

M. CAPON Michel
47 Grande rue
80200 MONCHY LAGACHE.
Tél : 03 22 85 62 23.
michel.capon@wanadoo.fr
Conseiller municipal de Monchy Lagache.

Monchy Lagache, le 02/05/2016.

Monsieur Eric LEGRAND
Président de la Communauté de Communes
du Pays Hamois
23 Route de Saint-Quentin
80400 HAM.

Objet : Remarques et observations dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de Monchy Lagache : Zones : Au1 et Au2, mise à disposition du public.

Avis : Rédigé sous la forme d'un courrier, le présent document est à joindre au registre des observations ouvert au public du 25 avril 2016 au 31 mai 2016.

Monsieur le Président,

Dans la logique de mon suivi depuis décembre 2008 du plan local d'urbanisme de la commune de Monchy Lagache, en ma qualité d'adjoint et de délégué communautaire (mars 2008 à mars 2014) puis de conseiller municipal, je vous prie de bien vouloir prendre connaissance de mes remarques et observations développées dans ce courrier.

1 Introduction.

Bien qu'en matière d'urbanisme l'avis du conseil municipal de Monchy Lagache ne soit plus que purement consultatif depuis notre délégation de compétence votée en septembre 2007 au profit de la Communauté de Communes, je juge inélégant que ce document n'ait jamais été présenté préalablement à l'ensemble des élus de la commune de Monchy Lagache, lors d'une réunion de conseil municipal !

Vous n'aviez pas d'obligation légale à le faire, mais je le déplore vivement.

Dans l'ensemble le document concernant cette première modification simplifiée et dont j'ai bien compris qu'il ne concernait que les zones Au1 et Au2 me semble plus conforme à notre identité rurale et propose des dispositions notamment réglementaires avec un peu plus de bon sens que ce qui avait été fait lors de l'élaboration et de l'adoption du PLU le 27 juin 2013.

Seul danger, ces modifications de réglementation parfois antinomiques avec les règlements des autres zones, sont certes légalement possibles, mais elles risquent d'être perçues comme passant d'un extrême à l'autre.

2 Discussion.

Qui commet une erreur et ne la répare pas, en commet une deuxième...

En page 3 au chapitre : « historique »

Après avoir précisé à juste titre que « *Le P.L.U communal de Monchy-Lagache a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 27 juin 2013* ».

Il manque toutefois la précision importante suivante : « *Par un jugement en date du 29 décembre 2015, le Tribunal Administratif d'Amiens a annulé la délibération du 27 juin 2013 du conseil communautaire du Pays Hamois adoptant le PLU de la commune de Monchy Lagache, en tant que ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte une zone Ap (Agricole protégée) et une zone Ns (Naturelle stricte)* ».

Cette précision n'est pas anodine car vos modifications dites simplifiées, se limitent aux seules zones Au1 et Au2 et laissent en l'état toutes les autres zones d'un PLU pourtant sanctionné par le Tribunal Administratif (Jugement N°1302324-4).

Visiblement, vous ne souhaitez pas repenser dans sa globalité le PLU de Monchy lagache, alors qu'indépendamment de la nécessité d'amender les zones Au, pour y mener les projets RPC et Lotissement d'une part, il y a lieu d'autre part de prendre en compte la décision du Tribunal Administratif et de corriger les zones Ns et Ap en conséquence; mais aussi pour les autres zones, il y demeure des anomalies aussi incohérentes que choquantes : Je n'en citerai qu'une, qui de manière récurrente alimente un débat qui fait d'ailleurs l'unanimité au sein du conseil municipal comme l'impossibilité pour des pâtures (cadastrées E383, E298, E470, J36, pas loin de 9Ha au total) situées en zone N, d'accueillir des abris démontables pour animaux !

Je déplore cette absence de vision globale, car votre politique de la « *rustine* » contribue à nous laisser un PLU au goût d'inachevé, si bien que l'entité indivisible du terroir de la commune de Monchy lagache sera désormais soumise à trois règlements d'urbanisme différents avec des règlements parfois contradictoires, que je développerai un peu plus loin :

- Le POS pour les anciennes zones Naturelles strictes (Ns) et Agricoles protégées (Ap). POS relativement bien fait puisqu'il avait permis le développement harmonieux du village depuis 1994.
- Le PLU approuvé en Conseil communautaire à Croix Moligneaux le 27 juin 2013 (exceptés pour les zones Ns et Ap, cf le jugement du TA).
- Un PLU (bis) spécifique aux anciennes zones Au1 et Au2 (objet de ce document de modification simplifiée).

