

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS
ARRONDISSEMENT D'ARRAS



Conclusions et Avis

Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE n°E18000086/59 en date du 28 mai 2018

Arrêté n°2018/539 en date du 5 juin 2018 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine d'ARRAS

**MODIFICATION n°4 du PLAN LOCAL
D'URBANISME de SAINT-NICOLAS-LEZ-
ARRAS**

Siège de l'enquête : Communauté Urbaine d'Arras – Citadelle d'Arras, boulevard du Général De Gaulle 62000 Arras

Commissaire enquêteur : Philippe PIC 26 bis rue nationale 62270 NUNCQ

Nuncq le 20 août 2018

Sommaire

1. Cadre général de l'enquête.....	3
2. Déroulement de la procédure.....	3
3. Conclusions	4
3.1 Conclusion partielle sur l'étude du dossier	4
3.2 Conclusion partielle sur le déroulement de l'enquête.....	6
3.3 Conclusion partielle sur la participation du public.....	6
3.4 Conclusion générale	6
4. Avis.....	7

1. Cadre général de l'enquête

Saint-Nicolas-lez-Arras est une commune de la Communauté Urbaine d'Arras d'un peu moins de 5000 habitants, située au nord d'Arras, limitrophe des communes d'Arras et de Saint-Laurent-Blangy. La Scarpe, la rivière servant de limite communale à ces collectivités, a longtemps eu à cet endroit un rôle économique mais, devant l'arrêt de l'activité des entreprises concernées, elle devient un pôle paysager intéressant pour « coulée verte » du futur Arras et de la qualité de vie urbaine.

Cette commune, faubourg d'Arras, se caractérise par un centre ville ancien, rénové et accueillant, mais aussi par une périphérie d'immeubles collectifs, principalement à usage locatif social. Saint-Nicolas-lez-Arras compte 48% de logements sociaux. Elle est d'ailleurs une commune en rénovation urbaine. Néanmoins, l'équipe municipale développe une politique communale d'investissements en faveur du sport et de la culture remarquable, avec pour objectif la qualité de vie à Saint-Nicolas.

En bordure de Scarpe, se trouve une friche industrielle (la friche VIGALA/SOGEA) visible de loin de par ses hauts silos agricoles abandonnés en béton. La société SANDERS, propriétaire du site, a entrepris la démolition de ces silos. Abandonnant l'idée de développer sur cet emplacement isolé une activité économique, la commune souhaite requalifier le site en zone d'habitat individuel et collectif agréable.

Elle profite de cette requalification pour entériner une zone 1AU maintenant construite en secteur UBb et modifier le règlement des UBb avec les lois actuelles « Grenelle 2 », « ALUR » et « Solidarité et Renouvellement Urbain ».

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nicolas-lez-Arras, approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine d'Arras le 3 février 2006, déjà modifié 3 fois, connaît pour les raisons ci-dessus une demande de modification n°4.

L'objet de cette enquête publique est donc la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nicolas-lez-Arras.

2. Déroulement de la procédure

La décision E18000086/59 en date du 28 mai 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille investit Monsieur Philippe PIC en qualité de

commissaire enquêteur pour cette enquête publique. Cette décision a été reprise par l'arrêté n° 2018/539 en date du 5 juin 2018 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine d'Arras, prescrivant la nature et les modalités de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du 27 juin 2018 au 30 juillet 2018 inclus, soit 34 jours consécutifs. Elle a eu lieu à la mairie de Saint-Nicolas-lez-Arras pour la permanence de milieu d'enquête et pour les 2 autres permanences d'ouverture et de clôture au siège de la Communauté Urbaine d'Arras à la Citadelle d'Arras. L'accès au dossier et aux registres d'enquête ont été possibles en mairie de Saint-Nicolas-lez-Arras et au siège de la CUA aux dates et heures d'ouverture des services publics durant toute cette période. Le dossier était également consultable en ligne sur le site de la CUA, tout comme il était possible de déposer une ou des observations par mail sur ce site avec une adresse mail dédiée (les adresses internet et de mail figuraient sur l'avis d'enquête publique).

