CALAIS

IL-SUR-MER

Sept Vallées

E-SEC

de Madame la du Tribunal if de Lille n° E 9 du 20 mai 2015. Monsieur le Président unauté de communes llées du 09 septembre
du Plan Local e de la commune de :
Buire-le-Sec, rue de 2870 Buire-le-Sec
tobre 2015 au 05 015 inclus
arc LEROY
an-Marc LAND

Département du PAS DE C

Arrondissement de MONTREU

Communauté de communes des

COMMUNE DE BUIRE-LE

RAPPORT d'enquête publique	Décision Présidente Administrat 15000102/5 **Arrêté** de de la Comm des Sept Va 2015
Objet	Elaboration d'Urbanism Buire-le-Sec
Siège de l'enquête	Mairie de Maintenay 6
Durée de l'enquête	Du 06 oc novembre 2
Commissaire enquêteur	Monsieur M
Commissaire enquêteur suppléant	Monsieur Je CHAMBEL

ROMONT
D129
D139
D130
AISONNETTES
Buire-le-Sec
D130
Maintenay
D119

SOMMAIRE

Chapitre 1 – GENERALITES – OBJET

10 – Préambule 6
11 – Objet de l'enquête 6
12 – Cadre législatif et contexte général 7
13 – Nature et caractéristiques du projet 8
130 – Rapport de présentation 8
1300 – Analyse de l'état initial et de l'environnement 8
1301 – Analyse socio-démographique et de l'habitat 9
1302 – Analyse urbaine et fonctionnelle 10
1303 – Le projet communal 11
131 – Projet d'aménagement et de développement durable 11
1310 – Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat 12
1311 – Politique transport et déplacements 12
1312 – Politique en matière de développement commercial et économique 13
1313 – Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques 13
132 – Orientations d'aménagement et de programmation 14
1320 – Aménagement de la zone 1 AU située entre la RD 139 et le cimetière 14
1321 – Aménagement de la zone 1AU en profondeur de la RD 139 14
1322 – Aménagement de la zone 1AUe sur la RD 130 15
133 – Evaluation environnementale 15
14 – Composition du dossier mis à l'enquête publique 16
140 – Au siège de la Communauté de Communes 16
141 – A la Mairie de Buire-le-Sec 16

Chapitre 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

20 – Désignation du commissaire enquêteur 17
21 – Arrêté et organisation de l'enquête 17
22 – Rencontres avec le maître d'ouvrage et visites des lieux 17
23 – Information préalable du public 18
24 – Consultation des personnes publiques associées et remarques 18
240 – Chambre d'Agriculture Nord-Pas de Calais 18

241 – Chambre d'Agriculture Nord-Pas de Calais 23
242 – Commission locale de l'eau 23
243 – CDCEA du Pas de Calais 24
244 – Région Nord-Pas de Calais 26
245 – Avis de l'Etat 29
246 – Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'Opale 44
247 – Préfecture du Pas de Calais - DDTM 44
248 – Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours 44
25 – Publicité de l'enquête 48
250 - Publicité légale 48
251 – Affichage 48
252 -Autre publicité 48
26 – Modalités de l'enquête 48
27 – Déroulement de l'enquête 49
28 – Clôture de l'enquête et procès-verbal de synthèse 49

Chapitre 3 – LA CONTRIBUTION PUBLIQUE

30 – Registre de la Communauté de Communes 49
31 – Registre de Buire-le-Sec 50
32 – Observations déposées par le commissaire enquêteur 67

Chapitre 4 – CLOTURE DU RAPPORT

LEXIQUE

SIGLES	DEFINITION
ALUR	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
CDCEA	Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles
CE	Commissaire enquêteur
CC7V	Communauté de Communes des 7 Vallées
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ICPE	Installation Classée pour l'Environnement
JO	Journal Officiel
MEEDDM	Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer
MO	Maître d'Ouvrage
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDIPR	Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNR	Parc Naturel Régional
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personne Publique Associée
PPR	Plan de Prévention des Risques
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRCAE	Schéma régional Climat – Air – Energie
SRCE – TVB	Schéma Régional de Cohérence Ecologique – Trame Verte et Bleue
SRU	Solidarité Renouvellement Urbain
TA	Tribunal Administratif
ZAC	Zone d'Aménagement concerté
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
ZPS	Zone de Protection Spéciale

Chapitre 1 – GÉNÉRALITÉS ET OBJET

10 Préambule

Le village de Buire-le-Sec, peuplé de 799 habitants, appartient à l'arrondissement de Montreuil-sur-Mer et au canton d'Auxi-le-Château.

Il est situé à 28 kms de Montreuil-sur-Mer, 20 kms de Berck-sur-Mer et 41 kms d'Abbeville. Il appartient à l'entité paysagère du Val d'Authie et il est donc situé dans un cadre verdoyant.

Le territoire communal qui couvre 13,4 km², a une vocation essentiellement agricole mais il est également tourné vers une vocation touristique compte tenu de sa situation naturelle et économique compte tenu des entreprises déjà implantées dans la commune qui souhaite favoriser leur développement et l'implantation d'autres structures industrielles ou artisanales.

La desserte de la commune se fait par les routes départementales 939, 139 et 130. Les gares ferroviaires les plus proches sont situées à Beaurainville, Brimeux, Maresquel-Ecquemicourt et Aubin-Saint-Vaast qui sont des communes éloignées de 6 à 7 kms environ de Buire-le-Sec.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans le cadre des documents d'urbanisme prévus par :

- La loi Solidarité Renouvellement Urbain (« loi SRU ») du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application du 1er avril 2001 ;
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

La commune de Buire-le-Sec ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme.

La compétence urbanisme appartient à la Communauté de Communes des Sept Vallées.

Par délibération du 2 juillet 2012, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et le projet de ce PLU a été approuvé par le Conseil Communautaire suivant délibération du 12 mai 2015.

11 Objet de l'enquête

L'enquête publique est l'enquête préalable à l'approbation tant par le Conseil Municipal de la commune que par le Conseil Communautaire du projet d'élaboration du PLU.

Elle permet à la population locale d'émettre des avis sur ce projet qui sera la base du développement de la commune qui pour l'instant ne dispose d'aucun document d'urbanisme et est soumise au règlement national d'urbanisme.

Ce PLU, élaboré par deux municipalités différentes, a, entre autres, une double objectif : augmenter la population tout en assurant le bon fonctionnement des équipements publics et organiser le développement urbain dans la durabilité et en préservant les milieux naturels. Il permettra également de dynamiser le développement économique et de maintenir et diversifier l'activité agricole.

12 Cadre législatif et contexte général

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buire-le-Sec s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Les articles L.123-1 à L.123-20 du Code de l'urbanisme ;
- Les articles R.123-1 à 123-25 du même code ;
- Les articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement ;
- Les articles R.123-1 à 123-33 du même code ;
- Loi Solidarité Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 ;
- Loi ALUR n°2014-336 du 24 mars 2014 ;
- Diverses autres lois (loi sur l'eau, loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques, loi d'orientation agricole, etc…)

En outre, ont été également pris en considération les documents suivants :

- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Artois-Picardie ;
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Canche ;
- Le schéma régional climat – air – énergie (SCRCAE) du Nord – Pas de Calais ;
- Le plan climat de l'agglomération du Pays des 7 Vallées ;
- Le schéma régional de cohérence écologique – trame verte et bleue (SRCE – TVB) ;
- Les servitudes d'utilité publique (servitude monument historique classé et servitude de ligne électrique) ;
- Le schéma directeur départemental de mobilité ;
- Le schéma régional de l'éolien ;
- Les obligations et informations diverses (autorisations de défrichement, édifices à valeur patrimoniale, itinéraire de randonnée, ZNIEFF…).

Il est à noter que ni la commune de Buire-le-Sec, ni la Communauté de Communes des Sept Vallées ne font partie d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

D'autre part le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 a réformé le cadre législatif et règlementaire régissant les enquêtes publiques comme suit :

- Les enquêtes dites environnementales régies par le code de l'environnement ;
- Les enquêtes relevant du Code de l'Expropriation ;
- Et les autres enquêtes.

Pour la présente procédure d'élaboration du PLU, l'enquête publique environnementale est applicable.

L'élaboration du PLU a été décidée par le Conseil Municipal de Buire-le-Sec lors de sa délibération du 02 juillet 2012.

Le Conseil Communautaire a approuvé le projet du PLU lors de sa délibération du 12 mai 2015.

La volonté des deux municipalités qui ont participé à l'élaboration de ce PLU est de parvenir à une croissance démographique de 7% à l'horizon 2028. L'objectif de ce PLU est donc de renforcer le tissu urbain tout en préservant les zones naturelles et les milieux sensibles, en maintenant et diversifiant l'activité agricole et en dynamisant l'activité économique, le tout en ayant une consommation modérée d'espace.

13 Nature et caractéristiques du projet

130 – Rapport de présentation

1300 – Analyse de l'état initial de l'environnement

Les altitudes minimum et maximum de Buire-le-Sec sont respectivement de 38 m et 93 m.

Le secteur urbanisé de la commune représente essentiellement le village par lui-même. Il y a également un hameau « Le Romont » composé uniquement d'un château et de ses bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation.

La commune n'est pas traversée par un cours d'eau et n'est pas concernée par une zone de captage d'eau. Le contexte pluviométrique et le potentiel de récupération des eaux pluviales sont intéressants pour la récupération de l'eau de pluie dans le cadre d'usage domestiques ou industriels, tels que l'arrosage des espaces verts et jardins nettoyage des véhicules et des extérieurs, alimentation des sanitaires.

Un parc éolien est en cours d'implantation sur la commune.

La commune bénéficie d'un climat océanique avec des étés tempérés et des températures douces toute l'année. La qualité de l'air est relativement bonne. Le développement des transports en commun, l'organisation du territoire et le développement de formes urbaines plus économes en énergie seraient à prévoir.

Elle n'est pas concernée par des risques naturels ou technologiques et le risque sismique est faible (niveau 1). Par contre il existerait trois cavités :

- une cavité supposée : un tunnel relierait Buire-le-Sec à Valloires ;
- un effondrement s'est produit en 2005 près de l'échangeur de la RN 39 ;
- un effondrement s'est produit au 12 rue de Maintenay le 12/12/2006. Un premier effondrement avait déjà eu lieu au même endroit en 1998.

Le paysage de la commune est celui d'un plateau ouvert avec de grandes étendues agricoles (polyculture). Cependant quelques boisements, alignements d'arbres et des haies viennent ponctuer le paysage (alignements d'arbres et haies relativement important puisqu'ils s'étalent sur 22 kms). La commune n'est pas directement concernée mais est bordée par une ZNIEFF et une zone NATURA2000 (communes de Maintenay et Boisjean). La trame verte du territoire doit servir de base aux réflexions menées en matière d'environnement et doit être prise en compte dans l'élaboration du PLU afin de rétablir une continuité écologique entre les vallées de l'Authie et de la Canche.

La commune possède :

- un monument remarquable avec des objets classés patrimoines historiques : l'église Saint-Maurice et ses quatre statues ;
- un monument classé patrimoine historique depuis le 16 juillet 1982 : une motte féodale et sa basse court situées près de l'église.

L'espace consommé entre 1990 et 2010 représente 9 hectares, soit 6,7 ha consommés pour l'habitat, 2,2 ha pour les activités économiques et 0,1 ha pour l'agriculture.

1301 – Analyse socio-démographique et de l'habitat

En 2012, la commune de Buire le Sec comptait 799 habitants, alors qu'elle en comptait 604 en 1968 et seulement 543 en 1975.

Durant la période de 1968 à 1975 Buire le Sec a connu une décroissance démographique de -10%, puis elle connaît une très forte croissance démographique au cours des années 1980. Sur les trente dernières années on enregistre une progression de population d'environ 40%.

L'évolution de la population se justifie par la combinaison du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre les emménagements et les déménagements sur le territoire communal).

La baisse de la population entre 1968 et 1975 est due à un solde migratoire négatif (-2,1%). A contrario, à partir des années 1982 on assiste à une variation annuelle moyenne positive liée principalement à un solde naturel et migratoire positif. Ce solde naturel ne semble pas s'essouffler. Les jeunes ménages sont le moteur du renouvellement démographique par le solde naturel ; le territoire semble accueillir ce type de population.

La population de Buire le Sec reste relativement jeune : 62,4% de la population a moins de 45 ans ; 21,4% a entre 45 et 59 ans et 16,3% a 60 ans et plus. La part des 0 – 14 ans a augmenté depuis 2006 et reste supérieure à la moyenne du canton qui est de 19,5%.

Le nombre moyen de personnes par ménage suit une baisse continue ; en 2009 on compte 2,65 personnes par ménage, chiffre supérieur à la moyenne du canton (2,53) et à la moyenne nationale (2,3).

La population active de Buire-le-Sec s'élève à 72,5% de la population totale dont 58,9% d'actifs ayant un emploi et 13,6% de chômeurs. Dans le canton la masse active s'élève à 68,6% dont 60,8% ayant un emploi et 7,9% de chômeurs. Parmi les 305 actifs recensés dans la commune, 264 sont salariés et 41 non-salariés.

Le parc logement est passé de 199 en 1968 à 331 en 2011. Il se compose de 300 résidences principales, 13 résidences secondaires et logements occasionnels et 17 logements vacants. La commune enregistre une progression régulière du nombre de logements depuis 1968. Le rythme moyen de construction est de 3 logements/an sur la période 1975-2011. 60,5% de la population est propriétaire de son logement contre 75% dans le canton.

Pour maintenir la population, le nombre de logements qui serait à construire à l'horizon des 15 ans du PLU, compte tenu :

- de la réduction de la taille des ménages ou desserrement (de 2,65 personnes actuellement à 2,40 personnes en 2028) ;
- du renouvellement nécessaire du parc immobilier ;
- de la prise en compte de la vacance des logements voire des résidences secondaires,

S'élèverait à 52, se répartissant comme suit :

- 32 logements nécessaires pour le desserrement des ménages ;
- 17 logements nécessaires pour le renouvellement du parc ;
- 3 logements pour la vacance en supposant un taux de 5% contre 5,2% en 2011.

1302 – Analyse urbaine et fonctionnelle

La commune est traversée par deux axes principaux qui sont les départementales 139 et 130. La départementale 130 permet notamment de relier Buire-le-Sec à Campagne les Hesdin et Beaurainville. Cette même départementale rejoint la Départementale 939, axe important qui longe la commune sur toute sa limite nord-est et qui relie Hesdin, Montreuil sur Mer et Le Touquet Paris Plage.

Les gares ferroviaires les plus proches se trouvent à Beaurainville (6 kms), Brimeux (7 kms), Maresquel-Ecquemicourt (7 kms), Aubin-Saint-Vaast (10 kms).

La commune est également concernée par le sentier de l'artisanat, une boucle qui s'effectue sur son territoire et celui de Maintenay.

On recense également un hameau « Le Romont ».

La commune présente donc un centre bourg où l'on trouve la mairie, l'église, l'école, et un hameau qui ne s'est pas développé. On ne recense pas de constructions isolées.

L'aspect extérieur et les caractéristiques architecturales des constructions sont de type traditionnel dans le secteur.

Les extensions récentes du village se sont réalisées au travers de l'implantation :

- de maisons individuelles de type pavillonnaire ;
- d'opérations groupées.

En dehors des exploitations agricoles, Buire-le-Sec possède quelques commerces (café, cité de l'artisanat, restaurant-chambres d'hôtes…), des artisans installés sur la commune et quelques entreprises plus ou moins importantes installées le plus souvent sur les bordures du village.

Plusieurs espaces boisés et les espaces agricoles composés de champs et pâtures constituent l'ensemble naturel de la commune.

Au niveau des équipements de superstructures, la commune dispose d'une école située au centre du village mais n'a pas d'équipement sportif.

Si la commune possède une identité rurale indéniable, force est de constater que le développement économique y tient également une place importante, et que l'activité touristique essaye de se développer. Il convient de rappeler que l'INSEE a recensé en 2011 203 emplois sur la commune, toutes activités confondues, ce qui fait d'elle une commune attractive.

1303 – Le projet communal.

Le tissu urbain principal présente des enjeux à la fois économiques, urbains et environnementaux. Il s'agit de prévoir un développement équilibré du territoire, en respectant son caractère patrimonial et environnemental.

La commune bénéficie d'atouts : présence de commerce, de quelques services, d'infrastructures à proximité immédiate, de zones d'activités génératrices d'emplois.

Le but du PLU est d'assurer un dynamisme dans les différentes entités du tissu urbain, en tenant compte des contraintes existantes sur le territoire.

Le projet de PLU a donc été élaboré par les conseils municipaux successifs et le conseil communautaire, dans le respect des documents administratifs existants, afin de :

- assurer la pérennisation et le développement des zones d'activités vectrices de dynamisme et d'emploi ;
- assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage ;
- préserver les exploitations agricoles et permettre leur développement à court et long terme ;
- permettre le maintien du commerce de proximité et son développement ;
- dynamiser le centre-ville ;
- développer l'impact paysager (traitement des entrées du village …), contrôler et éviter les nuisances, assurer la sécurité ;
- assurer une cohérence dans l'urbanisation future de la commune : éviter les impasses, favoriser les bouclages ;
- protéger et développer les sentiers piétonniers pour renforcer le maillage doux et limiter les déplacements automobiles ;
- sauvegarder et conforter les liaisons piétonnes ;
- développer et favoriser les liaisons vertes (cheminement doux, corridors écologiques,…) entre ces espaces ;
- préserver les milieux écologiques par un zonage adapté ;
- maintenir les continuités naturelles ;
- préserver la coupure agricole ;
- concilier le développement urbain et la préservation des espaces agricoles ;
- valoriser et protéger le patrimoine naturel ;
- limiter les risques naturels, informer et prendre des prescriptions.

Tous ces éléments ont servi à la détermination de la délimitation des zones, de l'établissement du règlement et à la prise en compte du projet sur l'environnement.

Le projet a donc été établi en fonction de ces désidératas, au plus proche des notions de développement durable et dans l'esprit de protection de l'environnement de la commune.

131 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

En fonction de ce rapport de présentation, de la situation actuelle de la commune de Buire-le-Sec , des contraintes administratives, législatives et réglementaires, les orientations du PADD se sont dégagées.

Les choix retenus pour le PADD visent à assurer les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'Urbanisme :

- le principe d'équilibre entre les espaces bâtis et naturels ;
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociales ;
- le principe de respect de l'environnement.

1310 – Politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat

Le PLU vise un double objectif : augmenter la population tout en assurant le bon fonctionnement des équipements publics et organiser le développement urbain dans la durabilité et en compatibilité avec les orientations visant à respecter l'environnement. La commune souhaite atteindre une croissance démographique de 7% (soit une augmentation de 54 habitants) à l'horizon 2028.

La commune de Buire-le-Sec est organisée en une entité urbaine principale, le hameau de Romont ne se composant que d'un château et ses dépendances à usage d'habitation et d'exploitation agricole. Il s'agit donc au préalable, d'investir les terrains libres dans le tissu urbain et d'assurer la reconquête des friches et des dents creuses afin de renforcer le tissu urbain principal.

Afin d'assurer un développement futur cohérent, vecteur de développement durable, l'objectif est de créer des zones multifonctionnelles et intégrées, en connexion avec le tissu existant.

Il s'agit également d'assurer une mixité sociale sur le territoire. En ce sens le projet doit rééquilibrer géographiquement les formes d'habitat et créer une offre adaptée pour retenir et attirer les jeunes actifs et les classes moyennes et supérieures. Il faut donc :

- promouvoir l'accession à la propriété dans les secteurs à forte occupation locative et inversement ;
- viser les types de logements (type T1 ou T2) qui répondent à la volonté de limiter la baisse de la taille des ménages.

Il faut promouvoir de nouvelles typologies urbaines, ainsi les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation respectent une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Le projet de PLU permet également le changement de destination des bâtiments agricoles sous réserve que l'activité agricole ne soit pas compromise.

En vue de répondre la croissance démographique, l'extension et la création de nouveaux équipements seront rendus possibles et des emplacements réservés instaurés pour l'intérêt général.

Il s'agit enfin de proposer une protection et une mise en valeur des édifices à valeur patrimoniale.

1311 – Politique transport et déplacements

Les sites « verts » sont des points d'appui sur lesquels doit se construire une mise en réseau d'une trame verte communale et supra-communale.

En ce qui concerne le tissu urbain, le piéton doit être replacé dans un domaine public sécurisé (créations d'espaces dédiés au piéton, liaisons piétonnes à favoriser).

En ce qui concerne le réseau routier, il s'agit de conforter les axes principaux par une redynamisation de l'activité, un traitement des façades et des abords, sécurisation et valorisation des entrées de village. En outre les bouclages routiers sont privilégiés dans les zones d'urbanisation future.

1312 – Politique en matière de développement commercial et économique

Le tissu économique de Buire-Le-Sec est caractérisé par quelques commerces de proximité en centre-ville mais aussi de zones à vocation économique en périphérie. Il s'agit donc de maintenir ces entités économiques, favoriser leur développement et offrir des possibilités à d'éventuelles créations. L'objectif est donc de requalifier des zones existantes et intégrer des nouvelles zones au sein du territoire. Ces zones devront bien entendu être encadrées du point de vue paysager.

Le développement économique du village est également favorisé par la proximité de la route départementale 939, axe routier important dans tout le secteur.

Le projet de PLU vise également à protéger les exploitations agricoles en limitant au maximum la consommation d'espaces agricoles. L'activité agricole doit pouvoir être pérennisée mais aussi se développer et se diversifier dans ses activités (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente et locaux de transformation des produits issus de l'exploitation, etc…).

En ce qui concerne l'accès aux communications numériques, le projet de la commune est de maintenir l'offre sur son territoire et de développer l'accès aux communications numériques à très haut débit.

1313 – Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologique

L'amélioration du cadre de vie peut se réaliser au travers de la thématique environnementale. Il s'agit notamment d'améliorer le traitement paysager urbain :

- poursuivre la végétalisation par des plantations d'espèces locales ;
- favoriser une bonne intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser ;
- protéger le patrimoine naturel : boisements importants, trame verte et bleue.

Les boisements les plus importants, les fossés ou encore les chemins seront préservés afin d'assurer le maintien des corridors biologiques sur la commune.

La réhabilitation et les constructions économes seront favorisées.

Il s'agit également de limiter les pollutions et les prélèvements sur la ressource en eau par un projet maîtrisé et raisonnable.

Le projet prend aussi en compte les risques naturels technologiques et les nuisances. Le risque sonore lié aux entreprises est pris en compte par la création de zones tampon inconstructibles et la présence de cavités souterraines sera signalée.