En page 6 concernant le projet RPC.

De la situation actuelle vous dressez un tableau bien sombre de nos installations et fonctionnements scolaires situés au nord de la Communauté de Communes du Pays Hamois.

Outre la difficulté de « *la gestion des absences des enseignants* » que vous évoquez et qui soit dit au passage ne nous regarde pas et ne concerne que l'Education nationale, je prends acte d'un coût de fonctionnement net à **1.3 millions d'euros**.

Pour 200 élèves, cela fait 6500€ par an et par élève ou 18€ par jour et par élève.

A l'évidence ce chiffre est faux, voire fallacieux et cette analyse manque d'objectivité.
Non sans une note d'humour avec des frais de fonctionnement annoncé à 225000€ pour le futur RPC, chiffre consigné sur un document à diffusion confidentielle, (ce que j'ai respecté) et qui a été remis aux élus de Monchy Lagache lors de la réunion de conseil du 22 septembre 2015.
« *Je crois rêver* », car si ces chiffres sont exacts, je me demande vraiment pourquoi nous avons attendu si longtemps pour construire un RPC au nord du canton, car cela nous fait un retour de l'investissement (3.2 millions d'euros) sur 3 ans et cela sans la moindre subvention ni fond de concours : Le ratio idéal que recherchent toutes entreprises privées !
Avec les subventions annoncées, cela nous fait un retour sur moins d'un an ! C'est irréaliste.
Je vous demande de bien vouloir rétablir la vérité sur ces chiffres, ou de nous en donner les explications justificatives.

En page 7 concernant le programme d'acquisition foncière.

Je ne reviendrai pas en détail sur les acquisitions foncières faites par la commune dès février/mars 2013 sur ces futures zones Au (avant même que le PLU ne soit terminé et validé) : 1Ha22 à 3€ du m2. Je me suis déjà largement exprimé sur le sujet lors de l'enquête publique.

En revanche, en poursuivant la lecture de la carte fixant le périmètre des orientations d'aménagements, je constate que vous avez maintenu l'annexion d'une partie de la parcelle cadastrée E77 au 2 rue des Bovines appartenant à une Dame nonagénaire alors qu'elle avait obtenu un engagement par écrit le 16 mars 2012 de M. Rigaux (Maire) spécifiant que cette parcelle ne présentait aucun intérêt pour le développement du projet. (Voir courriers joints).
D'ailleurs la carte d'implantation de la construction du RPC en page 15 de votre document confirme ce fait.

Je suis donc très surpris que cette modification simplifiée n'en tienne pas compte !

Il en est de même pour la parcelle cadastrée ZT22 au 12 rue des Bovines, dont la propriétaire n'est pas plus vendeuse que la précédente.

Je ne vois pas en quoi cette languette de parcelle possède un intérêt pour le projet. Elle ne pouvait présenter un intérêt que pour le tracé de la desserte routière entre le cimetière et la rue des Bovines, mais le plan à la page 9 de votre document n'en tient pas compte et n'en démontre aucune utilité publique.

Dans la mesure où nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, dans les deux cas présents celle-ci n'est pas démontrée, aussi je vous demande de bien vouloir redessiner le périmètre de la zone Au en conséquence.

Plus généralement, tout comme je respecte le choix des propriétaires qui ont vendu, je demande aussi qu'on respecte celui des propriétaires qui ne souhaitent pas se séparer de leurs biens.

En page 9, concernant l'emprise au sol de la surface réservée au RPC.

5500 m2 me semble trop petit et insuffisant, surtout dans un village sans pression foncière et où le prix du terrain est très bas.

Un minimum de 7000m2 me semble un choix plus judicieux, ce qui permettra d'y concevoir deux cours de récréation dignes de ce nom (obligatoires si existence de classes maternelles et primaires) et surtout d'avoir une réserve foncière pour une extension future (il n'est pas interdit de rêver), qui

évitera en cas d'extension, de devoir surélever le bâtiment et d'y mettre un ascenseur, coûteux et peu utilisé dans les faits.

En page 10 concernant la justification de la modification simplifiée.

Je prends acte avec une grande satisfaction, j'aurais tendance à soupirer « *enfin* » de la suppression de « *l'emplacement réservé* » qui sous entendait la percée d'un chemin piétonnier de 451m² de surface qui passait sous les fenêtres d'une propriété de type « *longère* », appartenant à un octogénaire pour qui l'acquisition et l'embellissement de ce bien au fil des années, représentaient une vie de travail !