Par ailleurs, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux jours et heures suivants :

- Le mercredi 27 juin 2018 de 9 à 12 heures à la CUA
- Le samedi 21 juillet de 9 à 12 heures à la mairie de Saint-Nicolas-lez-Arras
- Le lundi 30 juillet de 14 à 17 heures à la CUA

L'enquête a été clôturée le lundi 30 juillet 2018, à l'issue de la dernière permanence par le commissaire enquêteur. L'enquête n'a pas posé de problème particulier.

3. Conclusions

3.1 Conclusion partielle sur l'étude du dossier

Cette modification n°4 regroupe en fait 3 modifications :

1. Prendre acte administratif d'une zone 1AU, zone à urbaniser à court terme, qui s'est urbanisée et donc la reclasser en zone UBb, zone urbaine mixte avec constructions basses. Ce type de modification qui entérine une situation de fait ne peut prêter à débat.

2. Modifier sans toucher aux fondements de l'esprit du PLU mais en se mettant en conformité avec les dernières lois « Grenelle 2 » et « ALUR » le règlement de cette zone UBb. Un exemple parmi d'autres : les constructions pourront avoir une hauteur maximale de 12 mètres au faitage, 15 si présence d'un rez-de-chaussée commercial, au lieu de 8 mètres précédemment. Autre exemple de mise en conformité le règlement de cette zone avec les lois actuelles : le règlement prévoit de densifier

d'avantage le tissu urbain en passant de 40% d'emprise au sol des constructions à 50% après cette modification. Je pense que là encore, comme les PLU sont tenus de se soumettre à la législation supérieure, cette modification n'appelle pas de commentaires.

3. La plus importante, au moins sur le plan visuel aux portes nord d'Arras, à quelques centaines de mètres des places historiques d'Arras : après destruction des immenses silos de la friche industrielle VIGALA, propriété de la société SANDERS (photo de couverture du présent rapport), requalifier cette zone d'activités économiques UEa en zone 1AU, zone à urbaniser à court terme, avec un règlement spécifique et un projet d'aménagement paysager et résidentiel en vue.

La question de fond de cette modification –ici volontaire- est de se demander si il est sensé d'abandonner une zone d'activités économiques, même si actuellement sur cette zone, il n'y a plus d'activités économiques. La zone est enclavée au milieu de zones d'habitats et bordée par la Scarpe, isolée des autres zones économiques et de leurs réseaux, notamment à Saint-Laurent-Blangy, commune voisine, qui ont des espaces libres pour un développement futur. Les Voies Navigables de France, gérantes de la Scarpe, n'y croit plus puisqu'elles ont confié cette rivière aux communes traversées par celle-ci. Devant cette unanimité des points de vue, je pense que l'abandon de la vocation économique de la friche VIGALA/SOGEA semble du bon sens. D'autant plus que ses atouts « naturels » liés à la présence de cette rivière calme, aux abords verdoyants, peuvent être exploités pour développer une « coulée verte » dans l'agglomération arrageoise. Une orientation résidentielle avec intégration de chemins verts, pistes cyclables, chemins pour promenade, footing ... serait une plus-value pour le secteur Nord de l'Arrageois. Le projet envisagé de quartier résidentiel revégétaliserait la zone imperméabilisée à 93% à l'époque de l'activité économique. La mission régionale de l'Autorité environnementale ne s'y est pas trompée en émettant un avis favorable à la modification, plus exactement en décidant de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Et si le travail sur dossier n'est pas assez convaincant, la visite sur place du site achève de me confirmer que cette friche industrielle, aux portes immédiates d'Arras, en bordure d'un boulevard périphérique le plus fréquenté de l'Arrageois, est une verrue dans le paysage.

Sur un plan social, non négligeable pour une commune fortement connotée « populations défavorisées » (48% des logements de la commune sont des logements sociaux, voire « très sociaux ») outre la croissance attendue de la population communale pour repasser au-dessus du seuil des 5000 habitants, seuil qui permettra à la commune de retrouver des dotations d'Etat qu'elle a perdues il y a quelques années, cette nouvelle zone résidentielle de qualité sera le début d'un rééquilibrage d'une mixité sociale en attirant de nouvelles populations à haut pouvoir d'achat.