Les entités paysagères de la commune seront révélées et sauvegardées (boisements, pâtures, paysages bocagers, champs ouverts), ainsi que les espaces sensibles et favorables à la faune et la flore (ZNIEFF, trame verte et bleue)

132 – Orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

1320 – Aménagement de la zone 1 AU située entre la RD139 et le cimetière

Ce projet s'insère en profondeur du tissu urbain, entre les maisons de la rue de Maintenay et le cimetière. Il s'agit de pâtures bordées de haies d'une superficie de 1,20 hectare, situées à proximité d'équipements tels que mairie, école, église.

Deux accès sont à prévoir : depuis la RD 139 au sud et depuis le chemin rural au nord afin d'entrer et de sortir de la parcelle ; la voirie principale sera en sens unique. Ces deux accès, actuellement existants, devront être restructurés. Trois carrefours (2 sur la RD139 et 1 entre le chemin rural et la rue du Mitan devront recevoir un traitement de mise en sécurité. Un emplacement de 10 stationnements devra être aménagé dans le coin nord-est de la zone (à proximité du cimetière) et pourra être utilisé par les usagers de la zone et ceux du cimetière.

Les deux accès précités seront également des accès supports de déplacements doux. L'intégration paysagère passera par un traitement paysager sur les limites entre le site et ses limites nord, ouest et sud. L'implantation des constructions devra respecter une densité minimale de 13 logements par hectare.

Une cavité souterraine ayant été signalée près de la zone, ce risque sera à prendre en compte.

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et à celui d'assainissement collectif. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'infiltration à la parcelle seront favorisés.

1321 – Aménagement de la zone 1 AU en profondeur de la RD 139

Ce projet s'insère en profondeur du tissu urbain derrière les habitations de la RD 139 au sud de la commune. Il s'agit de pâtures bordées de haies d'une superficie de 2,20 hectares.

Le site qui est actuellement accessible depuis la RD 139 devra faire l'objet d'un aménagement de deux accès depuis ladite route afin d'entrer et de sortir de la parcelle ; la voirie pourra être aménagée en double voie. Les deux carrefours créés devront recevoir un traitement de mise en sécurité. Les deux accès précités seront également des accès supports de

déplacements doux. Une aire de jeux pour les enfants sera aménagée dans la partie sud-ouest de la parcelle.

L'intégration paysagère passera par un traitement paysager de la frange sud en lien avec les espaces naturels. L'implantation des constructions devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare. Il conviendra de conserver au maximum les arbres présents actuellement dans cette zone. Une zone tampon sera également aménagée entre la zone d'étude et les constructions situées au sud pour permettre la gestion des nuisances. Afin d'envisager un futur développement, il conviendra de conserver une perméabilité vers l'ouest.

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et à celui d'assainissement collectif. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'infiltration à la parcelle seront favorisés.

1322 – Aménagement de la zone 1AUe sur la RD 130

Cette zone se situe en extension de la zone économique existante, à l'ouest de la commune à environ 1 km du centre-bourg. Il s'agit d'espaces agricoles cultivés d'une superficie de 4,50 hectares.

Le site est actuellement accessible depuis la RD 130 devra faire l'objet d'un aménagement. La voirie débouchera sur une aire de retournement permettant de faciliter les manœuvres et des voiries secondaires pourront se raccorder. Les voiries aménagées devront être accompagnées d'un traitement paysager ainsi que d'un cheminement piétonnier. Le carrefour créé devra recevoir un traitement de mise en sécurité.

Les enjeux d'aménagement sont l'intégration paysagère, urbaine et viaire d'un projet économique dans un cadre mêlant espace agricole et activités économiques.

L'intégration paysagère passera par un traitement paysager de la frange sud en lien avec les espaces naturels. L'implantation des constructions devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare. Il conviendra de conserver au maximum les arbres présents actuellement dans cette zone. Une zone tampon sera également aménagée entre la zone d'étude et les constructions situées au sud pour permettre la gestion des nuisances. Afin d'envisager un futur développement, il conviendra de conserver une perméabilité vers l'ouest.

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et à celui d'assainissement collectif. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'infiltration à la parcelle seront favorisés.

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et à celui d'assainissement collectif. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'infiltration à la parcelle seront favorisés.

133 – Evaluation environnementale

Par décision du 26 mars 2014, Monsieur le Préfet du Pas de Calais a décidé de ne pas soumettre à une évaluation environnementale le plan local d'urbanisme de Buire-le-Sec pour les raisons suivantes :

- la commune ne comporte sur son territoire aucune continuité écologique définie au schéma régional de cohérence écologique – trame verte et bleue, aucune ZNIEFF de type 1, aucune zone humide et aucun site NATURA 2000 (celui situé à moins de 5 kms de la commune a des incidences très faibles) ;
- le projet consiste en une extension d'urbanisation de 3,8 ha à destination d'habitat et une extension de 6 ha à destination industrielle ou artisanale, la commune ne démontre donc pas son ambition de réduction de consommation d'espace ;
- les incidences du projet ne peuvent être définies comme notables au sens de l'article R121-14 du code de l'urbanisme.

14 – Composition du dossier d'enquête publique

140 – Au siège de la Communauté de Communes

- Registre d'enquête ;
- Lettre de Madame la Préfète du Pas de Calais précisant que le projet de PLU entre dans les dispositions transitoires de la loi « ALUR » ;
- Décision préfectorale de non soumission à évaluation environnementale le PLU de Buire-le-Sec ;
- Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Sept Vallées du 09 septembre 2015 prescrivant l'enquête publique sur le projet de PLU de Buire-le-Sec et ses modalités ;
- Copie des documents de la concertation préalable ;
- Avis des Personnes Publiques Associées ;
- Mémoire en réponse de la communauté de communes ;
- Rapport de présentation ;
- Projet d'aménagement et de développement durable ;
- Orientation d'aménagement et de programmation ;
- Règlement ;
- Annexes :
    - Servitudes d'utilité publique, informations et obligations diverses ;
    - Notice sanitaire ;
    - Autres annexes (ZNIEFF, NATURA 2000, arrêté du 12 janvier 2006 portant révision des zones sensibles à l'eutrophisation, arrêté portant délimitation des zones vulnérables aux pollutions par les nitrates, cartographie des zones inondées, cavités souterraines, emprises et tranchées BRGM) ;
- Plan de zonage au 1/7500 ème ;
- Plan de zonage au 1/5000 ème ;
- Plan des servitudes d'utilité publique ;
- Plan des obligations diverses ;
- Plan du réseau de distribution d'eau potable.

141 – A la Mairie de la commune de Buire-le-Sec

Les mêmes pièces que ci-dessus.

Chapitre 2 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

20 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 15000102/59 en date du 20 mai 2015, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lille m'a désigné comme commissaire enquêteur et a désigné Monsieur Jean-Marc CHAMBELLAND comme commissaire enquêteur suppléant.

21 – Arrêté et organisation de l'enquête

Par arrêté du 09 septembre 2015, Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées a notamment fixé :

- la durée de l'enquête, du 06 octobre 2015 au 05 novembre 2015 inclus, soit 31 jours ;
- le siège de l'enquête à la Mairie de Buire-le-Sec (62870), rue de Maintenay ;
- les permanences du commissaire enquêteur en mairie de Buire-le-Sec :
    - le mardi 06 octobre 2015 de 9 h à 12 h ;
    - le samedi 17 octobre 2015 de 9 h à 12 h ;
    - le mercredi 21 octobre 2015 de 9 h à 12 h ;
    - le lundi 26 octobre 2015 de 15 h à 18 h ;
    - le jeudi 05 novembre 2015 de 16 h à 19 h.
- les modalités de la publication et de l'affichage de l'enquête.

22 – Rencontres avec le maître d'ouvrage et visites des lieux

Le 15 juin 2015, en compagnie de Monsieur Jean-Marc CHAMBELLAND, commissaire enquêteur suppléant, nous nous sommes rendus en mairie de Buire-le-Sec où nous avons rencontré Monsieur DERAY, Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées, Monsieur MASSART, Vice-président délégué à l'urbanisme à la communauté de communes, Madame ROUSSEL, Directrice des services à la communauté de communes, Monsieur GREMONT, Maire de Buire-le-Sec et deux de ses adjoints, Monsieur LEROUX du cabinet d'études « URBYCOM ». Un dossier a été remis à chacun de nous deux et les différentes personnes présentes nous ont expliqué ce projet de PLU. Nous avons ensuite défini les modalités de l'enquête.

Le 28 juillet 2015, après avoir étudié le dossier et avoir obtenu quelques explications de la part du cabinet d'études, je me suis rendu en mairie de Buire-le-Sec où j'ai rencontré Monsieur le Maire afin de lui demander quelques précisions sur le projet. J'ai ensuite effectué une visite du village.

Le 22 septembre 2015 je me suis de nouveau rendu sur les lieux où j'ai pu vérifier que l'affichage tant de l'arrêté d'enquête que de l'avis d'enquête avait été régulièrement effectué

sur le panneau d'affichage situé à l'extérieur de la Mairie. J'en ai également profité pour refaire une visite totale de la commune.

Le 29 septembre 2015 je me suis rendu à l'annexe de la communauté de communes située à Beaurainville, rue du Fond de Liane, immeuble « 7 Vallées Entreprises » afin de vérifier let signer les dossiers et les registres. Un dossier et un registre ont été laissés à la communauté de communes pour être déposés au siège et j'ai remis le même jour un dossier et un registre d'enquête en mairie de Buire-le-Sec.

23 – Information préalable du public

La population a été largement informée de l'élaboration de ce projet de PLU soit au moyen de courriers distribués dans les boîtes aux lettres soit lors de réunions publiques. Une consultation qui a fait l'objet d'un affichage en Mairie le 18 décembre 2013, a été organisée et un registre de réclamations ouvert en mairie. Seules deux observations ont été portées sur ce registre.

Une réunion avec les agriculteurs, le cabinet URBYCOM, la commission de PLU, avait été également organisée le 17 septembre 2013 afin de présenter le projet de PLU au monde agricole.

24 – Consultation des Personnes Publiques Associées et remarques

240 – Chambre d'Agriculture Région Nord-Pas de Calais

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, vous nous avez transmis le projet de PLU de Buire le Sec pour avis et nous vous en remercions.

En préambule, nous tenons à vous rappeler l'importance de l'agriculture sur votre territoire d'abord comme activité économique, mais aussi pour sa contribution à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie de ses habitants et à l'environnement.

L'examen du projet de PLU arrêté, amène la Chambre d'Agriculture à formuler les observations suivantes :

1) Sur la consommation de l'espace

En ce qui concerne le développement économique, la Chambre d'Agriculture s'étonne de l'importance de l'extension de la zone d'activité (4,68ha).

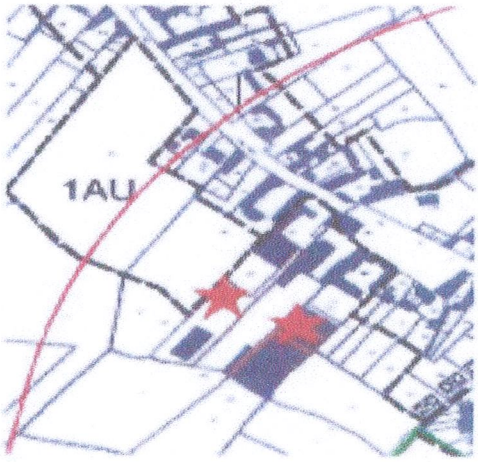
Il semble qu'aucune réflexion n'a été effectuée à l'échelle intercommunale. En effet les communes voisines prévoient également d'étendre leurs zones d'activités. Ceci ne semble pas être dans l'esprit des fondamentaux du Grenelle de l'environnement, de la loi ALUR voire du Schéma Régional Climat-air-Energie (SRCAE) qui demande de diviser par 2 voire par 3 la consommation de l'espace.

Nous sommes conscients que les entreprises doivent pouvoir se développer et s'étendre, néanmoins le reste du développement économique doit s'intégrer dans une réflexion intercommunale.

Pour ces raisons, notre Compagnie demande qu'un nouveau projet soit travaillé et présenté, afin qu'il réponde aux fondamentaux du Grenelle de l'Environnement (c'est-à-dire limiter la consommation de l'espace agricole et naturel).

2) **Sur le Zonage**

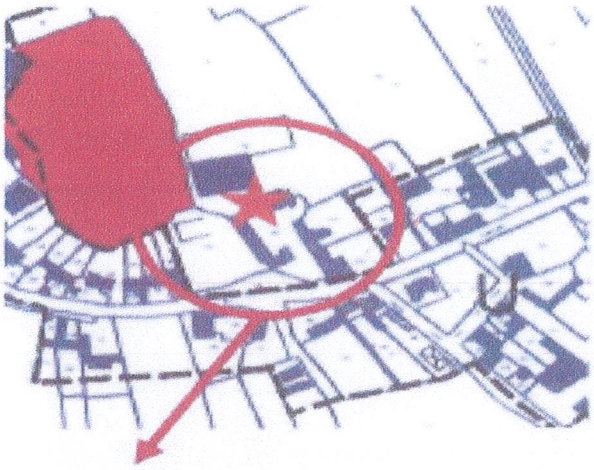
a) L'analyse du plan de zonage nous amène à réagir sur la localisation de la Zone 1AU projeté à proximité de deux installations agricoles. (cf. plan ci-dessous). Il semble qu'il existe d'autres terrains en cœur de bourg pouvant accueillir l'habitat, en éloignant les nuisances agricoles générées par cette activité ?



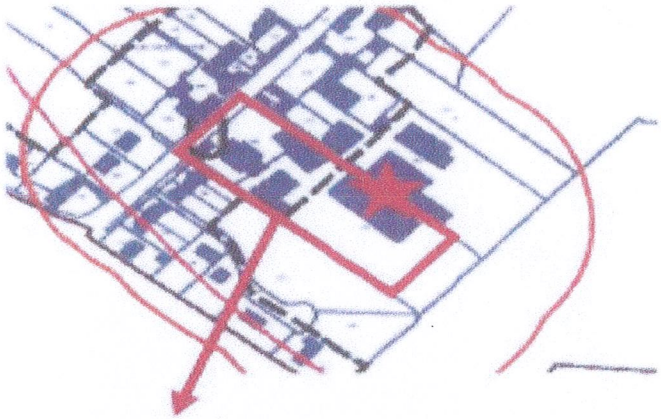
b) Nous demandons qu'une mise à jour du cadastre puisse être réalisée pour ainsi faire apparaître des bâtiments agricoles absents au plan de zonage.

c) Les bâtiments agricoles en zone Agricole n'ont pas été répertoriés sur le plan de zonage. Ceux-ci mériteraient à ce titre d'être identifiés au regard de l'Article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Nous demandons qu'un repérage soit réalisé pour les identifier.

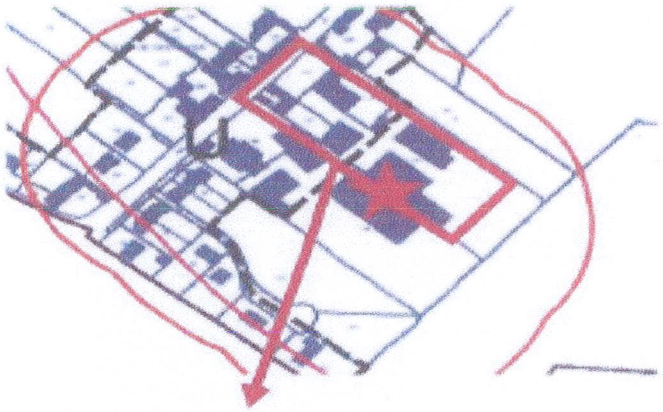
d)



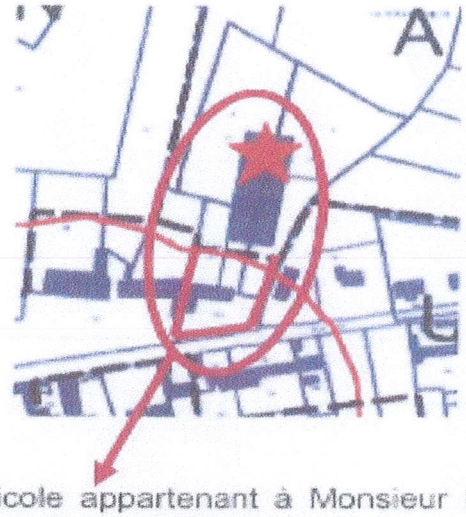
Exploitation de la SCEA CALLIPE, **en cours de classement, relèvera des installations classées**



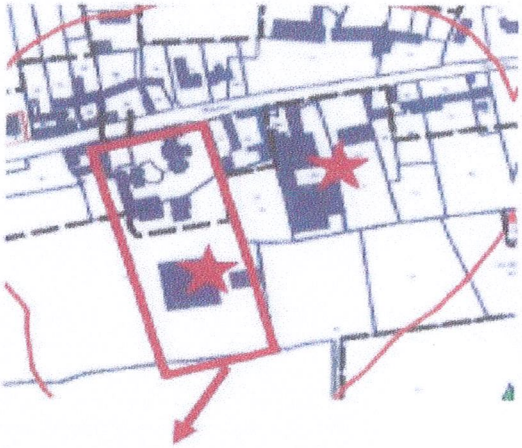
Exploitation agricole appartenant à Monsieur Masson relevant des ICPE. **Reclasser le Front à rue en Zone Agricole**



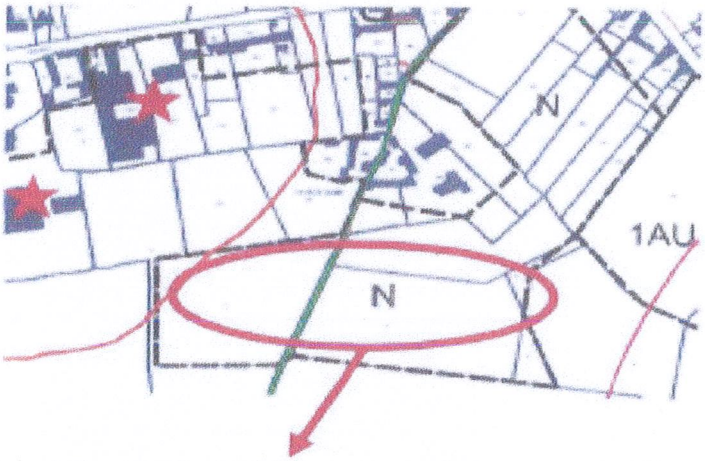
Exploitation agricole appartenant à Monsieur Briouis, **reclasser le Front à rue en Zone Agricole et ajouter un symbole pour localiser l'exploitation**



Exploitation agricole appartenant à Monsieur Boutin Frédéric, **reclasser le Front à rue en Zone Agricole**



Exploitation agricole appartenant à Monsieur Foratier, **reclasser le Front à rue en Zone Agricole**



Terres en nature de prairies, essentielles au GAEC Lassalle pour le pâturage des vaches laitières, **à reclasser en zone agricole**

d) **Sur les terrains situés dans le périmètre des Installations Classées**

En ce qui concerne les terrains dans le périmètre des installations classées, la Chambre d'Agriculture note que ces terrains ont été classés en zone urbaine du PLU. Notre Compagnie prend acte du positionnement de la commune et demande qu'il soit fait application du 4ème alinéa de l'article L111-3 du Code Rural, à savoir une demande d'avis de la Chambre d'Agriculture lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

En complément, notre Compagnie demande à être consultée sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme, et ce quel que soit le régime sanitaire de l'exploitation (Installation classée et/ou Règlement Sanitaire Départemental), en application de l'article L111-3 du Code Rural.

En conclusion

Au regard de ces éléments la Chambre d'Agriculture réserve son avis sur le projet de PLU arrêté de la Commune de Buire le Sec, à la prise en compte de l'ensemble des remarques.

Réponse de la CC7V : Sur la consommation de l'espace et sur le zonage, a) : Effectivement une zone AUe de 4,68 hectares est prévue dans le projet communal afin de ne pas bloquer tout développement possible et futur des entreprises présentes. La commune de Buire-le-Sec bénéficie d'une proximité de la RD 939 non négligeable pour des entreprises. Buire-le-Sec doit pouvoir attirer et maintenir et permettre son développement économique au sein de son territoire. Dans un premier projet politique cette zone de développement économique atteignait 15 hectares, la municipalité a fait des efforts afin de diviser par 3 sa zone économique. De plus AMBS présent sur le territoire est une entreprise ayant besoin de stockage et voit son carnet de commande s'agrandir, travaillant pour la compagnie Boeing par exemple. L'entreprise GLACON compte s'agrandir dans les quatre ans à venir, et souhaite construire trois nouveaux hangars à proximité de son entreprise. La zone économique prévue est indispensable.

Sur le zonage, b) et c) : une réunion agricole s'est tenue en mairie de Buire-le-Sec le 17 septembre 2013, lors de cette réunion tous les agriculteurs étaient invités à venir faire part de leur installation (géolocalisation des bâtiments, projets futurs, classée, non classée...). Nous mettrons le cadastre à jour.

Sur le zonage, d) : Toutes ces remarques ci-dessus vont être prises en compte.

241 – Chambre d'Agriculture Nord-Pas de Calais

Objet : Demande de Dérogation dans le cadre de l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme sur la commune de Buire-le-Sec

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 15 juillet 2015, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'Agriculture sur la consommation foncière envisagée dans le cadre du PLU de Buire-le-Sec.

Lors de notre avis en date du 23 juin 2015, nous déplorions qu'une réflexion n'ait pas été engagée à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes 7 Vallées Comm sur la problématique du développement économique. En effet les communes voisines, Campagne-les-Hesdin et Beaurainville prévoient également des extensions de leurs zones d'activités.

Nous sommes conscients que les entreprises présentes sur la commune de Buire-le-Sec doivent pouvoir se développer et s'étendre, néanmoins le reste du développement économique doit s'intégrer dans une réflexion intercommunale.

Pour ces raisons et conformément à notre avis sur le projet de PLU de Buire-le-Sec nous réitérons notre avis réservé.

Réponse de la CC7V : O.K.

242 – Commission Locale de l'Eau

Vous avez consulté la Commission Locale de l'Eau de la Canche pour le dossier relatif au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Beaurainville et de Buire le Sec arrêté le 12 mai 2015 et transmis le 15 mai 2015 et je vous en remercie.

Après analyse, la Commission Locale de l'Eau vous informe que le projet est compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Canche approuvé en octobre 2011 avec arrêté complémentaire de juillet 2014.

La CLE souhaite toutefois formuler une réserve concernant la formulation de l'article 4 du règlement des deux PLU encadrant les conditions de desserte par les réseaux :

Certaines formulations sont imprécises ou ne respectent pas intégralement les objectifs du SAGE, c'est pourquoi, la CLE propose la rédaction suivante :

Conformément à la règlementation en vigueur la collecte, la gestion, et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.
Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes,...
Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur.
En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la règlementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

En complément, la CLE souhaite formuler les recommandations suivantes :

- Le rapport de présentation en page 65 indique que la commune est incluse au périmètre du SAGE de l'Authie : il fait également partie du périmètre du SAGE de la Canche compte-tenu de la demande d'avis présente ! le SAGE de l'Authie est en cours d'élaboration et donc non opposable à ce jour tandis que les prescriptions du SAGE de la Canche sont opposables depuis le 3 octobre 2011 ;
- Le règlement liste les dispositions générales applicables sur l'ensemble du zonage : il est indiqué en page 4 que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Canche est en cours d'élaboration ; celui-ci est opposable depuis le 3 octobre 2011 !