J'avais toujours dénoncé publiquement l'inutilité de cette voie : Une erreur doublée d'une certaine maladresse, apparue sur le plan de zonage en mai 2012 ? Alors que quatre versions précédentes de ce même plan de zonage en tant que document de travail « Centre Bourg » depuis 2010 n'en faisaient aucun écho !

En page 15 concernant la densité des logements, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

Même si je l'ai toujours regretté, la commune est sous le régime du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Je suis surpris de la façon dont le document élude le sujet de l'assainissement, car la densité des logements prévue (16/Ha) implique une taille de parcelles qui ne permettra pas, faute d'une surface suffisante et des normes imposées, de mettre en place un système d'épuration et d'infiltration individuel traditionnel moins onéreux, sauf peut-être pour certaines parcelles qui pourraient être plus grandes au détriment d'autres qui seraient alors encore plus petites !

Il faudra donc recourir à des systèmes de micro station d'épuration dont l'investissement (8 à 10000€) obéira le prix d'achat des terrains constructibles (100%).

Sans compter des frais de fonctionnement équivalents à la consommation journalière en kilowattheures (kWh) d'un réfrigérateur de 200L et de maintenance annuelle qui pour ce type d'équipement se situent entre 400 et 500€/an.

10 logements à l'hectare eussent été de mon avis, un ratio plus conforme à ce qui existe et qui colle à l'équilibre actuel de ce qui a été fait depuis un siècle dans le village.

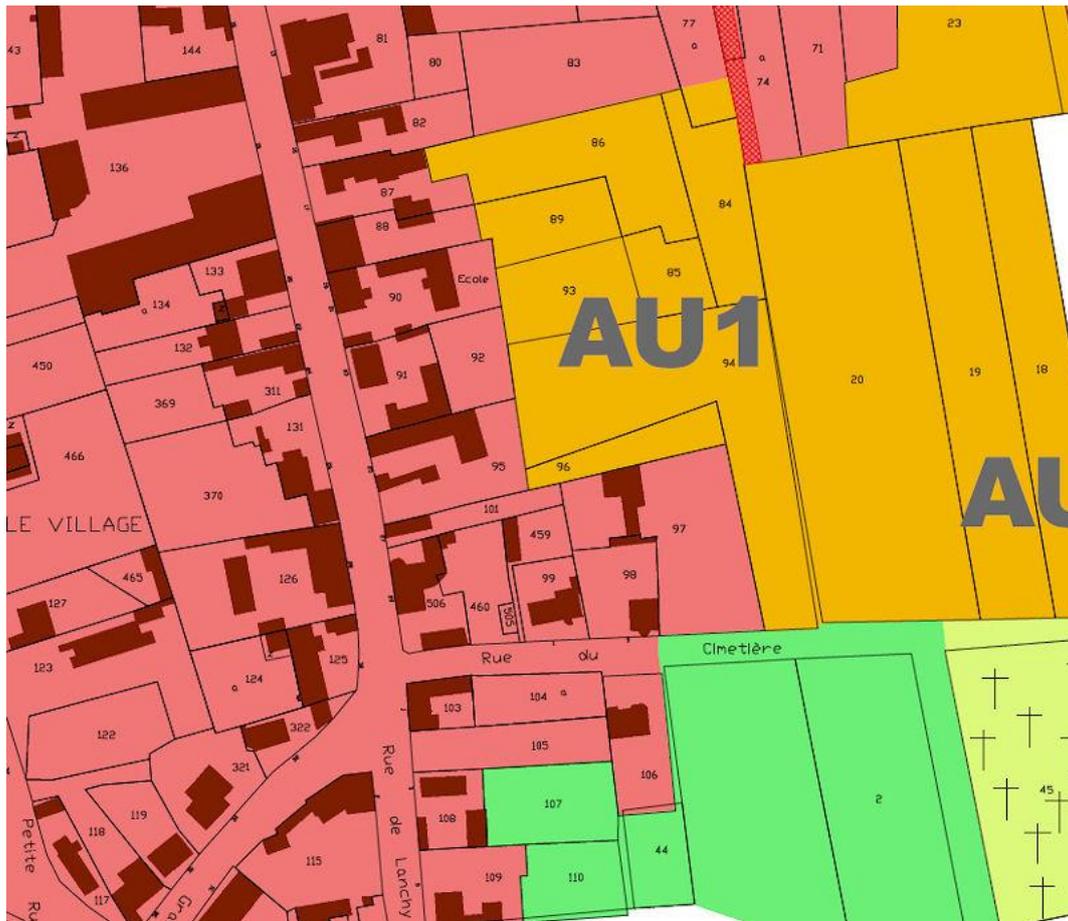
Un bon compromis entre notre identité et sa perspective de développement futur.

