urbaine fixés par le SCot et elle est limitée par le nombre de logements réalisés au sein du tissu urbain existant ;
- toutes les remarques formulées pendant la période d'enquête publique ont été examinées et ne remettent pas en cause la pertinence du PLU ;
- la délimitation de la zone urbanisable de la commune est tout à fait conforme aux documents supra-communaux et à la préservation de l'activité agricole ;
- la création d'un lotissement sur des terres agricoles constituerait un changement majeur, modifiant l'économie générale du PLU, et nécessiterait au minimum la tenue d'une enquête complémentaire.

3° – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'émets un avis **FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de NAVES. Cet avis est assorti de **trois réserves** et de **deux recommandations.**

Réserve 1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation constitue une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme servant de cadre au projet urbain souhaité par les élus, le projet de densification prévu en zone inondable devra être localisé sur un autre secteur urbain (parcelles A 1217 et 1218) de la commune, ainsi qu'envisagé par la commission communale.

Réserve 2 : La partie construite de la parcelle ZD 71 devra être reprise en zone U.

Réserve 3 : Le plan local d'urbanisme devra être complété ou comporter en annexe les documents suivants réclamés par les personnes publiques associées :

– une cartographie de l'ensemble des risques avérés sur la commune,
– la localisation des points d'eau incendie,
– la localisation au plan de zonage et au PADD des éléments patrimoniaux
– l'indication de la capacité de la station de pompage d'eau potable,
– une liste des servitudes d'utilité publique actualisée,
– le plan d'assainissement.

Recommandation 1 : Le règlement de zonage devrait prévoir les limitations suivantes :

– en zone A : limitation de la hauteur et de l'emprise au sol des extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants
– en zone Uj : fixation d'une emprise au sol maximale
– en zone U : prescription de mesures de protection des constructions nouvelles dans toutes les zones potentiellement exposées au risque d'inondation
– interdiction des constructions à moins de 10 mètres d'un fossé ou d'un cours d'eau
– Interdiction de l'infiltration des eaux pluviales en zones de cavités avérées
– l'article 1.2.2 pourra être complété de manière à garantir, lors d'extension, la valeur patrimoniale des éléments patrimoniaux.

Recommandation 2 : Le plan de zonage pourrait comporter l'indication des références cadastrales.

Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 2 avril 2020

Le commissaire enquêteur,

Claudie SANNIER