Vous trouverez en pièces jointes à ce courrier :

- L'outil d'aide à la transcription des objectifs du SAGE de la Canche dans les documents d'urbanisme élaboré en 2014 (validation de la CLE prévue en 2015) ;
- Un tableau d'analyse selon les dispositions du SAGE opposables aux documents d'urbanisme permettant de vérifier que les mesures et actions prévues par les projets de PLUI sont compatibles avec les objectifs du SAGE.

Réponse de la CC7V : Concernant l'article 4 du règlement, l'article 4 du PLU sera modifié.

Concernant les remarques complémentaires : ces remarques et éléments seront pris en compte.

243 – CDCEA du Pas de Calais

La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles du Pas-de-Calais (CDCEA) aux termes du procès-verbal et de ses délibérations en date du 9 juillet 2015 prises sous la présidence de Madame MARGOLLE, responsable du service environnement et aménagement durable, Madame la Préfète étant empêchée ;

décide

d'émettre un avis défavorable à l'unanimité à la demande susvisée pour les motifs suivants :

De manière générale

- le projet de PLU ne justifie pas le développement démographique de 7 % qui apparaît ambitieux et conduit à une consommation d'espace agricole (augmentation par deux de la consommation foncière agricole observée ces dix dernières années) ;
- le projet de PLU ne justifie pas non plus l'ouverture de 4,68 ha de zone agricole pour le développement économique sur ce territoire, d'autant qu'à l'échelle de l'intercommunalité, des terrains sans bâtiment sont encore disponibles.
- le projet de PLU devra justifier également la localisation de la zone 1AU le long de la RD 139 par rapport aux terrains le long de la rue de Ricquefossé classés en zone naturelle. Le projet de PLU devra notamment justifier que cette zone n'aura pas d'incidence négative sur l'exploitation agricole de Monsieur CAILLEUX.

Il est mis en évidence l'absence de réflexion par rapport à l'intercommunalité.

Toutefois, il faut souligner l'effort fait par la commune de Buire-le-Sec en terme de densité. En effet, il est fait mention dans le projet de PLU d'une densité de 15 logements par hectare, ce qui n'était pas obligatoire.

Réponse de la CC7V :

- *sur le développement économique et la consommation d'espace : le projet de PLU vise une croissance de 7% afin de donner de l'élan à la commune qui depuis 15 ans stagne. La commune n'ayant pas de document d'urbanisme a vu ses permis de construire refusés les uns après les autres. Le contexte géographique attire de par la proximité immédiate de la RD 939ainsi que les communes de plus grande importance (Beaurainville, Hesdin, Campagne-les-Hesdin). Entre 1982 et 2000 la commune enregistre une augmentation de 39,20%. Le territoire est attractif et la volonté communale d'une croissance de 7% est tout à fait en corrélation avec son passé.*

  « augmentation par deux de la consommation foncière agricole observée ces dix dernières années » : effectivement, étant dans l'incapacité d'avoir des permis de construire accordés du fait que Buire-le-Sec n'avait pas de document d'urbanisme, depuis 2000 la commune n'a que très peu consommé d'espace agricole (3,6 hectares).
- *Sur l'ouverture de 4,68 ha en zone économique : la commune compte des entreprises présentes sur son territoire depuis longtemps. Lors de l'élaboration du PLU la commune envisageait une zone économique de près de 15 hectares, cette zone a été réduite à 4,68 ha, afin de permettre les extensions. De par sa proximité immédiate avec la RD 939 Buire-le-Sec reste une commune attractive pour les entreprises.*
- *Sur la localisation de la zone 1AU le long de la RD 139 : le projet de départ de cette zone 1AU prenait également les terrains le long de la rue de Ricquefossé,*

cependant dans un souci de croissance démographique trop importante (environ 13% de croissance) il a fallu scinder cette zone afin qu'elle ne soit pas trop consommatrice d'espace agricole et qu'elle puisse rentrer dans les calculs du projet démographique. La volonté de reprendre en zone N les terrains à proximité de la rue de Ricquefossé c'est la présence de boisements et de la trame verte sur ce secteur. La commune a conscience que ce secteur N peut être dommageable pour le monde agricole. Ce secteur deviendra un secteur en zone agricole.

- *Sur les incidences sur l'exploitation CAILLEUX : lors de la réunion avec les agriculteurs de Buire-le-Sec, l'exploitation de Mr CAILLEUX n'étant pas classée et le projet visant à prévoir une zone tampon les incidences sur l'exploitation sont quasi inexistantes. De plus si projet agricole il y a, il se fera sur l'arrière, en dehors, et en éloignement de la zone 1AU.*
- *Sur l'absence de réflexion intercommunale : la commune de Buire-le-Sec a souhaité élaborer un plan local d'urbanisme et non un plan local d'urbanisme intercommunal, par conséquent, la réflexion par rapport à l'intercommunalité n'a que très peu été évoquée.*
- *Sur la densité à l'hectare : c'est une volonté communale.*

244 – Région Nord-Pas-de-Calais

Le 12 mai 2015, le Conseil de la Communauté de Communes des 7 Vallées a arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buire le Sec. Le 18 mai dernier, ce dossier a été reçu à la Région, pour avis, en sa qualité de personne publique associée.

Dans ce cadre, je tiens à vous faire part des quelques observations suivantes, qui s'appuient sur le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) et de ses volets (Climat, Biodiversité-Trame verte et bleue, Transports et Mobilité) adopté en séance plénière le 26 septembre 2013, sur les orientations des Directives Régionales d'Aménagement (DRA) relatives à la maîtrise de la périurbanisation et à la Trame verte et bleue, ainsi que sur le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) approuvé en séance plénière du Conseil régional le 24 octobre 2012 et par arrêté du Préfet de région le 20 novembre 2012, ainsi que sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique – Trame verte et bleue (SRCE-TVB) approuvé en séance plénière du Conseil régional le 4 juillet 2014 et par arrêté du Préfet de région le 16 juillet 2014.

Concernant la Trame verte et bleue :

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 « La basse Vallée de l'Authie et ses versants entre Douriez et l'Estuaire (Rapport de présentation, pages 119 à 121 et PADD, page 9).
Le territoire n'est concerné ni par des zones à dominante humide (ZDH), ni par des zones humides (Rapport de présentation, pages 64 et 65).

La Trame verte et bleue Régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique – Trame Verte et bleue (SRCE – TVB), dont vous reprenez la cartographie, met en avant sur Buire le Sec, un espace à renaturer de type bande boisée ou enherbée, cet espace permettrait de reconnecter les deux vallées, même si la Route Nationale 39 constituera toujours un obstacle pour les continuités écologiques. Il n'y a, par ailleurs, pas de corridor écologique fonctionnel qui traverse le territoire communal (Rapport de présentation, pages 122 à 126 et PADD, page 8).

Quelques boisements existent sur la commune (Rapport de présentation, pages 117 et 118). Le réseau de haies et d'alignement d'arbres s'étale sur 22 km environ (Rapport de présentation, pages 117 et 118).

Concernant les objectifs démographiques :

La commune de Buire-le-Sec comptait 796 habitants en 2011 (Rapport de présentation, pages 13 et 14) (799 habitants en 2012 – INSEE 2015) et connaît une hausse de sa population depuis 1975. La commune souhaite poursuivre son développement pour atteindre environ 850 habitants, correspondant à une croissance démographique de 7 % d'ici 2028 (Rapport de présentation, pages 134, PADD, page 3).

Nous tenons donc à attirer votre attention sur le scénario retenu par la commune, car il conditionne les projets en logements et a, par conséquent, une incidence sur la consommation foncière des terres agricoles et naturelles.

Concernant les objectifs en matière de logements et d'ouverture à l'urbanisation :

Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants et à la décohabitation des ménages, la commune de Buire le Sec envisage la construction de 74 logements pour atteindre une population de 850 habitants (Rapport de présentation, pages 136 et 145). De plus, 23 logements le seront en zone U grâce au comblement des dents creuses (Rapport de présentation, page 133, 145, 137 à 140, PADD, page 3).

Votre projet de PLU aboutit à un besoin foncier de 3,4 hectares (Rapport de présentation, pages 140, 145 à 148, Tableau des surfaces (pages 154 et 179)), correspondant à la construction de 51 logements.

Concernant la densité :

Le Rapport de présentation (page 140) précise qu'une densité de 15 logements à l'hectare sera appliquée dans les zones 1AU. Il n'est pas précisé si le raisonnement s'effectue en densité brute (incluant les voiries, les espaces publics et les espaces verts) ou en densité nette. La Région préfère le raisonnement en densité brute.

Nous nous félicitons que la densité soit inscrite dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que dans le Rapport de présentation (pages 155 à 160). Toutefois, la première OAP, celle relative aux parcelles situées entre la RD 139 et le cimetière affiche une densité de 13 logements à l'hectare, alors que celle relative aux parcelles situées en profondeur de la RD 139 mentionne une densité de 15 logements à l'hectare.

En effet, en raison de leur caractère opposable, seules les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront d'assurer à la commune le respect d'une densité minimale sur l'ensemble des zones qui seront urbanisées à terme.
A titre d'illustration, l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, partenaire de la DRA « Maîtrise de la périurbanisation », a défini une densité minimale de 16 logements à

l'hectare (densité brute) pour ses interventions relatives aux projets de logements sur les communes périurbaines.

Si la recherche d'une mixité de l'offre de logements est affichée dans le PADD (pages 3 et 4), il n'en est pas fait mention dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il serait utile de pouvoir compléter les OAP par cet ajout.

Compte tenu de ces éléments, et au regard des orientations des Directives Régionales d'Aménagement, la Région encourage la commune de Buire le Sec à favoriser un projet de développement moins consommateur de foncier, grâce à l'application d'une densité supérieure pour les opérations de logements envisagées dans le PLU.

Il serait intéressant, sur l'une des deux zones 1AU, d'engager une réflexion sur la construction d'un éco-quartier, permettant de développer des logements de haute qualité environnementale, avec des formes urbaines alternatives (habitat plus compact, construction en mitoyenneté, petites parcelles, petits collectifs en R+1+C), permettant de répondre au phénomène de desserrement des ménages et à l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant la ressource foncière. La mise en œuvre de projets d'urbanisme durable permettrait en outre de conforter la mixité sociale et générationnelle recherchée sur le territoire communal (PADD, pages 3 et 4).

Cela permettrait à l'horizon du PLU, fixé à 2028, de pouvoir, in fine, consommer pour les logements à construire, moins de 3,4 hectares comme prévu actuellement, surtout par rapport aux zones en extension.

Concernant les zones d'activités économiques :

Vous souhaitez assurer la pérennisation et le développement des zones d'activités, vectrices de dynamisme et d'emploi (Rapport de présentation, page 141).
Concernant la nouvelle zone d'activités économiques, qui couvre 4,5 hectares, dans le but de contribuer efficacement à la gestion économe du foncier, il serait judicieux de chercher à les densifier au maximum, comme celles existantes d'ailleurs, ainsi que d'intégrer des objectifs en matière de maintien et de développement de la biodiversité au sein de leur aménagement (Rapport de présentation, pages 149, 161 à 163 et cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Dans le cadre de ses politiques, la Région est très attentive à l'intégration de ces critères de gestion économe de l'espace, afin de préserver les terres agricoles et naturelles. Pour votre information, l'accompagnement potentiel, par la Région, des projets locaux structurants, tient compte des ambitions et objectifs en matière de densité.

Réponse de la CC7V :

- *Concernant les objectifs démographiques : volonté communale de croissance pour retrouver un élan ;*
- *Concernant la densité, prise en compte de la mixité dans les O.A.P. : prise en compte de cette remarque*
- *Concernant les zones d'activités économiques : difficile de densifier sur Buire-le-Sec il s'agit d'entreprises ayant besoin de surface pour stocker leurs matériels.*

245 – Avis de l'Etat

Par délibération en date du 12 mai 2015, votre Communauté de Communes a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUIRE-LE-SEC. Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA).

Votre PLU devra être compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie approuvé le 20 novembre 2009 ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Canche approuvé le 03 octobre 2011.

Enfin, votre PLU doit également tenir compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé le 16 juillet 2014 en déclinant localement ses éléments.

Ces préliminaires posés, ce projet appelle les observations suivantes de ma part :

I. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET PARTI D'AMENAGEMENT :

a) Projet démographique :

Suite au diagnostic réalisé par le bureau d'études, la commune de BUIRE-LE-SEC projette une augmentation d'environ 7 % de sa population pour atteindre 850 habitants en 2028 soit environ 54 habitants en plus par rapport à 2011, ce qui correspondrait à une augmentation annuelle de 0,4 %.

Il est précisé au rapport de présentation, page 14 : *« Sur les 30 dernières années, on enregistre une progression de population d'environ 40 % »*. En effet, l'augmentation de la population a bien atteint les 43 %, mais entre 1982 et 1999, car la population est passée de 551 à 788 habitants. Or, entre 1999 et 2011, elle est passée de 788 à 796 habitants, soit une augmentation de 8 habitants sur 12 ans, c'est-à-dire, de 1 %.

L'objectif de croissance démographique retenu paraît donc ambitieux au regard de ces évolutions observées sur le territoire communal.

Afin de répondre à ses objectifs démographiques, la commune estime devoir réaliser 74 logements. La détermination de ce besoin tient compte du desserrement des ménages, du renouvellement du parc ainsi que de la vacance.

Toutefois, le nombre de logements produits sur la période d'élaboration du PLU (2012-2015) n'est ni renseigné, ni déduit.

De plus, 17 logements correspondent au renouvellement du parc. Une part importante de ce renouvellement devrait être réalisée en reconstruction in situ et ne devrait donc pas être comptabilisée pour déterminer les besoins fonciers en extension.

Pour éviter toute extension linéaire, l'urbanisation se fera en priorité par le comblement des dents creuses. 33 potentialités ont été relevées dans la zone urbaine puis ramenées à 23 en appliquant une rétention foncière de 30 %. **Cette dernière mériterait toutefois d'être justifiée.**

b) Parti d'aménagement :

- Les zones d'urbanisation future :

Les dents creuses étant insuffisantes pour atteindre le potentiel logements projeté, deux zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation, l'une située entre la RD139 et la rue de Leane pour une superficie de 2,2ha et l'autre entre la RD139 et le cimetière (qu'il faudra matérialiser sur le plan de zonage) d'une surface de 1,2ha. Ces zones d'une surface totale de 3,4ha avec application d'une densité de 15 logements/ha permettront la réalisation de 51 logements, et, ajoutées aux 23 dents creuses retenues, le respect du taux de croissance escompté d'ici à l'horizon 2018.

Je regrette que la promotion de la mixité sociale et l'instauration d'une mixité des typologies d'habitat et des statuts d'occupation indiqués dans le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ne soient pas traduites de façon opérationnelle dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Par ailleurs, l'exclusion de la zone naturelle en front à rue, à l'intersection de la rue de Ricquefosse et la rue de la Rougeville devra être justifiée.

Quant à la zone d'urbanisation future destinée à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif 1AUh, elle paraît surdimensionnée. Certes, la commune envisage d'y construire une salle polyvalente et justifie sa localisation pour éviter des nuisances aux riverains.

Sa superficie d'environ 2,8ha devra faire l'objet de justifications complémentaires.

- Les zones économiques :

En ce qui concerne le développement économique, la commune a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation environ 4,5 ha en zone 1AUe. Elle souhaite par ce biais profiter de la proximité des axes départementaux.

Par ailleurs, la commune n'affiche pas de projet précis, ni le détail précis de disponibilités foncières au sein des zones économiques actuelles.

À l'échelle intercommunale, la Communauté des 7 vallées dispose encore de surface sans bâtiment. Or, aucune réflexion n'est faite à l'échelle de cette nouvelle communauté de communes. Le degré d'occupation de ces zones aurait pu faire l'objet d'un bilan. **En l'état, l'extension projetée ne paraît donc pas justifiée.**

Au final, le projet de PLU conduit à consommer plus de 8 ha d'espaces agricoles sans justifications précises.

II. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT :

a) Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) – TVB :

Le PADD intègre les espaces naturels et la TVB comme composante du projet de territoire à travers des enjeux de cadre de vie, préservation des milieux et qualité paysagère…

Or, la commune de BUIRE-LE-SEC n'a pas réalisé de diagnostic environnemental permettant de caractériser les atouts de son territoire. Le rapport de présentation ne se réfère qu'à l'espace à renaturer qui relie les espaces boisés des communes de BEAUMERIE-ST-MARTIN – ECUIRES – BOISJEAN et qui se situe du centre de BUIRE-LE-SEC jusqu'à la limite Ouest de la commune. Cet espace à renaturer est issu du SRCE-TVB.

Cependant, en l'absence de Trame Verte et Bleue (TVB) locale, la réflexion n'est pas aboutie.

À l'appui des articles L123-1-2 et du L123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme, Le PLU doit être complété :

- en développant la connaissance du patrimoine naturel de son territoire qui pourra notamment aboutir à l'identification de cœurs de natures locaux
- en localisant finement la ZNIEFF et l'espace à renaturer sur les cartes,
- en étudiant leurs fonctionnalités vis-à-vis des groupes d'espèces floristiques et faunistiques ciblés,
- en réalisant une cartographie à une échelle adaptée (1/5000)
- en identifiant des mesures concrètes répondant aux objectifs du PADD
- en élargissant la palette des outils réglementaires afin de préserver ces espaces.

b) Préservation des espaces boisés et de l'activité sylvicole :

Le projet ne contient pas de réelle analyse de la consommation des espaces forestiers et de l'activité sylvicole.

Sans autres éléments d'appréciation et de justification, les outils susceptibles d'assurer la préservation des espaces boisés de la commune sont insuffisamment exploités. Seul le zonage N est utilisé alors qu'il eût été intéressant d'intégrer à la réflexion le recours au classement en espace boisé prévu par le L130-1 du code de l'urbanisme pour les boisements à protéger, à conserver ou à créer ainsi que la préservation des éléments paysagers remarquables par l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

En conséquence, il apparaît que **les espaces boisés de ce territoire sont insuffisamment mis en valeur et intégrés au document d'urbanisme.**

En annexe : Fiche technique (version 03 2015) relative à la procédure d'autorisation de défrichement, pour des bois de plus de 2ha qui devra être jointe au recueil des servitudes et obligations.

III. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

L'ensemble des dispositions réglementaires du PPR Naturel de la Vallée de la Canche a été repris dans le PLU présenté. Cependant, pour une meilleure prise en compte du risque, le zonage du PLU devra faire apparaître les zones où la connaissance du risque inondation implique de limiter au maximum les nouveaux projets.

Vous trouverez, en annexe, le détail des modifications à apporter à votre projet de PLU.

IV. LES DISPOSITIONS D'ENTREE EN VIGUEUR DE LA LOI ALUR ET DE LA LOI LAAAF

a) Contenu du Rapport de Présentation (RP) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) :

Le débat sur le P.A.D.D. ayant eu lieu avant la promulgation de la loi ALUR, votre PLU bénéficie de dispositions transitoires.

Toutefois votre P.A.D.D. devait réglementairement suivre les nouvelles dispositions de la Loi ALUR introduites au L123-1-3 du code de l'urbanisme d'application immédiate. Depuis, la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) assouplit l'obligation en permettant sous condition une écriture réglementaire du P.A.D.D., antérieure à la loi ALUR. Pour cela, la collectivité doit opter pour cette possibilité. **La délibération arrêtant le projet fait bien mention de ce choix.**

b) La constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières :

Votre projet de PLU ne comporte pas de Secteur de Taille et de Capacité Limitées.

D'autre part, depuis la promulgation de la LAAAF, l'extension des bâtiments d'habitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières est désormais possible, dès lors que cette dernière ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site. Dans ce cas, le règlement devra préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de ces zones.

Cependant, le règlement des zones A et N ne permet aucune extension pour les constructions à usage principal d'habitations. La rédaction actuelle du règlement le permet uniquement pour les extensions de bâtiments agricoles.

Il conviendra d'apporter des justifications au rapport de présentation.

De même, la LAAAF permet d'identifier des bâtiments dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL pouvant faire l'objet d'un changement de destination, si celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est alors soumis à l'avis conforme, soit de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) en zone agricole, soit de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (C.D.N.P.S.) si le bâtiment se trouve en zone naturelle.

Cette possibilité est autorisée dans le projet de PLU uniquement pour la zone agricole. Toutefois, aucun bâtiment n'est repéré au zonage au titre du L123-5-II-6 du code de l'urbanisme.

Il convient de mettre en cohérence le règlement avec le zonage.

V. CONCLUSION

J'émets un **avis favorable** sur le projet arrêté de PLU de la commune de BUIRE-LE-SEC **sous réserves** de :

- justifier l'objectif de croissance démographique retenu ;
- justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh et 1AUe ;
- apporter les justifications relatives aux possibilités d'extension et de changement de destination en zones A et N.

Vous trouverez par ailleurs, ci-joint en annexe, des remarques permettant d'améliorer la qualité et la sécurité juridique du PLU et des informations à y faire figurer.

Réponse de la CC7V :

- *Sur le projet démographique : le projet de PLU vise une croissance de 7% afin de donner de l'élan à la commune qui depuis 15 ans stagne. La commune n'ayant pas de document d'urbanisme a vu ses permis de construire refusés les uns après les autres. Le contexte géographique attire de par la proximité immédiate de la RD 939ainsi que les communes de plus grande importance (Beaurainville, Hesdin, Campagne-les-Hesdin). Entre 1982 et 2000 la commune enregistre une augmentation de 39,20%. Le territoire est attractif et la volonté communale d'une croissance de 7% est tout à fait en corrélation avec son passé.*
  Trois nouvelles constructions depuis 2012.
  La rétention de 30% sera expliquée dans le rapport de présentation.
- *Sur le parti d'aménagement :*
  - *Les zones d'urbanisation future : le cimetière sera matérialisé. Le rapport va traduire une volonté communale d'une accession sociale et locative (15%-20%) dans les OAP Non prise en compte de la zone N car le projet démographique trop important, le carrefour*

dangereux. De plus des travaux d'aménagement de voirie étaient à prévoir. La commune est propriétaire du terrain et une opération d'ensemble est possible rapidement.

La zone 1AUh prévoit une salle polyvalente ainsi qu'un vestiaire et terrain de football. Cette zone est la propriété de la commune, elle non utilisée depuis 25 ans. La commune souhaite y prévoir des infrastructures communales ainsi qu'un espace de stockage de matériels.