Certes avec un prix du foncier à bâtir dans notre village de 20€ à 25€/m², l'équilibre de viabilité laisse deviner qu'il faille accepter une forte densité pour attirer un éventuel promoteur.

C'est toutefois une erreur dans un contexte économique où chacun sait que dans notre bassin de vie, à la main d'œuvre peu mobile et peu qualifiée, il y a relativement peu d'emplois à pourvoir.

Même chez « Bonduelle », car cette société a beaucoup investi et maîtrise ses coûts de main d'œuvre!

A la page suivante vous trouverez un rappel des deux plans qui vous donne un aperçu de l'implantation et de la densité harmonieuse des constructions actuelles du village (en rose) situées à proximité de la zone « Au », c'est à comparer avec la densité du futur quartier « RPC /Lotissement Le Mesnil » prévus sur le plan extrait de la page 9 de votre document.



- LEGENDE
- ESPACE PIETON
 - ESPACE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES
 - ESPACE PLANTE
 - ESPACE VOIRIE
 - ESPACE STATIONNEMENT
 - ESPACE JARDINS PRIVES
 - ESPACE JARDINS FAMILIAUX
 - ESPACE VERT

Même si le montage que j'ai fait ci-dessous de la superposition des deux plans (échelle pas tout fait exacte) a de l'allure... Sans aucune connaissance en urbanisme, en regardant de près le projet, ça me semble quand-même perfectible !

Le découpage des parcelles et l'implantation des logements dans le lotissement de la Cabourrye, rue de Tertry *pourtant tant critiqué*, encore de nos jours est nettement plus sympa. (Plan ci-contre).



De la page 17 à 29 concernant le règlement de la zone Au.

D'une manière générale, je pense que ce règlement est beaucoup trop souple et qu'il laissera la place à beaucoup d'interprétations possibles suivant l'imagination et les sensibilités de chacun.

Mais sans doute, est-ce le but recherché ?

Je suis d'accord mais à la seule condition que ce nouveau règlement s'étende alors à l'ensemble des zones U du PLU.

Une simple demande d'équité devant le règlement d'urbanisme, entre tous les habitants d'un même village.

Que ce soit pour l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et hauteurs, je regrette l'absence sur le document *de modification simplifiée* de croquis explicatifs, car c'est bien connu : « *Mieux vaut un mauvais dessin qu'un long discours* ».

Plus grave à mes yeux, ce règlement est incohérent avec celui du PLU qui régit les autres zones. Quelques exemples pour illustrer mes propos :

- « Exit » l'obligation d'édifier la construction sur au moins une limite séparative ! Disposition avec laquelle je suis d'accord : A étendre à l'ensemble du PLU.
Il est vrai que les constructeurs des récents permis de construire délivrés dans notre commune dans le cadre du PLU (fin 2015 rue de Tertry entre les numéros 19 et 21) avaient facilement contourné cette exigence contraignante en créant une « *construction fictive à venir* » en limite de propriété sur le plan à instruire, et ça passe !!!
- L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut pas excéder 80% de la superficie du terrain.
Je vous rappelle que nous sommes sur un projet de lotissement avec une densité de logements de 16/ha donc avec des parcelles très petites de 580m² de moyenne. (2.5 Ha au total, -20% pour les dessertes voiries, - 5500m² pour le RPC soit un solde de 1 Ha 450 pour 25 logements, et c'est sans compter sur la nécessité prudente de réserver 20% de la surface du RPC prévu pour une future extension possible, non prévue dans le document) .
Ce qui nous donne 465m² de constructions (avec annexes) possibles sur 580m² de surface de terrain, ça me rappelle la ville ! Et contrairement à la ville où les habitants ne se connaissent pas trop, dans le village cela engendrera des problèmes de voisinages non seulement avec les habitants «*riverains*» déjà en place, mais aussi entre les nouveaux habitants.
Quid des inévitables abris de jardin, vérandas, et piscines qui viendront se greffer?
- Hauteur des constructions limitées à 9 mètres avec présentation des types de lucarnes autorisées.
Attention : Les vues plongeantes sur les propriétés des voisins me renvoient aux inévitables problèmes de voisinages précédemment évoqués.
- La construction des annexes n'est pas règlementée ce qui laisse supposer qu'elles puissent dépasser les 4 mètres pour le faîtage et une hauteur de gouttières à plus de 2.5mètres.
Pour avoir aidé à instruire à la demande d'un de mes concitoyens, le dossier de permis de construire N° : DP 080 555 14 S007 sur la parcelle cadastrée E357 de Mai à fin octobre 2014, je pense que mes constats décrits ci-dessous sont fondés et difficilement contestables...