En conclusion de l'étude attentive de ce dossier, les 2 premières modifications ne donnent pas lieu à débat. Elles figurent dans le dossier par opportunisme pour mise en conformité soit d'une situation de fait, soit d'une adaptation d'articles de règlement aux lois nationales. La principale modification, la mutation de la zone économique, la friche VIGALA/SOGEA, en une zone 1AU, zone à urbaniser à court terme, ne présente que des côtés positifs pour la commune comme pour l'Arrageois. Je suis donc favorable au projet.

3.2 Conclusion partielle sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est bien passée : locaux, écoute du service Urbanisme de la CUA, accueil et rencontre des élus à la mairie de Saint-Nicolas-lez-Arras, publicité de l'enquête, légale et même plus, sont très satisfaisants. Aucune observation particulière à formuler.

3.3 Conclusion partielle sur la participation du public

Une seule observation orale, en marge des éléments du dossier constitue la totalité de la participation du public. C'est le seul bémol de cette enquête publique. Il est vrai que le projet avait été bien réfléchi et ne prêtait pas à opposition forte. Très souvent, lorsque le public se déplace, c'est pour contester, avec le dilemme intérêt général/intérêt particulier.

3.4 Conclusion générale

A partir du moment où le public n'émet pas d'observations sur un projet, ici la modification n°4 du PLU de Saint-Nicolas-lez-Arras, les conclusions que doit tirer le commissaire-enquêteur de cette enquête publique, reposent exclusivement sur l'étude personnelle du dossier soumis à enquête et sur le déroulement de l'enquête publique.

Sur ces 2 points, je n'ai rien de négatif à relever et ma conclusion est que je suis favorable au projet de modification n°4 du PLU de la commune de Saint-Nicolas-lez-Arras.

4. Avis

Pour les motifs suivants

Vu

- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code de l'urbanisme
- le Code de l'Environnement
- les articles 7 à 21 du décret modifié n°85.453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- les articles L.153-36, L.153-31 ainsi que L.153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de la modification (non simplifiée) de PLU
- la décision n°18000086/59 du 28 mai 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur
- l'arrêté n°2018/539 en date du 5 juin 2018 de Monsieur le Président de la CUA prescrivant les modalités de déroulement de l'enquête

Attendu

- que les éléments fournis par les services de l'urbanisme de la CUA d'Arras, le pétitionnaire, à l'appui de son projet, sont conformes à la réglementation en vigueur dans la période de l'enquête publique,
- que les dispositions relatives à la modification du PLU de la commune de Saint-Nicolas-lez-Arras ne s'opposent pas à une réglementation de niveau supérieur à celle qui encadre ces plans et qu'elles sont compatibles avec les orientations des documents supra communaux en vigueur,
- que le concours technique apporté par le service de l'urbanisme de la CUA au commissaire enquêteur dans ses différentes recherches nécessaires à l'argumentation de son avis a été satisfaisant,
- que l'enquête publique s'est déroulée sans difficulté,

Considérant

- que le projet présenté est clair, sans ambiguïté, les documents graphiques sont représentés à une échelle convenable,

- que le projet présenté au public a fait l'objet d'une consultation des Personnes Publique Associées, ainsi que d'une décision de Madame la Présidente de la Mission régionale de l'Autorité environnementale des Hauts de France de non soumission à évaluation environnementale

- que le public appelé à émettre son avis a eu la possibilité de présenter des remarques pertinentes de nature à faire évoluer le projet présenté mais qu'aucune observation écrite ou par mail n'a été déposée

- les conclusions détaillées développées dans la troisième partie du présent document,

J'émetts l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE

**concernant la modification n°4 du PLU de la
commune de SAINT-NICOLAS-LEZ-ARRAS**

SANS RESERVE NI RECOMMANDATION

Fin des conclusions et avis du commissaire enquêteur

Nuncq, le 20 août 2018

Le Commissaire-enquêteur

Philippe PIC