- *Les zones économiques : très peu de disponibilité foncière sur le territoire, projet d'agrandissement d'AMBS. L'entreprise GLACON compte s'agrandir de 3 nouveaux hangars d'ici les 4 ans à venir. Il est important de faire en sorte maîtriser le foncier. Le projet conduit à consommer 5,7 hectares en tout, car deux zones sont des secteurs en friche appartenant à la commune et non agricoles depuis des années.*

- *Sur la prise en compte du SRCE-TVB : il n'existe pas de TVB sur la commune. Protection des boisements.*
- *Sur la protection des boisements : rapporter la protection dans le règlement.*
- *Sur la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières : les extensions vont être rendues possibles dans le règlement. Le changement de destination nva être pris en compte dans le règlement et sur le zonage.*

ANNEXE
à l'avis de l'Etat sur le projet d'élaboration du PLU de la commune
de BUIRE-LE-SEC arrêté par délibération du Conseil Communautaire
le 12 mai 2015

POINTS A PRENDRE EN COMPTE POUR AMELIORER LA QUALITE ET LA SECURITE JURIDIQUE DU DOCUMENT

A – Thématiques transversales

I - S'agissant de la thématique « Risques » :

1. Informations manquantes d'ordre général

Dossier Départemental des Risques Majeurs

Pour information, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a été mis à jour en 2012. Ce document est disponible sur le site internet des services de l'État par le lien suivant : http://www.pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-majeurs

Programmes d'Action de Prévention des Inondations (PAPI)

Plusieurs démarches PAPI sont en cours sur le territoire du PLU de BUIRE-le-SEC. Il s'agit des PAPI CANCHE et BRESLE-SOMME-AUTHIE. Pour assurer une cohérence entre les objectifs des PAPI et ceux du PLU, il est opportun d'associer et de consulter le SYMCEA et le SMBSGLP.

Directive Inondation (DI)

En application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme et en l'absence de SCOT intégrateur, le PLU devra être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation et les orientations fondamentales définis par le PGRI, ou rendu compatible dans un délai de trois ans.

Le PGRI est disponible en consultation du public jusqu'au 18 juin 2015 à l'adresse suivante : *http://consultation.eau-artois-picardie.fr/docs/PGRI-Artois-Picardie-Dreal.pdf*

2. Tableaux des données à ajouter dans le PLU

Chaque tableau se compose de deux parties :

- 1ère partie : « risques » à intégrer

La première partie constitue les éléments du PAC « risques » comprenant les obligations législatives et réglementaires ainsi que les risques qui n'ont pas été intégrés ou insuffisamment pris en compte dans le document d'urbanisme.

- 2e partie : éléments manquants

La deuxième partie liste par risque pour chaque document du PLU les éléments qui n'ont pas été intégrés ou insuffisamment pris en compte.

1ère partie : « risques » à intégrer	2e partie : éléments manquants			
	Rapport de présentation	OAP Orientation(s) d'Aménagement Programmation(s)	Règlement	Documents graphiques	Annexes/ servitudes
Inondations	Rappeler l'ampleur des risques existants et favoriser une meilleure connaissance par l'ensemble des acteurs	-	Règlement de prise en compte des aléas	Pour afficher l'ensemble des aléas	Annexer tous les documents de porter en compte des risques
ZIC (Zone inondable considérée)	Des Zones inondées considérées (ZIC) ont été relevées sur BUIRE-le-SEC avec des hauteurs d'eaux non connues.	Joindre des cartographies des ZIC	Les OAP ne sont pas concernées.	Prendre en compte les ZIC dans le règlement : une ZIC est identifiée en zone A et une en zone U (Cf. – 3. Les éléments complémentaires aux tableaux d'analyses - volet PPRN : AZI et ZIC)	Les enveloppes des ZIC pourront être identifiées au plan de zonage. Afficher les mesures/recommandations associées aux ZIC.
	Sensibilité aux remontées de nappe phréatique allant d'un niveau faible à très élevé.	Prise en compte	Les OAP ne sont pas concernées.	Prendre en compte ce risque dans le règlement pour les zones concernées par un niveau d'aléa à moyen (zones A et N) (Cf. 3. Les éléments complémentaires aux tableaux d'analyse - volet Remontées de nappe phréatique)	-Les zones de sensibilité moyenne, forte et très forte pourront être identifiés au plan de zonage.
Remontées de nappes (données BRGM)					

1ère partie : « risques » à intégrer	2e partie : éléments manquants				
	Rapport de présentation	OAP Orientation(s) d'Aménagement Programmation(s)	Règlement	Documents graphiques	Annexes/ servitudes
Mouvements de terrain	Rappeler l'ampleur des risques existants et favoriser une meilleure connaissance par l'ensemble des acteurs		Règlement layer en compte des aléas	Pour afficher l'ensemble des aléas	Annexer tous les documents de porter en compte des risques
Obligation de prise en compte des risques : intégration des aléas/Données mouvement de terrain (Article L121-1 du code de l'urbanisme) Données BRGM Retrait-gonflement des sols argileux	Retrait/gonflement des sols argileux. Les niveaux d'aléas identifiés par le BRGM sur BUIRE-le-SEC sont de à priori nul à faible	Prise en compte Les OAP ne sont pas concernées.	- Le commune est concernée par un niveau d'aléa de à priori nul à faible et non pas faible à fort - Au vue du niveau d'aléa présent sur la commune, il n'y a pas de dispositions à prendre.	La légende est à modifier pour le niveau d'aléa	RAS

3. Les éléments complémentaires aux tableaux d'analyses

a – Remontées de nappe phréatique

Dans le règlement, une information à l'intention des pétitionnaires / porteurs de projets devra figurer afin qu'ils prennent en compte ces risques, en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.

Sur le plan de zonage et dans le règlement, pour les zones de sensibilité moyenne / forte / très élevée, nappe affleurante (données du BRGM), il conviendra d'afficher la recommandation suivante :
« Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. »

Des informations sur cette thématique sont disponibles sur le site internet du BRGM :
http://www.inondationsnappes.fr/

b – Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), Atlas des Zones Inondables (AZI) et Zones Inondées Constatées (ZIC)

Zones Inondées constatées (ZIC) :

Des ZIC ont été relevées sur la commune de BUIRE-le-SEC avec des hauteurs d'eaux non connues.
Dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage du PLU, les enveloppes des ZIC pourront être affichées en rappelant que des dispositions constructives y sont associées.
Dans le règlement, des dispositions constructives y seront associées afin de prendre en compte ce risque.

Pour une meilleure prise en compte du risque inondation, le règlement s'appuiera sur le niveau d'aléa en reprenant les mesures suivantes :

Enjeux/Aléas	Faible (H inconnue ou H<0,5m)	
	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.
Zone non urbanisée	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante : → prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm	

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

La surface de plancher correspond à une surface close et couverte sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des murs. Sont exclus les surfaces des vides et des trémies, les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques.

Le niveau d'habitation s'entend comme le plancher bas de l'espace privatif de l'unité d'habitation. Ne sont pas concernés les niveaux utilisés exclusivement pour l'accès des habitants ou pour le stockage (hall, caves,...), de même que ceux réservés à d'autres destinations que l'habitation.

L'unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Les autres mesures à intégrer sont les suivantes :

- ✔ Identifier les secteurs où les haies doivent être conservées ou plantées ;
- ✔ Classer les secteurs exposés au risque d'inondation en zone naturelle afin de préserver l'état initial de l'environnement en vue de maintenir et favoriser les écoulements et les infiltrations ;
- ✔ Favoriser l'infiltration au plus près, etc …

II - S'agissant de la thématique «Environnement » :

1) Qualité de l'air – Énergie – Gaz à Effet de Serre

Le rapport de présentation ne contient aucun élément relatif au contexte énergétique du territoire : consommation, production, potentiel, ceci est dommageable pour la suite du document. Ces thématiques n'apparaissent pas comme à enjeux dans le rapport de présentation.

Le PADD et les OAP ne contiennent pas d'orientations spécifiques visant directement une réduction des émissions de gaz à effet de serre et une maîtrise des consommations énergétiques.

De ce fait, cette thématique apparaît insuffisamment traitée.

2) Espaces boisés

Éléments de diagnostic :

Le graphique présent dans le rapport de présentation p119 identifie que seul 5% du territoire est concerné par la forêt alors que les terres agricoles représentent 73% du territoire. La représentativité des espaces boisés, est donc faible, et même inférieure à la moyenne régionale qui est de 9 %. Le rapport conclut en p 127 que « la vocation agraire des vallées est en train de disparaître devant le boisement notamment de peupliers et la croissance des villages ».

Le maintien du boisement de peupliers est un objectif sylvicole encouragé par le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier. Il est donc dommage d'opposer vocation agricole et sylvicole d'un territoire surtout quand cette dernière répond à un document cadre régional.

Mise en œuvre des outils de préservation des espaces boisés :

Le rapport de présentation affiche que « La commune de Buire-le-Sec n'a pas souhaité protéger son patrimoine naturel, cependant tous ses boisements sont repris en zone Naturelle. La commune n'a pas souhaité protéger ses haies, ni ses alignements d'arbres ».

Cette orientation ne répond pas complètement aux objectifs du PADD qui annonçait que : « les entités paysagères caractéristiques de la commune (...les boisements) seront révélées et sauvegardées ».

Des modifications seront donc apportées pour rendre cohérents le rapport de présentation et le PADD entre eux.

3) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – Trame Verte et Bleue

Identification des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques issus du SRCE-TVB, des cœurs de nature locaux :

Aucun corridor n'est situé sur le territoire de la commune, seul l'espace à renaturer a bien été repris et caractérisé. De même la ZNIEFF de type II « La Basse Vallée de l'Authie et ses versants entre Douriez et l'Estuaire » a bien été reprise.

En l'absence d'une TVB locale les cœurs de nature locaux n'ont pas été recherchés.

Mesures de préservation des Réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, des autres cœurs de nature :

Le dossier précise que les secteurs « à enjeux » sont préservés afin de répondre aux exigences du code de l'environnement et d'enrayer la perte de biodiversité en les préservant.

De même, les boisements les plus importants, les fossés et les chemins seront préservés afin d'assurer le maintien des corridors biologiques sur la commune.

Cependant, ces objectifs ne sont pas déclinés en objectifs opérationnels.

III- S'agissant de la thématique « Ressource en eau » :

La commune de BUIRE-LE-SEC fait partie du Syndicat Intercommunal (SI) de BUIRE-LE-SEC – MAINTENAY qui alimente au total environ 1200 habitants.

En 2013, le captage a produit 100 226 m3 pour alimenter l'ensemble des abonnés. Il dispose d'une capacité de prélèvement maximale fixée réglementairement à 110 000 m3.

Le développement démographique annoncé (+7 %) semblerait cohérent avec les ressources disponibles au vu du rendement du réseau (évalué à 58 %).

Toutefois, un travail sur le rendement de ce réseau serait opportun et judicieux car les besoins des deux communes précitées sembleraient tangenter la capacité de prélèvement possible.

I V- S'agissant de la thématique « espaces agricoles» :

1) Le Rapport de présentation

Il présente, à la page 28, un court diagnostic agricole ne restituant pas la démarche de la commune qui a associé le monde agricole, afin de connaître d'une part, les enjeux du territoire et d'autre part, les projets des exploitants concernés par le projet communal.

L'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) de Messieurs MASSON, au 7 rue de Maintenay, n'est pas affichée, ni mentionnée. En revanche, l'exploitation de M. BRIOIS n'est plus à considérer comme I.C.P.E..

La notion de « constructions agricoles », à la page 183, est erronée. En effet, celle-ci se définit par l'exercice d'une activité agricole réelle (article L 311-1 du Code Rural) et suffisamment importante pour en tirer un revenu agricole suffisant. La destination du bâtiment est certes importante mais le statut du porteur de projet est également un repère nécessaire.

2) Zonage et traduction du P.A.D.D.

Le zonage présenté interroge sur la protection de terres agricoles stratégiques et le respect des périmètres de protection des I.C.P.E.

La majeure partie des exploitations agricoles a été reprise en zone « agricole ». Cependant, une exploitation est insérée dans le bâti existant et certains tracés n'intègrent pas la totalité des bâtiments des exploitations, notamment ceux sur le front à rue.

L'impact peut être substantiel sur les exploitations, notamment par des contraintes de reculs supplémentaires de limites de zones « U » lors de nouveaux projets nécessaires à ces exploitants, voire de les cloisonner.

Trois parcelles sont reprises en périmètre de protection d'une ICPEa et proches d'un bâtiment d'élevage. La commune n'ayant pas formulé de demande de dérogation à distance au titre du L111-3.§ 2 du Code Rural, l'avis de la profession agricole devra être sollicité au moment du permis de construire.

3) Le Règlement

- Article 2 :
  - alinéa 1, les installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole (et non « liées »).
  - alinéa 2, la construction des « logements dits de fonction » constitue une dérogation au principe d'inconstructibilité en zone « A ». Les *notions de « nécessité, d'obligation et de proximité »* du logement de fonction agricole, pour des raisons de présence indispensable de l'exploitant afin d'assurer les soins aux importants cheptels prévalent (en aucun cas pour de la surveillance ou de la sécurité). La distance de 100 mètres reste la distance maximale non seulement, du corps de ferme principal mais également, et éventuellement, d'un autre site d'élevage important pour l'exploitation Ce logement ne doit pas constituer de mitage de l'espace agricole.
  - alinéa 3 : les conditions dans lesquelles est autorisée l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les annexes nécessaires à l'exploitation agricole doivent être précisées. En effet, elles ne doivent pas entraîner la création de nouveaux logements.
  - alinéa 4, le stationnement de caravanes lié à un camping à la ferme ne peut être, par définition, isolé. Le libellé est donc contradictoire.
    Les abris et annexes (isolés) s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisés en zone agricole, sous certaines conditions qui peuvent être définies.
  - Alinéa 6 : Le rapport de présentation, à la page 183, souhaite favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant le changement de destination de certains bâtiments agricoles. Or, le règlement annonce des bâtiments **qui ne sont pas identifiés au zonage** et autorise des habitations et des activités tertiaires. Les critères de sélection ne sont pas annoncés (intérêt des bâtiments).
    Il faut distinguer « la diversification » qui est une activité complémentaire à l'activité agricole autorisée en zone « A » sous réserve *qu'elle soit sur le site d'une exploitation en activité*, du changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

La L.A.A.F. a élargi le changement possible à tous bâtiments, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole du secteur.

- alinéa 10 : la reconstruction après sinistre ou le déplacement de huttes est possible à condition d'être régulièrement autorisée et sous réserve du respect des distances de sécurité établies dans le cadre de la législation.

- L'article 10 ne propose pas de hauteur pour les constructions agricoles. La règle est généralement d'autoriser une hauteur comprise entre 10 à 12 m avec une pente des toits entre 20 à 30% afin de limiter l'impact paysager.

NB : Le réglement de la zone naturelle fait référence en son article 1 à certains chemins qui sont à préserver, or le zonage n'affiche aucune protection particulière. Il serait utile de les répertorier clairement et selon leur statut (communal, d'AFR, rural…). Il en est de même pour les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

V- S'agissant de la thématique « aménagement numérique du territoire» :

La collectivité a bien pris en compte, dans le rapport de présentation ainsi que dans le PADD, le développement du numérique comme enjeu facilitant le maintien des entreprises sur le territoire et répondant aux besoins des habitants au niveau de leurs logements.

Cependant, aucune traduction de ces enjeux ne figure dans les OAP, que ce soit en matière d'infrastructures, ou en matière d'usages.

Dans le règlement, la réalisation des infrastructures se limite aux opérations d'ensemble ; dommage que la collectivité ne prévoit pas ce déploiement lors de constructions de bâtiments publics.

B – Pièces du PLU

I - S'agissant du Rapport de Présentation :

1) Page 7, le paragraphe « II. Révision du PLU » est faux car il s'agit d'une **élaboration !**

2) Page 12 et autres pages, et autres pièces du projet, la route nationale 39 est devenue route départementale 939 depuis plusieurs années déjà.

3) Page 132, au 2ème paragraphe, il est fait référence à « la dernière révision du P.O.S » !... Or, il s'agit d'une **élaboration !**

En fin de la page, dans le paragraphe « Consommation d'espace pour l'habitat », le nombre de logements entre 1990 et 2010 a été oublié. Il sera ajouté.

De plus, les chiffres relatifs à la consommation de l'espace (habitat, activités économiques et agriculture) ne sont pas justifiés. Ils devront l'être.

4) Il est précisé : « *Le secteur N reprend les espaces boisés* ». Or, la zone N à l'Est se situe en zone non boisée, à caractère purement agricole dans géoportail. Ce classement devra faire l'objet de justifications.

5) Page 176, il est précisé « *une cavité souterraine* » alors que page 108, il est fait référence à trois cavités souterraines confirmées dans le plan d'obligations et informations diverses. La correction qui s'impose sera apportée.

6) Page 179, le tableau de surface des zones comporte des erreurs de calcul et de report !

7) Page 190, les informations sont incomplètes au « a) Servitudes d'Utilité Publique et au b) Informations et Obligations Diverses » au vu de celles repérées sur les plans joints au dossier. Les paragraphes précités seront donc complétées.

8) Page 204, le 4ème paragraphe est incomplet. De quelle zone s'agit-il ?

II - S'agissant du Projet d'Aménagement et de Développement Durable:

1) Page 3, le 2ème paragraphe précise *« La commune est dans une dynamique de croissance positive depuis 1975, avec un essoufflement ces dernières années »*. Faisons référence à l'analyse développée dans l'avis qui montre que l'essoufflement persiste **depuis 16 ans** !... L'information apportée mériterait donc d'être corrigée.

2) Page 4, le paragraphe 4 signale *« des emplacements réservés instaurés pour l'intérêt général » (poches de stationnement par exemple, extension ou création d'équipements scolaires...)*. Or il n'y a qu'un seul emplacement réservé au droit de la zone 1AU au Sud du territoire pour la réalisation d'une voirie...

3) La carte du territoire communal en dernière page affiche une échelle au 1/5000ème. Le format A4 ne permet cette échelle... Une seule cavité est repérée alors que d'autres pièces du projet en signalent trois. Nous pouvons compter 13 activités agricoles alors que le plan de zonage n'en représente que 11.
Toutes ces incohérences devront être corrigées.

III - S'agissant du plan de zonage :

1) Le cimetière jouxtant une partie du périmètre de la zone 1AU au Sud devra être ajouté.

2) Page 108 du rapport de présentation, il est fait référence à trois cavités souterraines confirmées dans le plan d'obligations et informations diverses.

Or, le plan de zonage n'en fait figurer qu'une seule. Il devra donc être complété et celle repérée ne semble pas localisée au bon endroit.

3) Dans la légende, au tableau « définitions des zones et secteurs », à la ligne U, il est précisé : *« il s'agit d'une zone urbaine mixte (...) différenciée en trois zones »*. La fin de la définition mérite d'être revue.

4) Les limites de zones Ue à l'Est du territoire semble incorrect si nous nous reportons à une vue aérienne. Leur délimitation mériterait d'être peaufinée.

5) La RD939, axe terrestre bruyant, n'apparaît pas sur le plan de zonage. Elle sera ajoutée.

IV - S'agissant du règlement :

1) Le plan de zonage fait apparaître un secteur de zone Ub et aucune prescription particulière relative à ce secteur de zone n'est définie dans le règlement de la zone U.
Seule la mention *« Le secteur de zone Ub comprend une zone d'habitat plus dense »* est notée.
Dans ces conditions, nous pouvons nous interroger sur l'utilité de cette création de ce secteur de zone !

2) Page 48 du rapport de présentation, il est noté *« La commune ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif »*.
Or, aux articles 4, il est rédigé *« (...) (système unitaire et séparatif) »*. Cette mention devra donc être supprimée.

3) A l'article U7, le premier alinéa du paragraphe *« Implantation en limite séparative »* est incompréhensible. Il sera donc modifié.

4) Aux articles 10, il n'est fixé aucune règle de hauteur pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Une règle s'impose et devra donc être définie.

5) J'observe des interdictions ou restrictions relatives à l'utilisation de certains matériaux aux articles 11. Des justifications devront donc être apportées au rapport de présentation.

V - S'agissant des servitudes d'utilité publique et informations et obligations diverses :

1) Les plans des servitudes d'utilité publique et obligations diverses joints au dossier n'ont pas de cartouche (pas de légende, pas d'échelle, pas d'orientation géographique).
Ils devront donc donc complétés.

2) Pour la RD939, il semble souhaitable de :
- préciser son classement en catégorie 3 (et non pas juste l'incidence des 100m ;
- préciser le tronçon impacté de l'infrastructure (du PR 106 + 700 au PR 107 + 000).

VI - S'agissant des annexes :

1) Les pages 2 et 3 sont identiques. Elles représentent le sommaire (une seule suffira).

2) Page 35, au paragraphe « volume et débit pompé », la capacité de production est évaluée à 110m3 par an. Cette valeur devra être revue.

3) Pages 68 à 74 figurent les communes inscrites en zones vulnérables dans le département de la Somme. BUIRE-LE-SEC se situe dans le Pas-de-Calais !...

4) J'appelle votre attention sur les arrêtés ou décrets liés aux servitudes d'utilité publique et informations et obligations diverses qui doivent être joints au dossier.
De plus, au regard du changement de gestionnaire de voirie, il conviendrait également d'annexer l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2005 de transfert des routes nationales au Département.

5) L'assainissement des eaux usées étant non collectif, toutes les filières d'assainissement non collectif devront donc être jointes au dossier.

6) Les SUP et IOD ne devraient pas figurer dans les annexes sanitaires. Une pièce du dossier relative à ces servitudes devrait leur être dédiée.

Annexe à intégrer au recueil des servitudes d'utilité publique et obligations diverses.
Fiche technique actualisée relative à la procédure d'autorisation de défrichement, pour des bois de plus de 2ha (VERSION 03 2015)

Bois des particuliers: *(Article L.341-1 et s Code Forestier nouveau)*

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois[1] sans avoir préalablement obtenu une autorisation, et cela quelque soit la superficie défrichée dès que la surface du massif boisé est égale ou supérieure à 2 ha d'un seul tenant [2].
Cette disposition ne s'applique pas dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (Opérations d'aménagement foncier, ZAC, lotissement) ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à 2 Ha et à 0,5 Ha dans la région forestière « IFN-bassin minier ».

Bois des collectivités : *(Article L.214-13 et s Code Forestier nouveau)*

Ils sont soumis à autorisation de défrichement quelles que soit la surface défrichée et la superficie du massif.

La représentation cartographique de la servitude AD ne résulte pas d'un constat de terrain.

Elle correspond uniquement au cadre général à savoir, autorisation de défrichement nécessaire dans les massifs boisés de plus de 2 ha, bois des particuliers.