Au départ un magnifique projet de construction au « 39 Grande Rue » d'une annexe composée de deux garages et d'une buanderie sur 74,10 m² de surface au sol, une hauteur de faîtage de 5m40 avec un toit à 45° recouvert en tuiles plates, gouttières carrées en zinc,

une charpente traditionnelle en sapin rouge, un grenier accessible par escalier traditionnel en bois, avec œil de bœuf sur chaque pignon !

Eh bien ce beau projet qui tirait l'urbanisme du village vers le haut a reçu en juillet 2014 un avis de refus pour non-conformité avec le règlement PLU (Pas de hauteur de faîtage de plus de 4m et pas de gouttière à plus de 2m50).

A l'arrivée, nous avons donc été contraints de réduire la demande initiale du permis de construire, avec cette fois : Un toit plat en bardage tôle pente 10°, plus de gouttières carrées en zinc, plus de grenier, adieu l'œil de bœuf et l'esthétique harmonieuse du bâtiment... Et cette demande de permis-là, pour une construction à l'architecture banale et contestable car très éloignée du style picard, a été accordée le 21 octobre 2014.

Incompréhensible !

C'est d'autant plus navrant que tous les bâtiments d'annexes qui ont été construits dans le même quartier et situés à proximité, d'ailleurs également non contigus aux habitations principales (comme au 45 et 47 Grande Rue) possèdent une architecture picarde très ressemblante au projet de permis de construire présenté au départ.

Voici l'illustration d'un bel exemple concret des conséquences d'un PLU mal fait et qui plus est devenu incohérent, car dans le cas présent en zone Au, le projet de départ dans le cadre du nouveau règlement présenté dans votre document de modification simplifiée aurait été validé !

Outre l'inégalité de traitement entre les habitants, il y a aussi les dégâts collatéraux comme pour le développement économique car l'entreprise locale retenue a vu le coût de sa réalisation baissé de moins 40%.

Sans compter le chiffre d'affaire en moins aussi, pour les fournisseurs de matériaux !

- Autre exemple plus anecdotique, mais auquel à coup sûr, l'exercice de la police du Maire sera confronté un jour : En zones Au et Ns on peut planter une haie de thuyas, ailleurs : C'est interdit !
- Pour les hauteurs et la nature des clôtures, c'est le même constat ! la hauteur maximale des clôtures minérales est fixée à 1m50 sans précision de hauteur minimale, alors qu'elle est fixée à 1 mètre minimum pour la zone U du PLU.
- Concernant les places de stationnement pour les voitures particulières on passe de 2 à 1 par logement. C'est inadapté et les habitants stationneront leur 2^{ième} voiture comme ils pourront mais toujours au même endroit et au plus près de chez eux, même s'il est aménagé des espaces de parking publics à l'extérieur des parcelles.
La gestion collective du stationnement ne fait pas partie des « *us et coutumes* » du monde rural !
Cette remarque est également valable pour les zones de collecte communes des déchets qui ne se résument pas aux seuls bacs noirs !
Quant aux places de stationnement à l'extérieur des parcelles pour les vélos, à raison d'une place pour un vélo par tranche de 5 logements : C'est probablement très « *tendance écologique* » mais une fois de plus, dans notre contexte rural, par expérience j'affirme que ça ne sert à rien !

Dans ce projet d'habitat, ne feront du vélo que les enfants...et encore jusque 12/14 ans, et pour un enfant : Le parking du vélo c'est son abandon devant sa porte !

A 14 ans, c'est la mobylette qui très vite deviendra pour les deux trois années à venir une «pétoire».

Soutenir le contraire : ce serait faire preuve de naïveté et ce serait aussi le constat de n'avoir jamais fait de vélo dans sa vie d'adulte !