Ce zonage ne tient pas compte de l'état actuel des terrains, de la nature de propriété (particulier, collectivité), et de la notion de propriété close attenante à une habitation principale.

Aussi, des espaces boisés non repris en servitude AD peuvent toutefois

être soumis à autorisation de défrichement.

Pour tout renseignement complémentaire, s'adresser :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Service Environnement et Aménagement Durable/Espace Rural et Biodiversité

100 avenue Winston CHURCHILL
SP 7 – 62022 – ARRAS – CEDEX

[1] NOTION DE « BOIS, FORET, ETAT BOISE »

Quelques éléments d'appréciation :
"...formation végétale comprenant des tiges d'arbres d'essence forestière dont les cimes, si elles arrivaient simultanément à maturité, couvriraient la plus grande partie de terrain occupé par la formation, que celle-ci soit, au moment de l'enquête, à l'état de semis, de rejets sur souche, de fourrés, de gaulis, de perchis ou de futaie."
L'état boisé d'un terrain se définit comme le caractère d'un sol occupé par des arbres et arbustes d'essences forestières, à condition que leur couvert (projection verticale des houppiers sur le sol) occupe au moins 10% de la surface considérée.
Lorsque la végétation forestière est constituée de jeunes plants ou de semis naturels, l'état boisé est caractérisé par la présence d'au moins 500 brins d'avenir bien répartis à l'hectare.
La formation boisée doit occuper une superficie d'au moins 5 ares (bosquet) et la largeur moyenne en cime doit être au minimum de 15 m.

[2] NOTION DE MASSIF D'UN SEUL TENANT »

Une expertise juridique a été réalisée sur la notion « d'un seul tenant » et sur les espaces interstitiels constituant ou non une interruption des espaces boisés.
Il en ressort qu'une séparation de moins de 30 mètres entre des espaces boisés ne constitue pas une interruption pour ce qui concerne la notion d'un seul tenant. En revanche, une autoroute, un canal, une ligne ferroviaire ou une rivière non franchissables directement entre les parties boisées, etc., constituent des ruptures tant dans la gestion économique que dans la gestion environnementale.

Annexe : Règlement-type des articles 1 et 2 de la zone agricole

extrait de « la charte d'engagement pour une gestion économe de l'espace agricole dans le Département du Pas-de-Calais»

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Article A1 : occupations et utilisations du sol **interdites** :

- tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2

Article A2 : occupations et utilisations du sol **soumises à conditions** :

- *L'activité agricole*

  La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole

- *L'activité complémentaire*

  La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (art L.311-1 du Code Rural).

- *Le logement de fonction*

  Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est **obligatoire** pour l'exploitation (notamment pour assurer les soins aux cheptels présents sur le site).

- *Le changement de destination*

  Le changement de destination de bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activité

- *Les services publics*

  Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées *"dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages."* (art. R123-7 du Code de l'Urbanisme).

- *Les abris et annexes*

  s'ils sont nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole.

246 – Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'Opale

Vous m'avez fait parvenir une invitation à la réunion destinée aux Personnes Publiques Associées le 17 Mars dernier, mes services étant empêchés à cette date, la Chambre de Commerce et d'Industrie Côte d'Opale n'a pas été représentée et je m'en excuse.

Je tenais toutefois à vous faire parvenir notre réflexion concernant le Projet d'Aménagement et de développement durable.

En matière de développement Commercial et économique, nous notons votre souhait de conduire une réflexion sur la création de commerces et services , ce souhait pourrait s'appuyer sur le plan d'actions prévu par la charte de développement commercial du Pays des 7 Vallées .

La dynamisation des zones économiques existantes et le développement d'un parc éolien ne peuvent que concourir au renforcement de l'attractivité du territoire.

247 – Préfecture du Pas de Calais – DDTM

Par courrier en date du 15 avril 2015, vous sollicitez une demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée, conformément à l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme concernant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BUIRE LE SEC.

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR », du 24 Mars 2014 a modifié les dispositions relatives à l'urbanisation limitée en élargissant le champ d'application à l'ensemble des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme permettant l'ouverture de zones à l'urbanisation dans les communes non couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale.

Toutefois, cette loi a également prévu des dispositions transitoires permettant aux procédures en cours à la date de promulgation de la loi de bénéficier de dispositions transitoires permettant d'appliquer les dispositions antérieures à la loi ALUR.

Pour rappel, l'ancien article L122-2 du Code de l'Urbanisme ne soumettait pas les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme au principe de l'extension limitée.

Ainsi, la prescription de l'élaboration du PLU de BUIRE LE SEC a été réalisée par délibération en date du 02 Juillet 2012. Elle fait l'objet de ces mesures transitoires et n'est pas soumise au principe de l'urbanisation limitée.

248 – Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours

Par transmission citée en référence, vous avez bien voulu nous convier à votre réunion concernant la révision de votre PLU, le mardi 17 mars 2015 à 14h00.

Nous ne pourrons malheureusement pas y participer, mais vous trouverez ci-dessous nos observations.

I - VOIRIE :

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins), et être conformes aux différents textes en vigueur.

Définition de la voie engins :

Il s'agit d'une voie d'une largeur minimale de 8 mètres, utilisable par les engins de secours, et comportant une chaussée dont les caractéristiques sont indiquées sur la figure 1 :

- Largeur, bandes réservées au stationnement exclues :
  - 3 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres,
  - 6 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres.

- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kN, avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum.
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².
- Rayon intérieur minimal R : 11 m.
- Surlargeur S = 15/R, dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R, surlargeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres).
- Hauteur libre : 3,50 mètres.
- Pente inférieure à 15%.

II - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

- Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre, et définis par la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951.

- Il en ressort que les Sapeurs-Pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m³ d'eau utilisables en deux heures.

- En ce qui concerne les risques importants, les moyens de défense extérieure contre l'incendie doivent être fonction du nombre de lances que comporte le plan d'attaque des Sapeurs-Pompiers.

- Lors des projets d'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme, les risques n'étant pas cernés avec précision, le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas-de-Calais propose une étude spécifique de la défense contre l'incendie afin de réaliser un schéma communal de défense contre l'incendie, en collaboration avec le service gestionnaire du réseau d'eau, ainsi qu'avec tout autre service jugé compétent en la matière.

- De plus, conformément au Règlement Opérationnel du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas-de-Calais en date du 31 Juillet 2009, Monsieur le Maire de la Commune de BUIRE-LE-SEC s'assurera que l'implantation des points d'eau permet d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles. En outre, la commune devra maintenir constamment ces installations en bon état de fonctionnement.

- Enfin, il y aura lieu d'attirer l'attention de Monsieur le Maire sur le fait que si l'extinction d'un incendie était retardée à cause de la carence des moyens de secours, la responsabilité de la commune pourrait être engagée.

III – ISOLEMENT DES RISQUES :

Il conviendra de veiller à préserver des volumes de protection suffisants autour des établissements présentant des risques particuliers afin d'éviter la propagation des incendies.

IV – PREVENTION – Règlementation applicable :

IV-1 IMMEUBLES D'HABITATION :

Références Réglementaires : Arrêté du 31 Janvier 1986 et Code de la Construction et de l'Habitation (articles R 111-1 et suivants).

Sont assujettis à la réglementation incendie des bâtiments d'habitation, sous réserve que le plancher du logement le plus haut soit au plus à 50 mètres au-dessus du sol accessible aux engins de secours :

- Les bâtiments ou parties des bâtiments abritant un ou plusieurs logements.
- Les logements-foyers, tels que les foyers des jeunes travailleurs et les foyers de personnes âgées, à l'exclusion des locaux collectifs qui sont soumis à la réglementation des établissements recevant du public.
- L'habitat de loisirs à gestion collective, tel que les maisons familiales et les villages de vacances, à l'exclusion également des locaux collectifs, considérés comme ERP. Outre la réglementation générale sur l'habitation, il y a lieu d'appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 Janvier 1978 spécifiques à cet habitat.
- Les locaux destinés à la vie professionnelle, lorsque celle-ci s'exerce dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.
- Les dépendances du domicile familial, y compris les parcs de stationnement couverts de surface comprise entre 100 et 6 000 m².

IV-2 ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :

Références Réglementaires : Arrêté du 25 Juin 1980 (articles GN) et CCH (articles R 122.1 à R 123.55).

« Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement, à quelque titre que ce soit, en plus du personnel ».

IV-3 INSTALLATIONS CLASSEES :

Les activités industrielles ou agricoles susceptibles d'engendrer des nuisances (pollution de l'air, de l'eau, des sols, pollution sonore ou visuelle, atteinte à la biodiversité, etc.) ou d'être à l'origine d'accidents (incendie, explosion, nuage toxique, épandage de liquides toxiques) relèvent de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Références Réglementaires : dispositions des articles L 511-1 à L 511-2 et R 512-1 à R 512-18 du Code de l'Environnement.

Ces dispositions visent à prévenir l'ensemble des risques et nuisances provenant d'une installation et notamment les risques d'incendie.

L'article L 511-1 en définit le champs d'application : « les ateliers, usines, dépôts, chantiers, carrières et toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la sécurité, la salubrité, soit pour la commodité du voisinage, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, sont soumis aux dispositions de la loi ».

Depuis juillet 2006, les parcs de stationnement couverts ne sont plus considérés comme des ICPE (suppression des parcs soumis à déclaration par le décret n° 2004-645 du 30 juin 2004, puis suppression des parcs soumis à autorisation et de la rubrique n° 2935, devenue vide, par le décret n° 2006-646 du 31 mai 2006).

IV-4 ETABLISSEMENTS DU TRAVAIL :

Référence Réglementaire : Code du travail – article L 4111-1.

Sont soumis aux dispositions du Code du Travail :

- Les employeurs de droit privé ainsi que les travailleurs,
- Les Etablissements Publics à caractère Industriel et Commercial (EPIC)
- Les établissements publics administratifs lorsqu'ils emploient du personnel dans les conditions du droit privé,
- Les établissements de santé, sociaux et médico-sociaux mentionnés à l'article 2 de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière.

Références Réglementaires :

- Code de la Construction et de l'Habitation : R 121-1 ; R 122-2,
- Code de l'Urbanisme : L 421-1 à L 421-8, R 111-2, R 111-5 et R 111-6, R 421-1 à R 421-17, R 462-1, alinéa 1, R 462-2 à R 462-9,
- Code Général des collectivités territoriales : L 2212-2.

Cas où l'établissement n'est pas assujetti, Code du Travail : article L 4111-4.

Echappent aux dispositions du Code du Travail, en matière de prévention incendie :

- Les mines et carrières, ainsi que leurs dépendances
- Les entreprises de transport dont le personnel est régi par un statut.

Code du travail : article R 4227-1.

Echappent également aux dispositions du Code du Travail, les immeubles de grande hauteur, au sens de l'article R 122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour lesquels des dispositions spécifiques sont applicables.

IV-5 BATIMENTS AGRICOLES OU FORESTIERS :

Très souvent, les exploitations agricoles ne sont pas concernées par la réglementation européenne et ne sont pas soumises à déclaration ou autorisation, car la quantité stockée de produits phytosanitaires, engrais et alcool, est généralement inférieure aux seuils définis. Cependant, même si la quantité est moindre, les dangers associés aux produits restent les mêmes. Il est donc important de prendre des mesures de prévention et

de protection relatives aux stockages de ces substances, et plus généralement à l'ensemble des stockages présents.

De manière générale, les installations agricoles sont concernées par les réglementations suivantes :

- Sécurité des personnes : Code Rural, Code de la Santé Publique (ainsi que leurs décrets d'application) et Code du Travail.
- Sécurité des milieux naturels : Code de l'Environnement.

25 – Publicité de l'enquête

250 – Publicité légale

Conformément aux textes en vigueur, l'enquête a fait l'objet des publications suivantes :

- Premières parutions :
  - Le Journal de Montreuil du 16 septembre 2015 ;
  - Les Echos du Touquet du 16 septembre 2015 ;
  - La Voix du Nord du 14 septembre 2015.
- Secondes parutions :
  - Le Journal de Montreuil du 07 octobre 2015 ;
  - Les Echos du Touquet du 07 octobre 2015 ;
  - La Voix du Nord du 07 octobre 2015.

251 – Affichage

L'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique sur le projet de PLU de la commune a été effectué sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie.

252 – Autres publicités

Une information sur l'ouverture de l'enquête publique a été distribuée dans les boîtes aux lettres des habitants ainsi qu'il en a été justifié par une attestation de Monsieur le Maire en date du 05 novembre 2015.

La commune ne dispose pas d'un site internet, par contre sur le site de la communauté de communes il est possible de consulter le dossier d'enquête au complet.

26 – Modalités de l'enquête

Elle s'est déroulée du 06 octobre 2015 au 05 novembre 2015 soit une durée de 31 jours.

Les dossiers proposés au public ont été vérifiés par le commissaire enquêteur. Il a pu recevoir le public dans des locaux agréables et adaptés à la confidentialité.

Les permanences prévues étaient :

- le mardi 06 octobre 2015 de 9 h à 12 h ;
- le samedi 17 octobre 2015 de 9 h à 12 h ;
- le mercredi 21 octobre 2015 de 9 h à 12 h ;
- le lundi 26 octobre 2015 de 15 h à 18 h ;
- le jeudi 05 novembre 2015 de 16 h à 19 h.

27 – Déroulement de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée sans incident notable. Les permanences se sont tenues aux dates et heures prévues. Au cours de cette enquête aucune anomalie n'a été constatée tant sur chacun des registres que sur chacun des dossiers.

18 observations ont été portées sur les registres et 3 courriers ont été annexés, à savoir :

- Aucune observation ni aucun courrier sur le registre déposé au siège de la Communauté de Communes ;
- 18 observations et 3 courriers annexés au registre déposé à la mairie de Buire-le-Sec.

Je n'ai reçu aucun autre courrier, ni courriel ou appel téléphonique.

Par ailleurs, pendant les permanences, de nombreuses personnes sont venues pour consulter le dossier et s'entretenir avec le commissaire enquêteur sans faire de remarque particulière et écrite.

Au cours de ces entretiens le commissaire enquêteur a pu se rendre compte que la population avait été suffisamment informée et qu'elle avait une bonne connaissance du dossier.

28 – Clôture de l'enquête et procès-verbal de synthèse

Cette enquête a été clôturée le 05 novembre 2015 à 19 heures. Le registre de Buire-le-Sec a été remis au commissaire enquêteur le même jour. Celui du siège de la communauté de communes a été récupéré par lui le même jour.

Le procès-verbal de synthèse a été remis à l'Hôtel communautaire le 09 novembre 2015, ainsi qu'il résulte du récépissé joint aux présentes.

Par courrier du 19 novembre 2015, la Communauté de Communes des 7 Vallées a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse dont l'original demeurera joint aux présentes.

Chapitre 3 – LA CONTRIBUTION PUBLIQUE

30 – Registre de la communauté de communes : Aucune observation

31 – Registre de Buire-le-Sec

1ère observation : *Mr SAUGUET Charles souhaiterait garder une partie du terrain qui jouxte sa maison (parcelle 795) étant d'accord pour l'accès à la zone 1AU.*

Réponse de la CC7V : La parcelle 795 est classée en zone U. la Communauté de Communes ne voit aucun inconvénient au fait que Mr SAUGUET garde une partie de son terrain pour lui. Un emplacement réservé sera rajouté afin de maintenir l'accès à la zone 1AU

Avis du C.E. : Entièrement d'accord pour que Mr SAUGUET conserve une partie de son terrain ce qui évitera de constituer des servitudes de passage et de tour d'échelle. J'approuve la création d'un emplacement réservé pour cette parcelle afin de créer un second accès à la zone 1AU.

2ème observation : *M. MASSON Michel est passé pour avoir des renseignements sur le zonage.*

3ème observation : *M. BOUTIN Bernard est passé pour avoir des renseignements sur le zonage.*

4ème observation : *Courrier daté du 10 octobre 2015 déposé par M. Etienne VARLET.*

Teneur de ce courrier qui concerne la parcelle cadastrée section D n°771 classée en zone N :

«*…Objet : PLU BUIRE LE SEC*

Parcelle D 771…

…Suite à notre entretien lors de la permanence du 06 OCTOBRE 2015, nous vous transmettons ci-joint dossier relatif à la demande de révision du classement du terrain repris en objet.

Nous sollicitons le reclassement de ce terrain en zone constructible.

Nous vous remercions à l'avance de l'intérêt que vous porterez à notre requête.

Dans l'attente d'une réponse favorable….. »

Etaient jointes à cette lettre :

- Copie d'une lettre en date du 06 juillet 2015 adressée à Madame la Préfète du Pas de Calais demandant le reclassement de cette parcelle en zone constructible avec toute une argumentation ;
- - copie de la réponse en date du 27 août 2015 de Madame la Préfète l'invitant à se rapprocher de la Communauté de Communes ;
- Copie de la lettre en date du 11 septembre 2015 adressée au Président de la CC7V.

Réponse de la CC7V : La parcelle D 771 est classée en zone naturelle. Suite à la demande de la Chambre d'Agriculture une partie de cette parcelle sera classée en zone agricole lors de l'approbation. Urbaniser cette parcelle conduirait à une augmentation de la consommation sur les terres agricoles. Le projet

démographique de la commune de 7 % ne nécessite pas la reprise de cette parcelle en terrain constructible. Nous ne pouvons donner suite à la demande.
Avis du C.E. : Il est à regretter que le premier projet du PLU, à savoir extension de la zone 1AU jusque cette parcelle, n'ait pas été retenu, plutôt que d'avoir créé une zone 1AU près du cimetière. Toutefois compte tenu de la configuration actuelle du PLU, il n'est effectivement pas nécessaire d'urbaniser dans l'immédiat cette parcelle, mais je suis d'accord pour qu'elle soit en zone agricole.

5ème observation : *M. et Mme BOUTIN Benoit sont passés pour avoir des renseignements sur le zonage.*

6ème observation : *M. MAESSE est passé pour avoir des renseignements sur le zonage et le règlement.*

7ème observation : *FOIRATIER Francis. En tant que locataire de la parcelle 1 AUe demande le retrait de celle-ci.*

8ème observation : *Foiratier Irénée. Propriétaire de 1 AUe demande le retrait de la zone Economique.*
Motif pas de concertation avant inclusion dans la Zone.
Ne veux pas payer plus d'impôts pour zone Terrain à Bâtir.
Nous voulons l'accès aux champs pour la sortie sur la grande route.

Réponse de la CC7V pour la 7ème et la 8ème observation : La commune a souhaité permettre aux entreprises existantes de pouvoir s'agrandir, s'étendre au cas où l'activité de celles-ci venait à grandir. La commune souhaite pérenniser ses entreprises, vectrices d'emplois et manne financière, par conséquent une zone économique a été allouée pour le PLU de Buire-le-Sec. Nous ne pouvons pas donner une suite favorable
Avis du C.E. : D'accord pour maintenir cette zone économique, afin de conserver les emplois existant et voire de les augmenter si les entreprises attenantes venaient à s'étendre.

9ème observation : *Madame LEBORGNE Francine est passée pour avoir des renseignements sur le zonage.*

10ème observation : *Remise par Mme STOFFAES d'un courrier concernant la parcelle ZM 27.*

Teneur de ce courrier :

« ...Je suis agricultrice à Buire le Sec, associée avec mon beau fils Frédéric Gressier. Mon beau fils envisage de revenir dans le corps de ferme à Buire. Etant propriétaire de la parcelle ZM 27 située derrière le hangar, j'aimerai y construire une maison pour pouvoir surveiller l'élevage. Ce serait plus pratique pour moi car je serai plus prêt, et c'est moi qui s'en occupe. Je vous signale que les terrains à côté et en face sont construits, et nous sommes au centre du village.

M'étant installée agricultrice en 1996, je ne pourrai pas prendre ma retraite à l'âge requis.... »

Réponse de la CC7V : La possibilité de construire son habitation afin de surveiller son élevage est possible en zone agricole et lorsqu'on est agriculteur. Il faut se tourner vers la Chambre d'Agriculture afin d'avoir connaissance des éléments et déposer un permis de construire.

Avis du C.E. : Dont acte.

11ème observation : *Il me paraît fortement souhaitable que le terrain communal rue Rouge Ville, appelé « Pâture Colliez » reste public et serve aux activités sportives de l'école et d'aire de jeux pour nos enfants à la vue de tous. G. Legrand*

Réponse de la CC7V : Le terrain communal de Rouge ville situé en pleine centralité, a vocation à devenir urbanisé. Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur ce secteur, une aire de jeux va être aménagée. Urbaniser ce terrain permet de renforcer la centralité communale et d'éviter d'avoir des opérations d'aménagement en dehors de la commune.

Avis du C.E. : Je suis d'accord pour maintenir cette zone à urbaniser. Rappelons également qu'outre l'aménagement d'une aire de jeux sur ce terrain prévu par l'O.A.P., une zone 1AUh a été instaurée dans le PLU. Cette zone est peu éloignée de ce terrain et il y est prévu notamment l'aménagement d'un terrain de sports.

12ème observation : *Nous soussignons, Mr CAILLEUX Daniel, Mme CAILLEUX Claudine, avons consulté le plan de zonage et vérifier qu'une zone tampon est bien prévue dans la zone 1AU le long des bâtiments agricoles, d'élevage.*

Réponse de la CC7V : Une zone tampon est prévue entre les hangars agricoles et la future zone de développement, afin de réduire les nuisances de part et d'autre.

Avis du C.E. : J'avais déjà rassuré Mr et Mme CAILLEUX à ce sujet lors de leur passage à la permanence.

13ème observation : du GDEAM (groupement de défense de l'environnement de l'arrondissement de Montreuil et du Pas de Calais) 1 rue de l'Eglise, 62170 Attin.

« *Le 30/10/15 pour le GDEAM-62, Marc EVERARD, directeur de l'association.*

Je prends rapidement connaissance du dossier en cette fin d'après-midi. Le nombre d'enquête publique actuel est impressionnant. Au moins 55 communes connaissent une enquête publique à notre connaissance ! Une telle actualité ne permet pas d'analyse approfondie des dossiers et notre capacité de travail, fondée essentiellement sur le bénévolat de quelques personnes vu la technicité des documents d'urbanisme, et de moi-même, ne permet des interventions étayées que dans une sélection d'enquêtes limitée.

J'essaierai de trouver le temps d'approfondir mon approche de ce dossier mais l'enquête est bientôt terminée.

Dans l'immédiat, je tiens à attirer l'attention de M. le Commissaire-enquêteur sur les points suivants :

-la commune située sur l'interfluve Canche / Authie comporte peu d'espaces naturels. Il s'agit de quelques bois. En fait, les milieux intéressants pour la nature autant que pour le paysage sont les ensembles de prairies bocagères. Or ce point paraît très peu pris en compte dans le projet.

-le projet est en contradiction avec le PADD lorsqu'il considère inopportun de protéger les arbres épars et les haies. Le PADD dit en effet (et c'est une bonne chose) que le paysage bocager et les pâtures doivent être sauvegardés.

Dans ce contexte :

1)la zone 1 AU au droit de la rue de la Rougeville porte atteinte à un des pans de bocage (comprendre les prairies et le maillage de haies qui ne peuvent être dissociés à cet égard) les plus remarquables de la commune.

C'est d'ailleurs implicitement reconnu peut être par la zone N voisine. Si sa motivation m'a échappé, sans doute de fait d'une lecture trop rapide, il me paraît évident que c'est ce caractère de paysage bocager à mailles serrées qui a du la justifier.

2)la zone 1AU va porter une atteinte à cet ensemble bocager qu'il ne faut pas fragmenter. Outre la perte sèche en surface et en éléments linéaires la partie classée en N va se retrouver enclavée presque intégralement. Son devenir sera compromis et son intégrité irrémédiablement atteinte. La partie enclavée est vouée à la disparition (« dent creuse ») à la prochaine révision du PLU.

3)il est choquant que ne soit pas identifié au PLU le maillage de haies et les arbres épars compte tenu de leur rareté dans la commune et de leur caractère péri-urbain. Toute extension de l'urbanisation est préjudiciable à cet aspect de patrimoine qui relève autant de la protection de l'agriculture, de la nature (intérêt flore/faune), de l'histoire, du patrimoine (héritage rural de haies et d'arbres façonnés par la main du paysan), du paysage ...

Un inventaire des haies et des arbres aurait du figurer au projet (Etat initial) et une évaluation des qualités écologiques et fonctionnelles des ensembles bocagers autant qu'une analyse des incidences du projet sur ces aspects.

En conclusion, et à ce stade, le Gdeam demande instamment la protection de l'ensemble bocager au droit de la rue Rougeville. Elle implique de basculer la zone 1 AU en zone N par cohérence. Un ensemble homogène n'a pas à être traité de manière différenciée sous peine d'erreur manifeste d'appréciation.

Il est à noter que cette attente rejoint celle de la chambre d'agriculture (ne pas enclaver les sièges d'exploitation riverains de la zone 1AU, on peut considérer qu'elle est complémentaire. En effet, respecter l'intégralité de l'exploitation sans respecter l'intégralité de son terroir n'aurait pas de sens.

En revanche, la demande de suppression de la zone N par la chambre n'est pas acceptable car cette zone présente, même si elle est agricole, des caractères naturels au sens de la réglementation : haies / arbres / intérêt écologique notamment pour l'avifaune et d'une manière générale la faune et la flore sauvage dans et au pied des haies. Le milieu bocager est particulièrement important pour les oiseaux qui nichent dans les haies et se nourrissent dans

les espaces herbagers à titre d'exemple. Du point de vue écologique, les haies (linéaire) sont indissociables des prairies (et champs accessoirement) qu'elles maillent (intérêt spatial).
En outre maintenir une ouverture paysagère vers cet ensemble bocager depuis le rue ne serait pas inintéressant dès lors où toutes les parcelles en front de rue sont construites et que les perspectives paysagères se sont fermées les unes après les autres.
Je vous remercie, au nom du Gdeam-62 de prêter attention à désidératas qui sont importants dans une commune au profil comme Buire-le-Sec, l'urbanisation portant une atteinte privilégiée au patrimoine bocager devenu rare.... »

14ème observation : *M. Marc EVERARD a remis un courrier daté du 07 octobre 2015 « en complément des écrits de vendredi dernier »*

Objet : enquête publique relative au projet de PLU de BUIRE-LE-SEC.

Ne sachant si nous trouverions le temps de produire une intervention plus fouillée, j'ai annoté le registre d'enquête publique lors d'un examen rapide du dossier le 30 octobre dernier.

En complément de ces écrits, il nous semble important de revenir sur quelques points.

1_Sur l'objectif principal de la commune

L'augmentation de la population est affichée comme objectif principal. L'objectif est de l'augmenter de 7 %. L'ouverture à la construction d'espaces non constructibles dans le RNU est donc l'objectif du projet.

- Pour augmenter la population, il faut donc construire. En revanche, le dossier ne dit pas pourquoi augmenter la population s'impose ? Le projet paraît fondé sur le postulat d'une croissance continue de la population sans fondement objectif réel. Pourquoi faut-il absolument augmenter la population de 7% ?

- Dans les faits, nous constatons le même raisonnement dans toutes les communes qui n'ont de cesse de vouloir capter des populations nouvelles. Il en résulte d'une manière générale un urbanisme excessif en tout point du territoire générant de nombreux problèmes : extension inexorable de l'urbanisation, excès de mobilité préjudiciable énergivore, disparition de la nature, disparition de terres agricoles, dislocation des paysages ruraux, compétition malsaine entre les communes d'un même territoire...

- La planification de l'urbanisme actuelle vise à rompre avec ce schéma. La mutualisation est encouragée pour éviter la multiplication des mêmes projets dans toutes les communes. Il est à noter que la commune de Campagne-les-Hesdin, riveraine, est aussi en enquête publique PLU. Il est étrange que deux communes aussi soudées n'aient pas coordonné leur prévision d'urbanisme.

  Ainsi, une extension de zone d'activités est prévue dans chacun des documents d'urbanisme, qui ignore l'autre. Le caractère indispensable de ce double aménagement n'est pas prouvé.

  Il est à noter que le PLU de Campagne-les-Hesdin y déplore la perte d'habitants, celui de Buire veut en gagner. Se dispute-t-on les mêmes habitants ?

  - La construction de logements est le moyen de son « ambition ». Si nous essayons de rester dans la logique des auteurs, une augmentation de la population à tout prix par principe, nous considérons les besoins surévalués pour l'atteindre dès lors où manque un élément important : une évaluation de la remise sur le marché des logements existants qui seront libérés du fait du décès de leurs habitants. Ce chiffre aurait du être déduit des prévisions.

  - Pour atteindre cet objectif, la commune entend notamment construire les « *dents creuses* ». Cette notion appliquée aux agglomérations rurales de notre secteur mérite commentaire.

La notion de « dents creuses », la densification du « bourg ».

La notion de « dent creuse » appartient aux aménageurs et aux promoteurs immobiliers. Elle n'a guère de sens dans un document prévisionnel de l'urbanisme, dont la loi commande une approche environnementale.

Un recensement du foncier à la parcelle a été effectué. Cette démarche relève plus de la carte communale que du PLU, qui répond normalement à une autre ambition.

« Dents creuses » renvoie à l'idée d'un terrain sans vocation, sans occupation du sol ni intérêt. Elle rejoint celle de « friche », au sens où le terrain ne servirait à rien et attendrait d'être urbanisé. Pourtant, tout terrain a une vocation.

2_Un aspect majeur des caractéristiques environnementales insuffisamment retenu

Comme nous l'avons déjà écrit, Buire-le-Sec est une commune de plaine située sur l'interfluve entre les vallées de la Canche et de l'Authie. Cette petite commune couvre un terroir agricole dominé par la grande culture. Néanmoins, le type villageois historique y est classique des campagnes du plateau crayeux du nord de la Somme : l'habitat y est groupé de manière relative, sous forme d'habitat diffus et/ou linéaire dans une auréole de prairies bocagères. En effet, les prairies maillées d'arbres et de haies sont traditionnellement adossées aux bâtiments d'élevage. Il en résulte une morphologie du village de type « bosquet » au sens où l'habitat est noyé dans ce bocage et ressemble à un bosquet vu de loin. C'est dans cette écrin bocager que l'urbanisation s'est étendue de manière privilégiée ces dernières décennies, tant à Buire-le-Sec que dans les autres communes. Il en résulte sa disparition progressive et certaine.

En outre, l'habitat s'est étendu le long des routes. Il en résulte une urbanisation linéaire et extensive.

Dans ce contexte, les fameuses « dents creuses » sont souvent précisément des parcelles en état herbager et bocager et, plus généralement des parcelles à vocation agricole. Elles ne sont donc pas des parcelles « urbaine ». La notion « d'enveloppe urbaine » abondamment utilisée par les bureaux d'étude n'a pas plus de sens dans un espace rural villageois de ce type. C'est une notion qui traduit l'application de principe urbain, qu'il faut laisser aux villes, à plus forte raison quand on entend préserver le caractère rural, comme l'entend la commune.
En conclusion, dans nos campagnes, la morphologie rurale du village commande un habitat aéré dans les terres agricoles, notamment les prairies accolées aux fermes d'élevage. Si la commune veut préserver « l'identité rurale », comme elle l'affiche, elle doit se garder de densifier toutes les branches de l'urbanisation en étoile et de supprimer les terres agricoles interstitielles. Des coupures d'urbanisation sont indispensables.

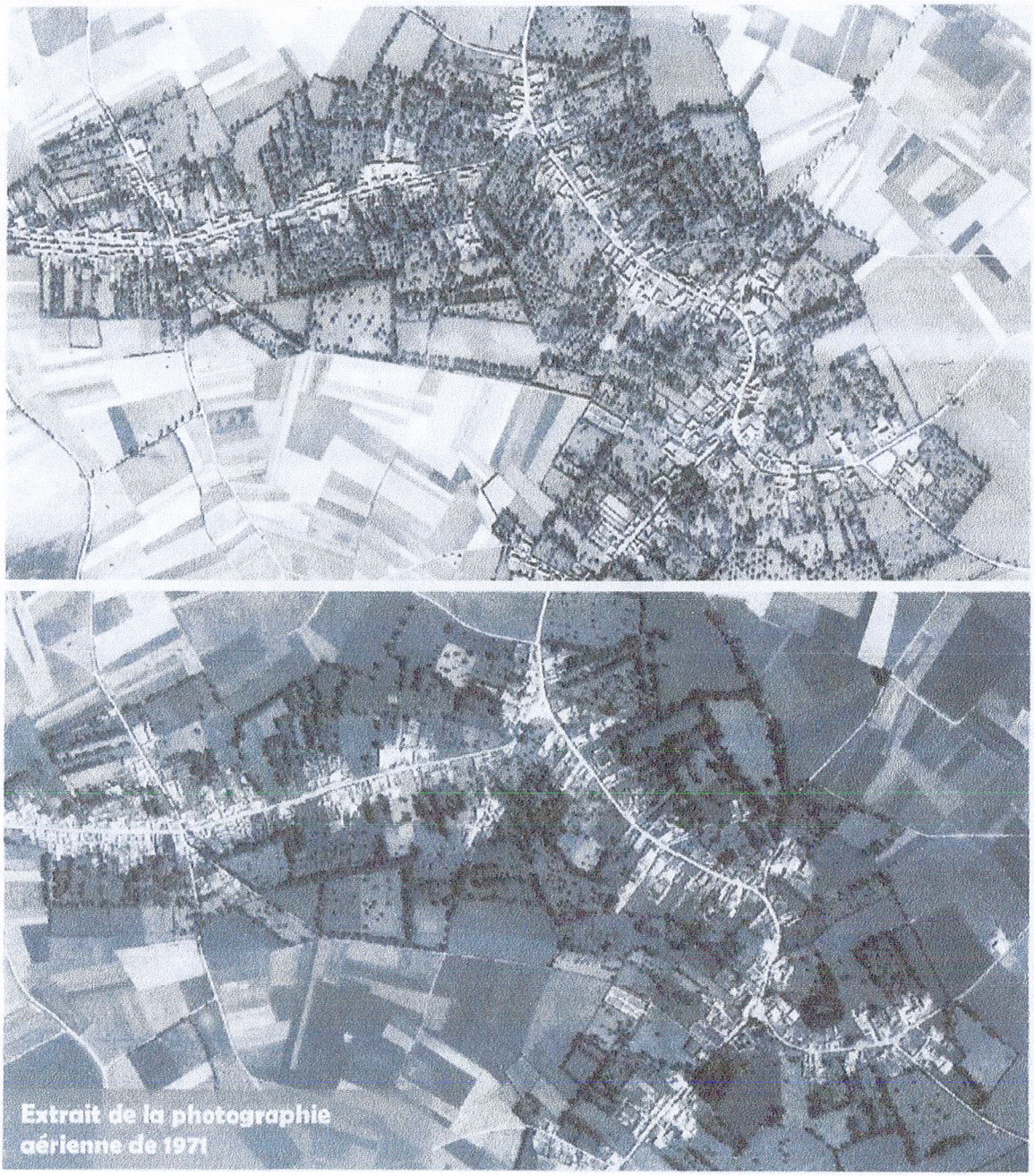
La politique actuelle exige la densification des agglomérations plus que l'extension. C'est une bonne chose bien sûr. Néanmoins, il ne faut pas considérer les agglomérations comme Buire-le-sec pour ce qu'ils ne sont pas. Il s'agit d'un espace agricole parsemé de formes d'urbanisation et non d'une zone urbanisée à côté d'un espace agricole. Il en résulte que la densification de l'agglomération n'est pas vraiment une notion adaptée à ce type d'agglomération.

Il faut être particulièrement attentif à ne pas détruire l'écrin bocager du seul fait d'une application littérale du principe de la densification au droit des espaces urbanisés sous peine de détruire les derniers ensembles bocagers attenants. Il est indéniable que les prairies bocagères sont attaquées en priorité par l'urbanisation du seul fait qu'elles sont dominantes dans les interfaces entre le bâti existant et la zone péri-urbaine.

Les blocs de prairies bocagères ont une grande importance. Ils constituent à la fois une richesse agricole mais aussi :
-historique car ces arbres et haies sont un héritage paysager et culturel (façonnées par la main du paysan), c'est un marqueur culturel identitaire très fort pour les villages du montreuillois d'une manière générale,

-paysagère, car la perception du village est indissociable de son enveloppe de prairies bocagères,
-biologique et écologique car les prairies bocagères sont le lieu d'expression d'une certaine nature, qu'il s'agisse de la faune ou de la flore sauvage. Aux haies sont notamment associés un cortège d'oiseaux, un cortège de mammifères, d'amphibiens, d'espèces herbacées ou arborées, de champignons, lichens...

Il faut bien comprendre que ce patrimoine bocager est une des principales richesses naturelle et paysagère de la commune, en l'absence de grands sites naturels stricto-sensu.



Extrait de la photographie aérienne de 1971

3. Qu'advient-il de cet héritage rural dans le projet communal ?

C'est avec satisfaction que nous constatons au PADD, en second objectif : « *permettre la préservation et la remise en état des continuités écologiques* »
Si les ensembles bocagers ne sont pas cités en tant que tels dans la liste des éléments à conserver sous ce chapeau, la notion de boisement inclus les haies (boisements linéaires). Leur intérêt pour le paysage communal est souligné plus loin dans l'objectif 5. On lit « *préserver la qualité paysagère de la commune* ». Est citée comme « entité paysagère caractéristique de la commune », les « pâtures et le paysage bocager ».
On peut donc considérer par lecture croisée des objectifs 2 et 5, que les prairies bocagères font donc l'objet d'un affichage politique volontariste en matière de préservation au PADD. Malheureusement le projet n'est pas en accord avec cet affichage.

Sur l'état initial environnemental

C'est avec regret que nous constatons une absence de description objective de ce patrimoine bocager dans l'état initial de l'environnement : localisation des maillages de haies, évaluation de leur état, approche quantitative des haies, approche qualitative (composition floristique, intérêt faunistique...)...

Ci et là on peut trouver une allusion aux haies ou aux prairies mais sans plus de précisions. Sauf erreur de notre part, aucune représentation cartographique ne fait état du réseau de haies. Le bocage dans sa dimension environnementale n'est pas développé. Les mots flore et faune sauvages sont inexistants à leur sujet.

Pourquoi ne pas y avoir inclus la localisation des blocs de prairies bocagères, la typologie des haies, la représentativité de chaque type, la composition floristique... ?
Pourquoi avoir occulté également l'intérêt faunistique des prairies bocagères ?
Que représentent en termes de quantité et de fonctionnalité écologique les prairies bocagères encore existantes ? A toutes ces questions font écho une approche trop sommaire en regard de l'importance de ce patrimoine pour la commune.

Sur l'analyse des incidences de l'urbanisation

L'état initial étant peu significatif à cet égard, l'analyse des incidences de l'urbanisation sur les ensembles bocagers et sur les éléments linaires n'est pas faite. Dans quelle mesure l'urbanisation portera-t-elle préjudice plus encore aux prairies bocagères, aux arbres épars et aux haies ?

Il est à noter que l'incidence peut être :
- directe (destruction de l'état de prairie, suppression des haies et des arbres pour aménager et rendre possible les constructions),

- indirecte (division de parcelles et destruction partielle de haie rendant le surplus non fonctionnel au plan écologique, tranchées pour les réseaux portant dommage aux racines, voisinage de maisons impliquant abattage ou taille drastique des arbres par sécurité,...).

Ces manquements fragilisent le devenir du patrimoine bocager (couple prairies/maillage de haies) de la commune au plan quantitatif et qualitatif. C'est bien au stade du PLU qu'il faut le traiter, le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager étant d'un autre ordre, purement ornemental.

Ces insuffisances du rapport de présentation fragilisent le projet communal (voir par exemple ces deux annulations : arrêt de la cour d'appel de Bordeaux du 2 octobre 2008, n°07BX00938 - arrêt du Conseil d'état du 19 janvier 1994, n°144656). En effet, la protection de la biodiversité, des paysages, des continuités écologiques sont des considérations qu'un PLU ne peut écarter.

L121-1 du code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Dans la recherche de l'équilibre, le b. n'est pas une variable d'ajustement mais un intérêt public au même rang que les deux autres alinéas. Le 3° vise explicitement la biodiversité et les écosystèmes. Le bocage est un écosystème qui comprend une certaine biodiversité.

En conclusion, le volet environnemental est faible. Il se cantonne à la description de généralités découlant de deux politiques publiques, l'une nationale, l'inventaire ZNIEFF, l'autre régionale, le SRCE trame verte-trame bleue. C'est un point positif bien sûr mais le PLU manque d'une dimension plus appliquée sur certains enjeux plus spécifiques à la commune.

Sur le choix de zonage

Ainsi qu'il a été dit plus haut, la commune ne comporte que peu d'espaces naturels stricts (forêt, marais, coteaux calcaires...). Les blocs de prairies bocagères en sont donc d'autant plus importants qu'ils constituent une des rares richesses patrimoniales de la commune.

Dans ce contexte, une protection stricte des pans de prairies bocagères les plus intègres est souhaitable pour en assurer la pérennité. Une interdiction de construire stricte et une interdiction de suppression des haies et arbres épars seraient de nature à tendre vers cet objectif.
Pourtant aucun maillage de haies n'est protégé en tant qu'élément de paysage à préserver au PLU.
Aucun boisement linéaire ni aucun boisement surfacique ne sont préserver en tant qu'Espace boisé classé (EBC) en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Cette remarque lue dans le rapport de présentation traduit un manque de discernement étonnant des auteurs : « les élus n'ont pas souhaité identifier et protéger les éléments linéaires du paysage ». Cette décision des « acteurs locaux » n'apparaît pas responsable. Elle revient à nier l'intérêt général qui s'attache à la préservation du maillage de haies et à refuser à nos concitoyens une information de nature à attirer leur attention sur le patrimoine de leur commune. La commune doit assumer sa responsabilité en termes d'information des tiers et en termes de préservation de ce patrimoine. C'était pourtant ce à quoi elle s'était engagée dans le PADD. Cette incohérence fragilise le projet communal.

Sur le secteur de la rue de Rougeville, nous renvoyons à nos écrits dans le registre d'enquête.

En dépit des insuffisances soulignées ci-dessus, force est de constater que la zone N correspond à un secteur de bocage remarquable qui mérite une telle protection renforcée à étendre à l'emprise de la zone 1AU prévue à son détriment.

Pour mémoire, l'article R123-8 du code de l'urbanisme dispose :
« Les zones naturelles et forestières sont dites " ***zones N*** *". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:*
a) Soit de ***la qualité des sites, milieux*** *et espaces naturels,* ***des paysages et de leur intérêt****, notamment du point de vue* ***esthétique, historique ou écologique*** *;*
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.
... »

Un ensemble de prairies bocagères présente bel et bien des caractères d'espaces naturels, une qualité de paysage et un intérêt au point de vue esthétique et écologique, voire historique si on y ajoute la notion d'héritage rural. Il est parfaitement éligible au zonage N.

4. Quelques autres remarques

- **règlement de la zone N**

La zone N est une zone naturelle protégée mais on peut y faire :
-des bâtiments et installations liés aux services publics en lien avec la vocation de la zone, dont l'emprise au sol (N9) et la hauteur (N10) ne sont pas réglementées.
-des équipements liés à la prise en compte des risques naturels
-des aires de stationnement en lien avec les équipements à réaliser.
En fait, il semblerait que la commune ait entendu instituer des zones naturelles aménageables pour des installations sportives de loisirs ou plein air, d'où ces possibilités d'aménagement peu réglementées.

Les zones N ne représentent pas une surface considérable. Il s'agit d'une mosaïque de zones boisées pour l'essentiel.

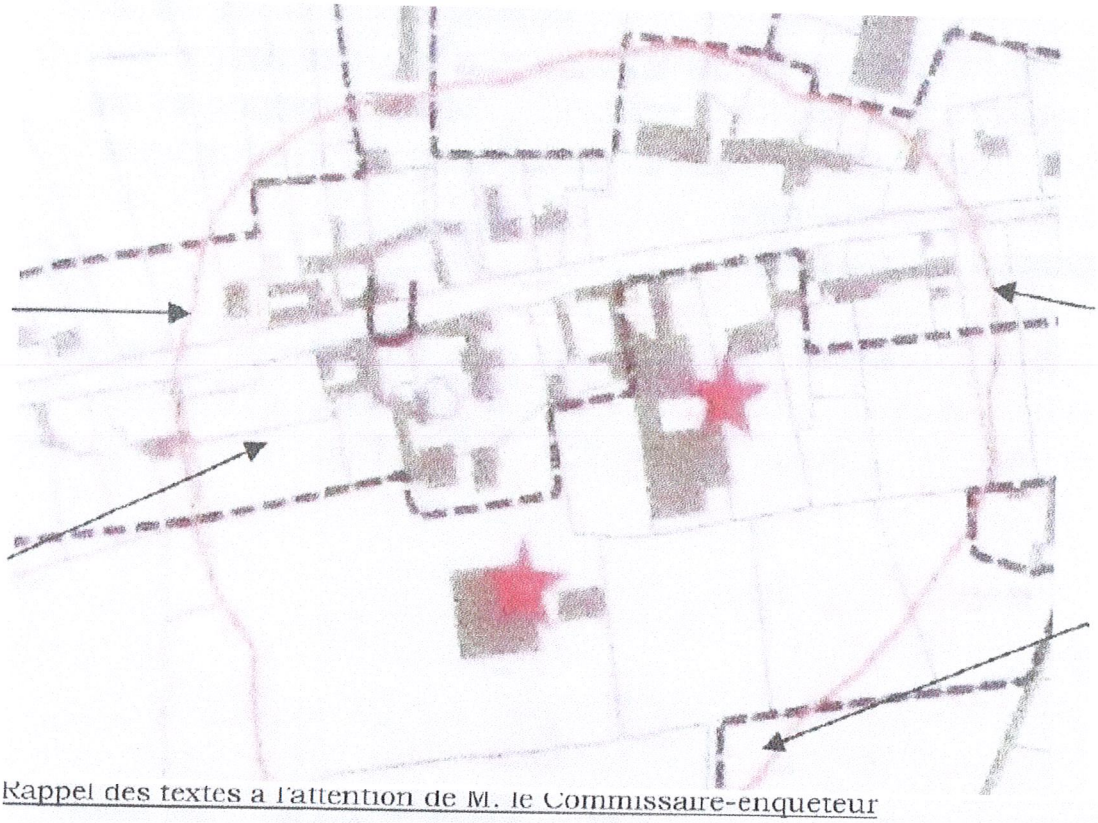
Si le code de l'urbanisme permet d'envisager des installations et équipements publics dans des zones N, le projet communal ouvre toutes les zones N à ce type d'aménagements, ce qui paraît excessif. En réalité, il n'existe pas, sauf erreur de notre part et sous réserve d'une lecture trop rapide, de zones N à protection véritablement stricte. Il s'agit plutôt de zones à vocation de loisirs.