- Je ne comprends pas qu'une couverture de construction en tuiles vernissées soit interdite. Qu'on en règle la couleur je suis d'accord mais qu'on ne s'occupe pas des choix qualitatifs des matériaux retenus par les futurs propriétaires occupants. C'est le haut de gamme de la tuile ! Elle est vernie, ce qui veut dire que rien ne va accrocher sur la tuile. De grâce, essayons si possible de tirer le village vers le haut ! Ce type de tuile est courant dans «*Les Hauts de France*» y compris dans l'ancienne «*Région Picardie*».
- L'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas. Cette affirmation aux termes techniques aurait mérité un peu plus d'explications (en légende), ne serait-ce que la définition ci-dessous, extraite du site officiel «*Légifrance*» qui est le site web officiel du gouvernement français pour la diffusion des textes législatifs et réglementaires du droit :
« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme ».
Après lecture de cette définition, je ne suis pas persuadé que cet abandon aille dans le bon sens, surtout que le projet comporte bien un îlot d'ensemble de logements locatifs aux loyers modérés!

En page 29 concernant la performance énergétique et environnementale.

- L'objectif du Grenelle de l'environnement était de réduire la facture énergétique des ménages qui pèsent lourdement sur leur pouvoir d'achat, aussi depuis le 1^{er} janvier 2013 tous les logements à usage d'habitation doivent répondre à la norme RT2012. Je ne comprends donc pas pourquoi à l'article Au14 : Performances énergétiques et environnementales il est précisé : «*Non réglementé*» !
A moins que ce projet entre dans les conditions de la période dérogatoire prolongée jusqu'au 1^{er} janvier 2018 ?
Mais il serait dommage de ne pas construire des bâtiments à caractère social, sans le respect des nouvelles et futures normes d'économies d'énergie.

3 Conclusions

Pour nos concitoyens, ce sera très difficile d'appréhender toutes les subtilités des différents règlements qui régiront la commune et de s'y retrouver!

Alors que l'adoption du PLU de Monchy lagache en juin 2013 était un projet qui prétendait s'inscrire dans une perspective d'urbanisme pour les 15 à 20 ans à venir en définissant le projet global

d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable ; avec pour but de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles; j'ai acquis la certitude que le contenu de cette première modification simplifiée du PLU n'est qu'un emplâtre, une adaptation d'un projet déjà ficelé en amont (RPC/Lotissement) afin de coller et de séduire au plus près aux exigences communes des promoteurs potentiels !
La démarche est inverse : on définit un projet qu'on pense être le meilleur possible et on adapte le règlement du PLU en fonction, afin que ça passe !

La taille des parcelles « *libres de constructeur* » (non destinées à des logements sociaux) ne sera guère attractive, de surcroît ces parcelles se situeront à proximité de logements à loyers modérés. Les acheteurs potentiels ne vont pas se bousculer au portillon...
Cela risque de créer un déséquilibre dans la mixité souhaitée, avec des constructions qui deviendront par la force des choses « sociales » avec une densité qui causera des soucis supplémentaires.

Vivre à la campagne est un choix de vie avec des **avantages** : Moins de stress, des prix de l'immobilier plus abordables, une vie paisible ; mais aussi des **inconvenients** : Voitures obligatoires, moins d'activités culturelles et de loisirs.
Le ménage qui fait ce choix les assume mais ne veut pas cumuler les deux, or le projet d'urbanisation du « Mesnil » et son règlement spécifique cumulent à la fois les avantages du mieux vivre à la campagne, mais avec tous les inconvenients de ce que l'on rencontre en ville !

Nous pouvons espérer que la durée de vie du projet RPC/lotissement dépasse largement celle des personnes qui auront contribué à sa conception ou à sa réalisation. En sommes-nous pour autant dédouanés ?

Dans ce contexte, les élus responsables sont investis d'une double responsabilité : faire en sorte que le cadre de vie des générations futures s'améliore et s'intègre dans un village façonné par son passé; et ensuite il faut que financièrement l'opération ne pèse pas pendant 40 années sur la fiscalité communale.

Je crains que la réalisation des opérations telles que présentées dans ce dossier ait pour conséquences une dévalorisation du village, avec des parcelles qui dans le temps ne se vendront que difficilement.

La mayonnaise de la mixité sociale souhaitée ne prendra pas.

Je compte sur votre bon sens et sur les analyses plus fines des services de l'Etat pour amender ce projet, car je demeure persuadé que si certaines de mes suggestions et mesures correctives proposées dans ce courrier ne sont pas retenues, ce sera un échec !

En vous remerciant de toute l'attention que vous avez accordée à ce courrier, qui pour une bonne compréhension mérite d'être relu à plusieurs reprises, Je vous prie d'agréer Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Michel Capon.
Conseiller municipal.