Si la commune peut décider d'aménager un secteur de loisirs et d'activités sportives, il n'est pas raisonnable de réduire la totalité des zones N à ce statut sous peine d'illégalité de son PLU. De tels espaces devraient être une ou des sous-zones de la zone N. Nous demandons donc une identification spécifique d'une sous-zone dédiée aux aménagements de loisirs et sportifs et d'une zone naturelle de protection stricte.

- **Zone A (R123-7)**

- **des zonages incohérents avec les ICPE agricoles**

Il est étonnant de voir des parcelles constructibles situées dans le périmètre des 100 mètres inconstructible d'installations ICPE. Il est expliqué que l'avis de la chambre d'agriculture sera demandé. Ce périmètre est bizarrement qualifié « d'évolutif ».



Rappel des textes à l'attention de M. le Commissaire-enquêteur

L'annexe 1 de l'arrêté du 7 février 2005 (article 2.1.1 : règles d'implantation des bâtiments) impose une distance minimale de 100 mètres entre les habitations et les bâtiments d'élevage et leurs annexes :

2.1. Règles d'implantation
Les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont implantés à une distance minimale de : 100 mètres des habitations ou locaux habituellement occupés par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'installation, des hébergements et locations dont l'exploitant a la jouissance et des logements occupés par les anciens exploitants), des stades ou des terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ***ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers*** *; ...*

L'article L111-3 du code rural pose le principe de la réciprocité :
« Lorsque des dispositions législatives ou règlementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers ... ».

Une possibilité de dérogation préfectorale au permis de construire a néanmoins été prévue par l'arrêté seulement pour tenir compte de « *spécificités locales* ».

Autrement dit, il est interdit de construire à moins de 100 mètres d'une installation ICPE et de ses annexes (silos compris par exemple) et à moins de 100 mètres d'une zone urbanisable sauf disposition dérogatoire.

Le dispositif dérogatoire est forcément entendu de manière très étroite sous peine de faire échec à la loi. La jurisprudence est rigoureuse à ce sujet. Voir par exemple l'arrêt de la cour administrative d'appel de Douai 27/07/2009, n° 06DA01753 :

« que contrairement à ce qu'a estimé le maire de Blicourt, ***ni la circonstance selon laquelle une construction d'une maison d'habitation à moins de cinquante mètres de l'exploitation agricole*** *dont il s'agit a été autorisée quelques mois avant la délivrance du permis de construire litigieux, ni celle selon laquelle les caractéristiques architecturales des bâtiments agricoles limiteraient, sans d'ailleurs aucune garantie à plus ou moins long terme, les nuisances inhérentes à cette exploitation agricole,* ***ne sauraient être regardées, au sens de l'article L. 111-3 du code rural précité, comme constituant des spécificités locales pouvant justifier des dérogations aux distances d'éloignement prescrites par les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur*** *;*

Voir aussi Cour administrative d'appel de Douai, *arrêt du 10 janvier 2008, M. Ruffin c/ Ministère de l'écologie et du développement durable, req. 07DA01330 ou encore TA Lille, CAA-DOUAI, 5 mars 2014, n°13DA01446, confirmation de l'annulation d'un permis de construire dans une commune proche de Buire-le-sec, Marenla.*

Nous mettons en garde contre la fausse sécurité juridique qui consiste à laisser faire croire à la facilité d'obtention de ces dérogations ou, pire, qui laisserait penser qu'on puisse contourner la réglementation. Cette hypothèse n'est pas un procès d'intention, elle découle de notre propre expérience. D'ailleurs, la lecture des écrits de la Chambre d'agriculture dans son avis rendu dans le PLU de la commune voisine, Campagne-les-Hesdin, donne un exemple concret localement :

> e) Notre Compagnie relève la présence d'un poulailler appartenant à Monsieur Poignant à proximité immédiate de la Zone d'activité économique au sud de la commune. Celui-ci relève des installations classées et génère un périmètre d'inconstructibilité. La Chambre d'Agriculture s'étonne de n'avoir jamais été interrogée sur des demandes de dérogations en application de l'article L111-3 du Code Rural

Seul l'exploitant échappe à la règle des 100 mètres qui ne s'applique qu'aux tiers. Nul besoin cependant de terrains constructibles pour lui, dès lors où il bénéficie d'un régime spécial en zone agricole lui permettant de construire en cas de besoin.

L'alinéa 2 de l'article L111-3 permet à la commune de prévoir une modulation de la règle en zones urbanisées pour les installations antérieures au PLU selon une procédure spécifique. Il ne semble pas que cette procédure ait été mise en œuvre.

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »
En définitive, il n'y a aucune raison que le zonage soit contraire à la réglementation en vigueur sauf à miser sur sa mise en échec.

- **Le règlement est trop permissif**

Les types d'occupation des sols, au titre agricole ou d'équipements publics sont particulièrement nombreux. D'autre part, sont listés de nombreux motifs de constructions sans réserves dans toute la zone A de la commune.

La réglementation n'impose pourtant pas une obligation de laisser construire bâtiments et installations partout en zone A comme une fatalité. Ils « peuvent » être autorisés mais le propre d'un PLU est de permettre les modes d'occupation en fonction des contingences environnementales. Des zones où les bâtiments agricoles ne sont pas autorisées sont parfaitement légales dès lors où une motivation sérieuse prévaut (pour un exemple concret, voir arrêt du Conseil d'Etat du 15 déc. 2010, n° 331671). Il est regrettable que le projet n'ait pas approfondi la réflexion à ce sujet.

Cette approche nous paraît trop permissive. La municipalité ne tire pas les conclusions de sa situation de petite commune rurale et elle s'expose ainsi à devoir autoriser toute sorte de projets inattendus sur à peu prés tout son territoire où la zone A est dominante.

En zone A, nous demandons, M. le Commissaire-enquêteur, que soit revu le règlement de manière à restreindre les possibilités de construction à certains secteurs localisés en fonction de trois critères :
-ne pas porter atteinte à la valeur agronomique des sols,
-aux blocs de prairies bocagères,
-aux perspectives paysagères les plus remarquables.

Art. 2, point 2
« Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement ... »
La rédaction ne nous parait pas conforme à la réglementation. La possibilité de construire un logement est une possibilité encadrée par des conditions strictes. La nécessité doit être avérée. La multiplication des logements n'est pas possible. Le logement doit être situé sur la même unité foncière. Un logement de fonction doit faire corps avec l'installation.

La rédaction doit être revue sur le modèle : « la construction d'une maison à usage d'habitation dans l'enceinte de l'exploitation lorsqu'elle est nécessaire aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour des nécessités de service et s'il n'en existe pas déjà un ».

Art. 2, point 3
L'évolution des constructions existantes ne comporte aucune restriction, ce qui n'est pas compatible avec une zone A. La disposition revient à permettre une extension d'urbanisation dans une zone A pour un motif autre que les possibilités légales.

La possibilité d'extension doit être limitée et ne pouvoir être renouvelée indéfiniment. Elle doit être encadrée.

Nouvelle rédaction : « les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions d'habitation existante dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. »

Art. 2 point 9

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif donnent lieu :

-à une liste non limitative (« telles que »).

-n'envisage pas de zonage spécifique pour les grosses installations (éoliennes, « infrastructures », antennes).

Une bonne maîtrise de l'évolution des zones A impliquerait à notre sens une rédaction moins ouverte afin de se prémunir de voir émerger des constructions et installations n'importe où dans un contexte agricole alors que la tendance actuelle est à la démesure des bâtiments et la multiplication des équipements publics nouveaux. Encore une fois, la réglementation n'impose pas de permettre toute sorte de construction n'importe où et il convient de contrôler l'évolution du territoire en fonction de la sensibilité des lieux. Le PLU doit le réglementer pour en contrôler le devenir sans contradictions manifestes.

Il est particulièrement étonnant d'autoriser les éoliennes sur toute la zone A. Les éoliennes impactent une surface de territoire démesurée vu leur hauteur. On s'étonne que le bureau d'étude et/ou la commune n'ait pas vu le danger à laisser la possibilité d'implantation partout. Il est aussi très étrange que les éoliennes déjà autorisées (en cours de construction) ne fassent pas l'objet d'un zonage spécifique alors qu'il ne s'agit pas d'activités agricoles mais d'activités industrielles.

Un simple regard rapide sur l'articulation des zones A avec les zones naturelles, les sites patrimoniaux, les parties habitées suffit à se rendre compte de l'illégalité de la mesure. Exemples :

-Le site classé de la motte féodale est dans une zone A. L'éolien y est donc permis, ce qui n'est pas sérieux. Il est aussi permis dans son périmètre de protection.

-l'implantation d'éoliennes est interdite à moins de 500 mètres non seulement des habitations mais aussi des limites de zones constructibles (L.553-1 du code de l'environnement). Vu l'imbrication entre zones A et parties urbanisées relativement groupées, un périmètre d'exclusion des zones urbanisées et des zones d'habitat isolés devrait figurer au plan et au règlement.

-le paysage rural est souligné dans le PADD. Le projet de la commune est de le préserver. Dès lors, la possibilité d'implantation d'éoliennes partout en zone A, sans considération en regard des caractéristiques du paysage, n'est pas compatible avec le PADD.

-Les prairies et zones bocagères, très limitées dans l'espace, doivent impérativement être mieux protégées par exclusion de ces possibilités de construction. Dès lors où cette exclusion est motivée pour des considérations agronomiques (rareté des prairies bocagères par exemple), paysagères, environnementales, nous ne voyons pas ce qui y ferait obstacle.

Art. A10 (hauteur) + A9 (emprise au sol)

Pour tout type de construction et installations, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les équipements collectifs et les établissements publics, la hauteur n'est pas réglementée.

Ces dispositions sont particulièrement permissives et ne sont pas compatibles avec les enjeux de préservation du cadre de vie, de la préservation des paysages, des sites patrimoniaux, de la nature. Il est donc possible de construire toute sorte de bâtiments, y compris au droit de zones N ou des habitations.

Vu la démesure que sont susceptibles d'atteindre les bâtiments agricoles aujourd'hui, tant en surface qu'en hauteur, une hauteur maximale des bâtiments agricoles doit être introduite quitte à permettre une dérogation dans une certaine limite le cas échéant. La hauteur peut être modulée en fonction de la sensibilité du paysage avec un plafond à 10 mètres maximum.

Le règlement laisse la fâcheuse impression que l'intercommunalité et la commune n'entendent pas assumer leur responsabilité, qui découle de la mise en place d'un PLU, en matière de contrôle de l'évolution du paysage et du cadre de vie.

***

En conclusion, nous plaidons pour une identification et une protection sérieuse des éléments naturels encore existants dans la commune, autres que les boisements surfaciques, qui se trouve justement de manière privilégiée dans les parties interstitielles ou en périphérie du village. Les arbres, les haies, les terres agricoles à leur interface constituent un maillage bocager à préserver impérativement compte tenu de la disparition avancée de ce patrimoine communal.
Tout ce qui concourt à la préservation des prairies et des haies est au surplus efficace pour concourir au maintien de l'élevage.

Les espaces protégés –naturels et agricoles- ne bénéficient pas d'un règlement suffisamment exigeant en regard des menaces susceptibles de leur porter atteinte.
Zonages et règlements doivent intégrer ces préoccupations insuffisamment ciblées dans le projet communal.

Réponse de la CC7V sur les 13ème et 14ème observations : La commune de Buire-le-Sec a souhaité prendre en compte au mieux son environnement et ses espaces naturels. Effectivement la commune ne souhaite pas imposer de protections sur ses haies et boisements. La zone 1AU impacte plus des terres agricoles qu'un milieu naturel, celui-ci se trouvant plus en arrière. La commune a opté pour un développement sur cette parcelle afin de renforcer la centralité communale. Le règlement n'est pas trop permissif, il est adapté à une commune comme Buire-le-Sec. Pour les installations agricoles classées dont des terrains à urbaniser se situent à l'intérieur des périmètres, lors d'un dépôt de permis de construire la chambre d'agriculture émettra un avis sur le permis de construire.

Avis du C.E. : La commune a établi son projet de PLU en essayant de préserver au maximum son entité paysagère. S'il est vrai que le paysage naturel de Buire-le-Sec s'est quelque peu dégradé ainsi que le démontre les photos fournies par l'Association, cela n'est pas du fait de la commune mais des propriétaires privés qui ont notamment supprimé beaucoup de haies car elles étaient gênantes et non adaptées à l'agriculture actuelle. A qui la faute : aux propriétaires privés ou à la modernisation des activités et de la société ? Rappelons aussi que les trois O.A.P. (2 zones 1AU et 1 zone 1AUe) prévoient notamment l'obligation d'une intégration paysagère et la préservation des ressources naturelles, ce qui

prouve que la commune est bien consciente de l'importance du respect du patrimoine paysager et de l'environnement.

15ème observation : *« Je suis assez stupéfait de voir que le projet de PLU de la commune n'englobe pas les terrains nus et plats de la Rue des Gets Parcelle n°(377 rue des Gets) « surtout façade ». ils ne sont pas retenus comme constructibles. Alors que les réseaux passent dans cette rue et qu'il y a déjà des constructions existantes de part et d'autre de cette rue. C'est une abération et ce n'est pas logique !*
D'autant que la rue forme une liaison avec la rue de la maladrerie ce qui permet de créer un quartier cohérent au centre du village. Monsieur SAUGUET

Réponse de la CC7V : Les parcelles situées au niveau de la rue des Geais ne sont pas reprises dans le PLU, il s'agit d'une coupure d'urbanisation (supérieure 100 mètres), l'urbanisation de ces parcelles favoriserait le mitage agricole, ainsi que l'étalement linéaire.
Avis du C.E. : Dont acte.

16ème observation : *M. CALIPPE Thomas est passé pour savoir quelles sont les possibilités de constructions en zone A.*

17ème observation : *M et Mme VROLANT sont passés pour consulter le zonage.*

18ème observation : *M. BRIOIS Dominique est passé pour avoir des renseignements sur le zonage.*

32 – Observations déposées par le commissaire enquêteur

1) Les zones 1 AU ont été définies par délibération du Conseil Municipal qui devait être effective avant le 31/12/2013. Est-il possible de revenir dessus ? Si non pourquoi ? (indiquer les références des textes, merci).

Réponse de la CC7V : Non il est impossible de revenir dessus. La fusion au 1er janvier 2014 des trois communautés de communes a donné la compétence en élaboration des documents d'urbanisme à la communauté de communes des 7 Vallées. Si Buire-le-Sec n'avait pas débattu de son PADD avant le 31 décembre 2013 la communauté de communes ne pouvait pas poursuivre la procédure en cours. Par conséquent Buire-le-Sec serait resté au RNU tant que la communauté de communes des 7 Vallées n'engageait pas un PLUi à l'échelle des 69 communes.
Avis du C.E. : Dont acte.

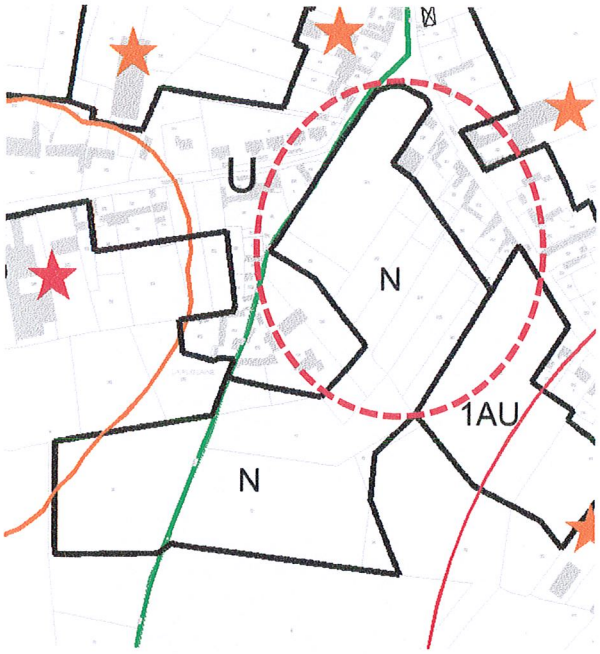
Ou alors est-il possible de remplacer une zone 1 AU par une autre zone sensiblement égale (à quelques m² près) en superficie ?

Réponse de la CC7V : Non une fois les zones inscrites dans le PADD elles ne sont plus échangeables. Il est juste possible de la diminuer ou de l'augmenter sensiblement afin de ne pas compromettre le projet avec les accords des personnes publiques associées.

Avis du C.E. : Dont acte.

2) Dans les réponses au PPA vous prévoyez la transformation de la zone N, Rue Lenné, en zone A. S'agit-il de toute la zone ou seulement d'une partie et dans ce cas laquelle.

Réponse de la CC7V : Il s'agit d'une partie, la plus proche de la voirie (entourée en rouge), l'arrière étant naturel (Boisement) on laisse en zone N.



Avis du C.E. : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage mais il aurait souhaité que cette précision figure au dossier d'enquête, des questions orales lui ayant été posées à ce sujet.

3) Dans les zones aménageables vous prévoyez une densité de 15 logements/hectare. Or pour la zone 1 AU au cimetière, dans l'OAP, il est prévu une densité de 13 logements/hectare. Pourquoi ?

Réponse de la CC7V : Il s'agit d'une erreur matérielle qui va être modifiée lors de l'approbation, les deux OAP auront une densité de 15 logements par hectare.

Avis du C.E. : Dont acte.

4) Sur le plan du dossier en mairie, le second accès de la zone 1 AU en profondeur de la RD 139, est repris au stylo en zone réservée. Est-ce le cas ? Si oui pensez-vous le rajouter dans le rapport de présentation P176 au § f « Emplacements réservés » ?

Réponse de la CC7V : Effectivement, l'emplacement réservé va être rajouté lors de l'approbation afin que le propriétaire ne vienne pas compromettre un projet éventuel. Le propriétaire s'est manifesté afin qu'il conserve également un espace entre l'emplacement réservé et son habitation, choix que nous respectons.

Avis du C.E. : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage mais il aurait souhaité que cette précision figure au dossier d'enquête, compte tenu notamment que cet emplacement réservé a été représenté au stylo sur le plan de zonage du dossier d'enquête.

5) Dans votre réponse à l'Etat vous dites que la zone N n'a pas été prise en compte car le projet démographique aurait été trop important, le carrefour dangereux et des travaux de voirie à prévoir.

Il s'avère cependant que dans un précédent projet, la partie de ce terrain située dans le virage était en zone « verte » et donc non construite et que l'accès à cette parcelle se faisait pratiquement à l'entrée de la rue Lenné donc avec une visibilité plus que satisfaisante et une dangerosité toute relative ; rappelons aussi que nous sommes à l'intérieur du village où la vitesse est limitée à 50 kms/heure. Vous parlez également de travaux de voirie à prévoir mais il me semble que dans les deux zones 1AU du projet actuel, des travaux de voirie sont également à prévoir !

Réponse de la CC7V : Dans un premier projet la commune souhaitait reprendre toute la zone, mais ce n'était pas compatible avec la projection démographique de croissance de 7%. Par la suite ces terrains ont été classés en zone naturelle car ils concernent des fonds de jardins ainsi qu'une prairie. La chambre d'agriculture émettant un avis défavorable sur ce secteur les parcelles vont être reprises en zone Agricole lors de l'approbation.

Avis du C.E. : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage mais il pense que le premier projet aurait été compatible avec la projection démographique s'il n'y avait pas eu la seconde zone 1 AU près du cimetière qui n'est peut-être pas le lieu le plus approprié pour implanter des habitations.

6) Vous n'avez pas fait de commentaire sur l'annexe de la réponse de l'Etat. Allez-vous respecter toutes les rectifications demandées ?

Réponse de la CC7V : On va prendre en compte les remarques de l'état figurant dans l'annexe également. La commune après plusieurs entretiens avec les services de l'Etat a décidé de suivre les remarques afin d'approuver son PLU.

Avis du C.E. : Dont acte.

Chapitre 4 – CLÔTURE DU RAPPORT

Sur l'ensemble des étapes de la procédure, l'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté en fixant les modalités.

Les conditions d'accueil du commissaire enquêteur dans les lieux fixés pour l'enquête sont satisfaisantes et l'enquête s'est déroulée sans incident.

La coopération des différents services a été très satisfaisante.

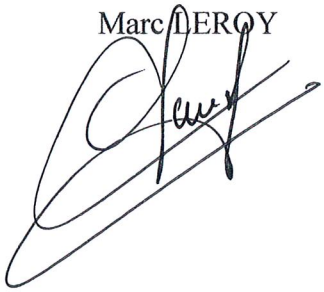
La mise à disposition au public du dossier d'enquête dans les différents lieux n'a soulevé aucune difficulté particulière.

L'avis et les conclusions du commissaire enquêteur sont rapportés dans un document distinct des présentes mais joint à ces dernières.

Fait à Delettes le 03 décembre 2015

Le commissaire enquêteur

Marc LEROY



Monsieur Marc LEROY
Commissaire enquêteur
1 Rue Carluis
62129 DELETTES

Delettes le 09 novembre 2015

Communauté de communes des 7 Vallées
6 rue du Général Daullé
62140 HESDIN

Objet : Enquête publique pour le projet du plan local d'urbanisme de la commune de Buire-le-Sec.
Références : Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées du 09 septembre 2015 n°2015-09-09-01.
Pièces jointes : Photocopies des observations et courriers reçus en Mairie de Buire-le-Sec et au siège de la 7 Vallées Com.

PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE

Monsieur le Président,

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 06 octobre 2015 au 05 novembre 2015, je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointe la photocopie de toutes les observations faites sur le registre d'enquête déposé en Mairie de Buire-le-Sec ainsi que les courriers qui y étaient joints (29 pages + 3 plans qui situent les observations).

J'y joins également mes demandes sur lesquelles j'aimerais avoir des précisions.

Aucune observation ni aucun courrier n'ont été faite ou déposé au siège de la 7 Vallées Com.

D'autre part je vous informe que je n'ai reçu aucun autre courrier ou courriel concernant cette enquête publique.

Vous voudrez-bien prendre connaissance des observations faites et des courriers, et me fournir un mémoire en réponse dans les quinze jours conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Remis et commenté au siège de la 7 Vallées Com. le 09 novembre 2015 en deux exemplaires sur une page

Monsieur Pascal DERAY, Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées
Pris connaissance le 09 novembre 2015

Monsieur Marc LEROY,
Commissaire enquêteur
Remis le 09 novembre 2015

Communauté de Communes des 7 Vallées

HESDIN, le 19 novembre 2015

Monsieur Marc LEROY
1, Rue Carluis
62129 DELETTES

Envoi recommandé avec AR

Objet : Enquête publique PLU de Buire le Sec – Réponse au rapport de synthèse

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-joint le mémoire en réponse à votre procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique sur le PLU de Buire- le -Sec.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Pascal DERAY.

6, rue du Général Daullé - 62140 HESDIN - Tél. : 03.21.86.45.29 - contact@7vallees-comm.fr

PLU de Buire-le-Sec

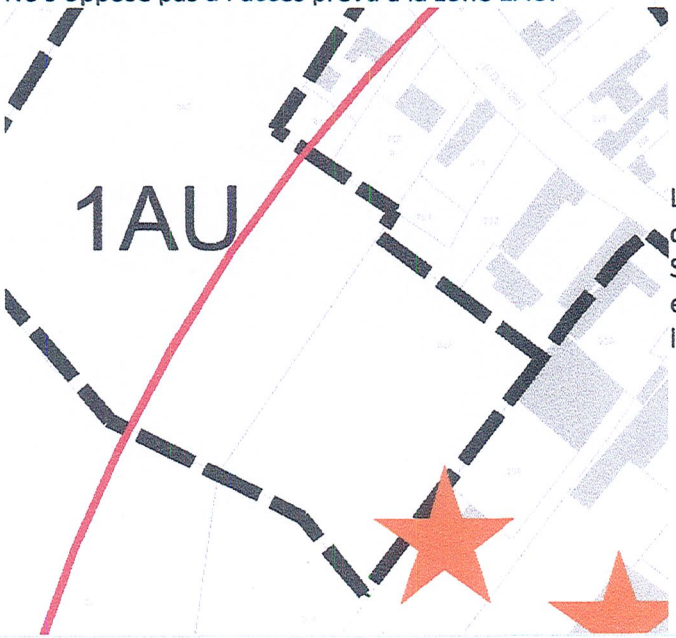
Mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur

Ce mémoire en réponse reprend les remarques du commissaire enquêteur dans son procès-verbal reçu en mairie de Buire-le-Sec le 9 novembre 2015.

Il a été procédé à l'enquête publique du 6 octobre 2015 au 5 novembre 2015, soit 31 jours consécutifs. Le commissaire enquêteur nous informe qu'aucune observation ni aucun courrier n'ont été faite ou déposé au siège de la 7 Vallée Com.

D'autre part aucun courrier ou courriel reçu durant l'enquête publique.

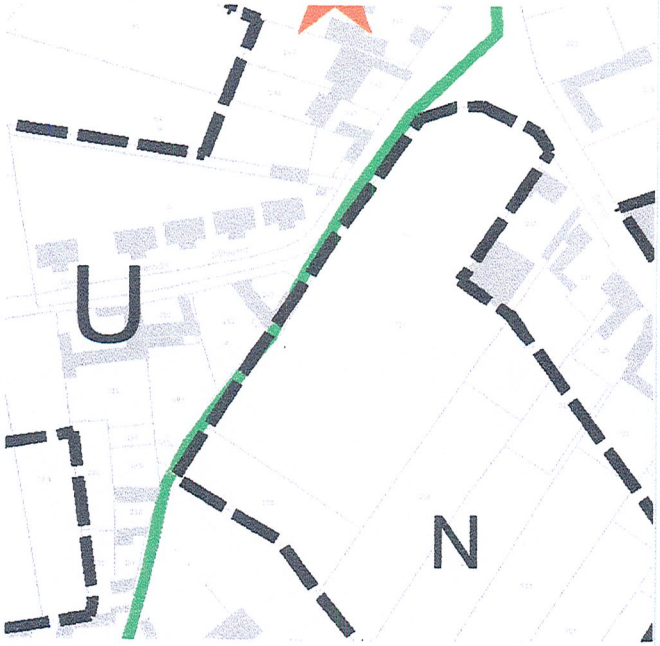
Réponses aux observations émises par les habitants de Buire-le-Sec :

CC des 7 vallées	BUIRE-LE-SEC		
Déclarants	**Observations**	**Avis de la communauté de communes**	**Avis de la commission d'enquête**
Mr SAUGUET Charles	Souhaite garder une partie du terrain qui jouxte sa maison (parcelle 795). Ne s'oppose pas à l'accès prévu à la zone 1AU. 	La parcelle 795 est classée en zone U. La communauté de communes ne voit aucun inconvénient au fait que Mr SAUGUET garde une partie de son terrain pour lui. Un emplacement réservé sera rajouté afin de maintenir l'accès à la zone 1AU.	

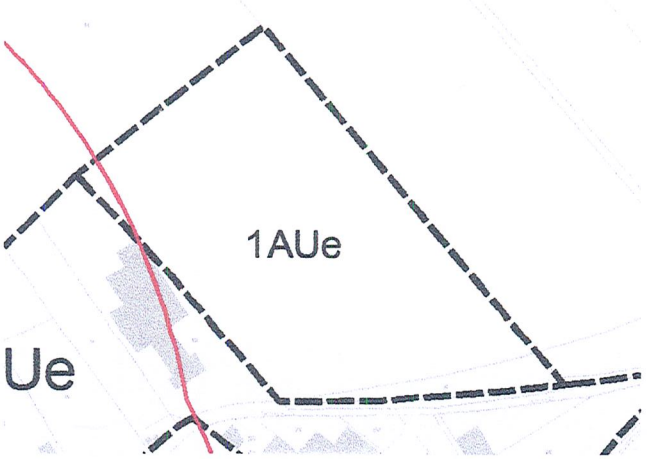
Mr MASSON Michel	Est passé pour avoir des renseignements sur le zonage	Ok	
Mr BOUTIN Bernard	Est passé pour avoir des renseignements sur le zonage	Ok	
Mr BOUTIN Benoit	Est passé pour avoir des renseignements sur le zonage	Ok	
Mr MAESSE	Est passé pour avoir des renseignements sur le zonage	Ok	

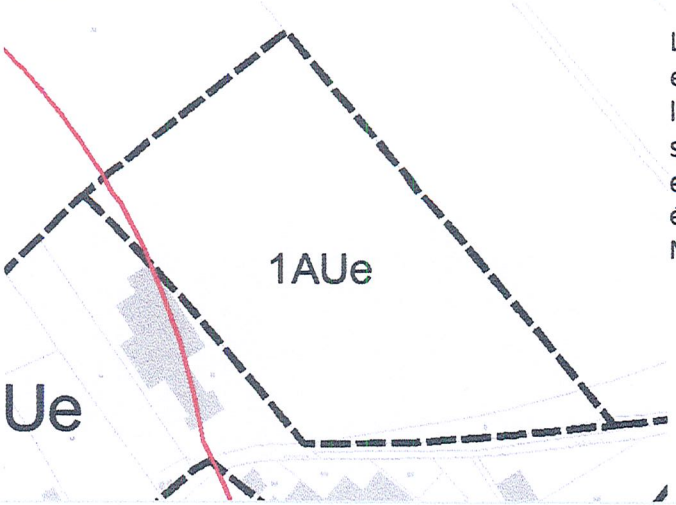
Mr VARLET
Mme
GREMONT-
MEREL

Souhaite que sa parcelle cadastré D771 soit classée en zone constructible.



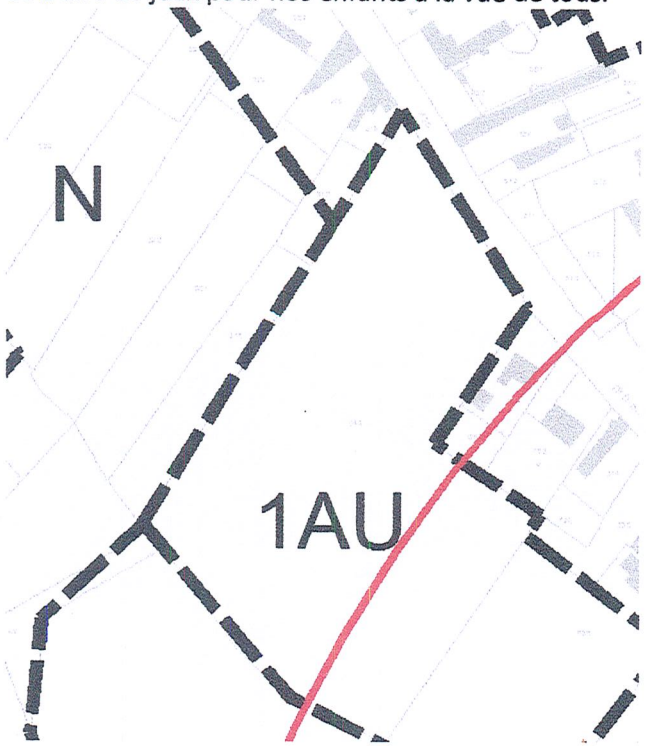
La parcelle D771 est classée en zone Naturelle. Suite à la demande de la chambre d'agriculture une partie de cette parcelle sera classée en zone Agricole lors de l'approbation.
Urbaniser cette parcelle conduirait à une augmentation de la consommation sur les terres agricoles. Le projet démographique de la commune de 7% ne nécessite pas la reprise de cette parcelle en terrain constructible.
Nous ne pouvons pas donner suite à la demande

Mr FOIRATIER. F	Demande à ce que la parcelle 1AUe soit déclassée, Mr Foiratier étant locataire de celle-ci.  	La commune a souhaité permettre aux entreprises existantes de pouvoir s'agrandir, s'étendre au cas où l'activité de celles-ci venait à grandir. La commune souhaite pérenniser ses entreprises, vectrices d'emplois et manne financière, par conséquent une zone économique a été allouée pour le PLU de Buire-le-Sec. Nous ne pouvons pas donner une suite favorable.

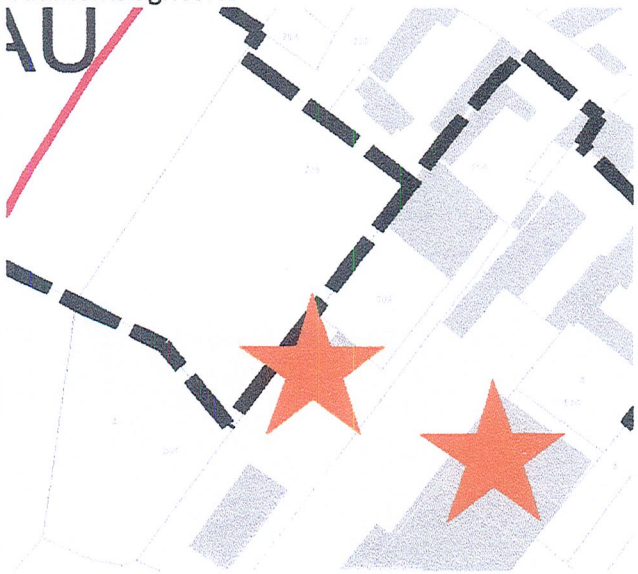
Mr FOIRATIER. I	Propriétaire de la parcelle 1AUe, demande le retrait de la zone économique. Motif, pas de concertation avant inclusion dans la zone. Ne veux pas payer plus d'impôts pour zone terrain à bâtir. Nous voulons laisser l'accès au champ pour la sortie sur la grande route. 	La commune a souhaité permettre aux entreprises existantes de pouvoir s'agrandir, s'étendre au cas où l'activité de celles-ci venait à grandir. La commune souhaite pérenniser ses entreprises, vectrices d'emplois et manne financière, par conséquent une zone économique a été allouée pour le PLU de Buire-le-Sec. Nous ne pouvons pas donner une suite favorable.
Mme LEBORGNE	Est passée pour avoir des renseignements sur le zonage	

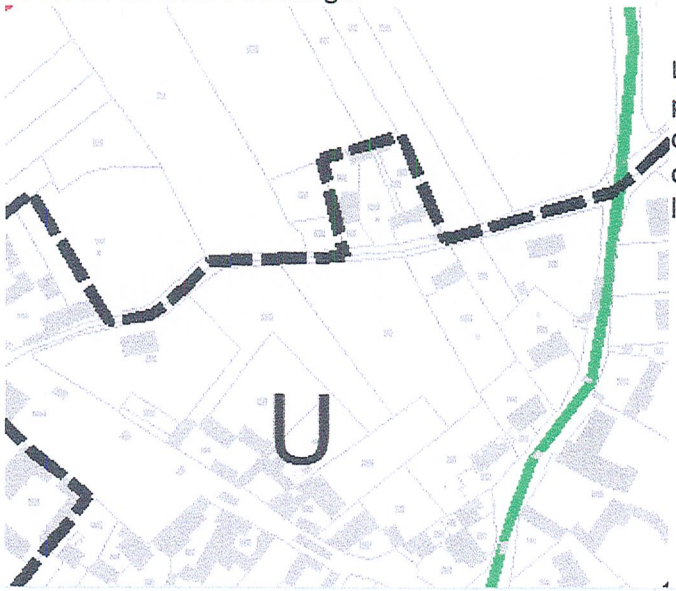
Mr LEGRAND

Souhaite que le terrain communal rue Rouge Ville reste public et serve aux activités sportives de l'école et d'aire de jeux pour nos enfants à la vue de tous.



Le terrain communal de Rouge ville situé en pleine centralité, a vocation à devenir urbanisé. Dans l'Orientation d'aménagement et de programmation prévue sur ce secteur, une aire de jeux va être aménagée. Urbaniser ce terrain permet de renforcer la centralité communale et d'éviter d'avoir des opérations d'aménagement en dehors de la commune.

Mr et Mme CAILLEUX	Consultation du Plan de zonage pour vérifier qu'une zone tampon est prévue dans la zone 1AU le long des bâtiments agricoles. 	Une zone tampon est prévue entre les hangars agricoles et la future zone de développement, afin de réduire les nuisances de part et d'autre.

Mr SAUGUET	Stupéfait de voir que le projet du PLU n'englobe pas les terrains nus et plats de la rue des geais n°377 rue des geais. Ils ne sont pas retenus comme constructibles alors que les réseaux passent dans cette rue et qu'il y a des constructions existantes de part et d'autre de cette rue. Ce n'est pas logique. D'autant que la rue forme une liaison avec la rue de la maladrerie ce qui permet de créer un quartier cohérent au centre du village. 	Les parcelles situées au niveau de la rue des geais ne sont pas reprises dans le PLU, il s'agit d'une coupure d'urbanisation (supérieure 100 mètres), l'urbanisation de ces parcelles favoriserait le mitage agricole, ainsi que l'étalement linéaire.
Mr CALIPPE	Souhaitait avoir des précisions sur les possibilités de constructions en zone A.	ok
Mr et Mme VROLANT	Sont passés pour avoir des renseignements sur le zonage	ok

Mr BRIOIS	Est passé pour avoir des renseignements sur le zonage	ok
Mme STOFFAES	Agricultrice sur Buire le Sec et associée à son beau-fils Mr Gressier. Mr Gressier envisage de revenir dans le corps de ferme à Buire. Mme Stoffaes étant propriétaire de la parcelle ZM 27 située derrière le hangar j'aimerai y construire une maison pour pouvoir surveiller l'élevage. 	La possibilité de construire son habitation afin de surveiller son élevage est possible en zone Agricole et lorsque l'on est agriculteur. Il faut se tourner vers la Chambre d'agriculture afin d'avoir connaissance des éléments et déposer un permis de construire.

GDEAM 62 Groupement de défense de l'environnement	Le GDEAM souhaite nous avertir que le projet de Buire-le-Sec ne prend assez en compte le milieu naturel. Le GDEAM souhaite que la prise en compte des haies, des boisements soit plus claire, avec des moyens de protections. De plus la zone 1AU le long de la rue Rouge Ville impacterait le milieu naturel présent, et que cette zone de développement ne devrait pas reprendre ces parcelles. Le GDEAM fait également remarquer que le règlement est trop permissif pour la zone Naturel et Agricole. Le GDEAM expose également qu'il existe des incohérences avec les installations agricoles classées, ou des terrains à urbaniser se trouvent dans des périmètres d'inconstructibilité.	La commune de Buire-le-Sec a souhaité prendre en compte au mieux son environnement et ses espaces naturels. Effectivement la commune ne souhaite pas imposer de protections sur ses haies et boisements. La zone 1AU impacte plus des terres agricoles qu'un milieu naturel, celui-ci se trouvant plus en arrière. La commune a opté pour un développement sur cette parcelle afin de renforcer la centralité communale. Le règlement n'est pas trop permissif, il est adapté à une commune comme Buire-le-Sec. Pour les installations agricoles classées dont des terrains à urbaniser se situent à l'intérieur des périmètres, lors d'un dépôt de permis de construire la chambre d'agriculture émettra un avis sur le permis de construire.

Réponses aux observations émises par les personnes publiques associées :

Les réponses ont été apportées par la commune dans le tableau de synthèse des avis.

Questions du commissaire enquêteur

Les zones 1 AU ont été définies par délibération du Conseil Municipal qui devait être effective avant le 31/12/2013. Est-il possible de revenir dessus? Si non pourquoi ? (indiquer les références des textes, merci).

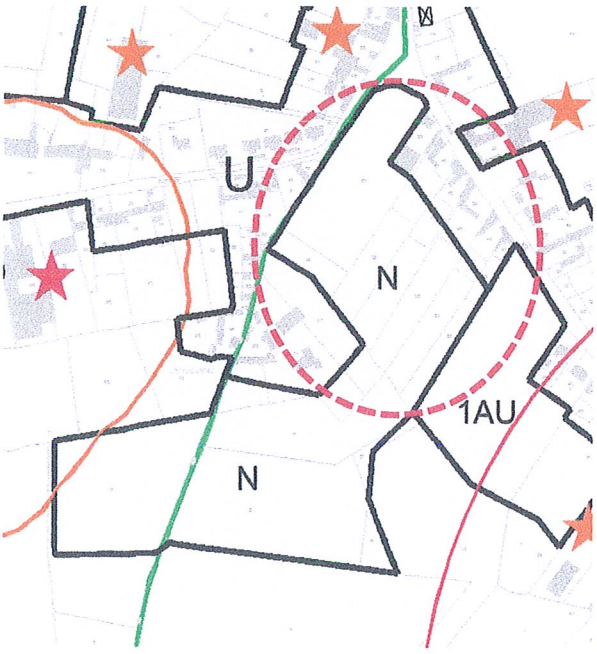
Non il est impossible de revenir dessus. La fusion au 1er janvier 2014 des trois communautés de communes a donné la compétence en élaboration des documents d'urbanisme à la communauté de communes des 7 Vallées. Si Buire-le-Sec n'avait pas débattu de son PADD avant le 31 décembre 2013 la communauté de communes ne pouvait pas poursuivre la procédure en cours. Par conséquent Buire-le-Sec serait resté au RNU tant que la communauté de communes des 7 Vallées n'engageait pas un PLUi à l'échelle des 69 communes.

Ou alors est-il possible de remplacer une zone 1 AU par une autre zone sensiblement égale (à quelques m² près) en superficie ?

Non une fois les zones inscrites dans le PADD elles ne sont plus échangeables. Il est juste possible de la diminuer ou de l'augmenter sensiblement afin de ne pas compromettre le projet avec les accords des personnes publiques associées.

Dans les réponses au PPA vous prévoyez la transformation de la zone N, Rue Lenné, en zone A. S'agit-il de toute la zone ou seulement d'une partie et dans ce cas laquelle.

Il s'agit d'une partie, la plus proche de la voirie (entourée en rouge), l'arrière étant naturel (Boisement) on laisse en zone N.



Dans les zones aménageables vous prévoyez une densité de 15 logements/hectare. Or pour la zone 1 AU au cimetière, dans l'OAP, il est prévu une densité de 13 logements/hectare. Pourquoi ?

Il s'agit d'une erreur matérielle qui va être modifiée lors de l'approbation, les deux OAP auront une densité de 15 logements par hectare.

Sur le plan du dossier en mairie, le second accès de la zone 1 AU en profondeur de la RD 139, est repris au stylo en zone réservée. Est-ce le cas ? Si oui pensez-vous le rajouter dans le rapport de présentation PI76 au § f « Emplacements réservés » ?

Effectivement, l'emplacement réservé va être rajouté lors de l'approbation afin que le propriétaire ne vienne pas compromettre un projet éventuel. Le propriétaire s'est manifesté afin qu'il conserve également un espace entre l'emplacement réservé et son habitation, choix que nous respectons.

Dans votre réponse à l'Etat vous dites que la zone N n'a pas été prise en compte car le projet démographique aurait été trop important, le carrefour dangereux et des travaux de voirie à prévoir.

Il s'avère cependant que dans un précédent projet, la partie de ce terrain située dans le virage était en zone « verte » et donc non construite et que l'accès à cette parcelle se faisait pratiquement à l'entrée de la rue Lenne donc avec une visibilité plus que satisfaisante et une dangerosité toute relative ; rappelons aussi que nous sommes à l'intérieur du village où la vitesse est limitée à 50 km/heure. Vous parlez également de travaux de voirie à prévoir mais il me semble que dans les deux zones 1AU du projet actuel, des travaux de voirie sont également à prévoir !

Dans un premier projet la commune souhaitait reprendre toute la zone, mais ce n'était pas compatible avec la projection démographique de croissance de 7%. Par la suite ces terrains ont été classés en zone naturelle car ils concernent des fonds de jardins ainsi qu'une prairie. La chambre d'agriculture émettant un avis défavorable sur ce secteur les parcelles vont être reprises en zone Agricole lors de l'approbation.

Vous n'avez pas fait de commentaire sur l'annexe de la réponse de l'Etat. Allez-vous respecter toutes les rectifications demandées ?

On va prendre en compte les remarques de l'état figurant dans l'annexe également. La commune après plusieurs entretiens avec les services de l'Etat a décidé de suivre les remarques afin d'approuver son PLU.