



Annexe 2 – délibération n°22-000 du 7 juillet 2022

Approbation du PLUi

Prise en compte des réserves et des recommandations de la commission d'enquête

<p><u>RÉSERVE 01 :</u></p> <p><i>Dans ce cadre, la commission émet une RÉSERVE afin de maîtriser de la production de logements par extension urbaine à 2 650 logements et ainsi limiter la consommation foncière au juste besoin de l'atteinte des objectifs de production de logement et d'évolution de la population fixés dans le PADD.</i></p>	<p>Réserve levée. Chiffre à 2476 logements maxi.</p>
<p><u>RÉSERVE 02 :</u></p> <p><i>La Commission d'Enquête émet donc une RÉSERVE afin que la répartition de la construction de logements respecte la clé indiquée dans l'objectif 1.3 du PLUi et que notamment le seuil de 50 % de nouveaux logements à construire dans les villages ne soit pas dépassé.</i></p>	<p>Réserve levée. Chiffre à 51.49% mais en considérant les dépassements de logements de Herzeele et Uxem (coups partis) soit 164 logements, le nombre de logements pour les villages ramené à 1553 logements sur un total de 3170, cela représente 48.99 % de logements</p>
<p><u>RÉSERVE 03 :</u></p> <p><i>La Commission d'Enquête émet une RÉSERVE afin que la consommation d'espace ouvert à l'habitat incluant OAP et PAPAG ne dépasse pas les 115 hectares dans le dossier de PLUI soumis à approbation.</i></p>	<p>Réserve levée. Chiffre à 108.66 ha</p>

<p><u>RÉSERVE 04 :</u></p> <p><i>La Commission d'Enquête émet à ce titre la RÉSERVE qu'un seuil minimum de densité soit fixé pour les parcelles identifiées en renouvellement urbain et faisant plus de 1000 m²</i></p>	<p>Réserve levée – 10 communes sont concernées. La mise à jour du référentiel foncier permet d'identifier 443 logements en renouvellement urbain ou dent creuse. Une OAP thématique sera réalisée avec un niveau de densité et un nombre minimal de logements à réaliser.</p>
<p><u>RÉSERVE 05 :</u></p> <p><i>La Commission d'Enquête émet donc les réserves suivantes :</i></p> <p>Suppression de ZAU :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bambecque, site route de Rexpoëde Bissezeele , rue des saules Bollezeele , site de la rue Dezitter Drincham, Looweght Straete Killem, route de Rexpoëde (proposé par la CCHF) Killem, route de Saint-Omer Nieurlet, route de Saint-Momelin Quaëdypre, chemin rural n°2 Rexpoëde, site de la rue de Killem Saint-Momelin, la Pâture Uxem, rue du petit chemin, phase Boldos 4 (proposé par la CCHF) West-Cappel, route de Bambecque site 2 Wulverdinghe, rue principale Wylder, site de la RD 55 <p>Reduction de superficies de ZAU :</p> <p>La commission propose également de réduire les superficies des projets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Brouckerque, site du Meldyck : Réduire la superficie de 0,7 ha (proposé par la CCHF) Cappelle-Brouck, route du pont de l'Abesse : réduire la superficie de 1,1 ha Looberghe, site du Moulin : Réduction d'au moins 0,8 ha (proposé par la CCHF) Merckeghem, route de Saint-Omer : Réduire la superficie de 1 ha Saint-Pierre-Brouck, rue de la Chapelle/route de Bourbourg : Réduction d'au moins 0,5 ha Volckerinckhove, rue principale : Réduire sa superficie d'environ 1 ha. (proposé par la CCHF) Zegerscappel, rue verte : La réduction de la superficie par suppression de l'excroissance. (proposé par la CCHF). <p>Ajout d'une OAP</p> <p>Zegerscappel, site de la Coopérative La Flandre Ce site est identifié comme zone de renouvellement urbain pour 20 logements mais n'a pas été identifié en zone constructible habitat ni repris au titre des OAP ou PAPAG. Il convient de créer une OAP pour cette opération.</p>	<p>Bambecque – Suppression du site Rte Rexpoede Bissezeele – réduction du site rue des Saules (25%) et augmentation de la densité à 20 log/ha Bollezeele – Conservation du site rue Dezitter Brouckerque – Réduction du site du Meldyck de 0.7ha Cappellebrouck – Réduction du site Pont l'Abesse de 0.6ha Drincham – Suppression du site rue de la Ferme et conservation du site du Looweg avec augmentation de la densité à 17 log/ha Killem – Suppression du site Rte de Rexpoede et réduction du site Rue St Omer de 0.8 ha et augmentation de la densité à 20 log/ha Looberghe – Réduction du site du Moulin de 0.8ha Merckeghem – Réduction du site de la rue St Omer de 0.5ha Nieurlet – suppression du site de la Rue de St Momelin Quaëdypre – conservation du site CR2 et suppression du site Rte de Wylder Rexpoede – Conservation du site rue de Killem Saint Momelin – suppression du site La Pâture Saint Pierre Brouck- Réduction de 18% du site Rte Bourbourg/Chapelle Uxem – Suppression du site Boldos 4 Volckerinckhove – Réduction de 1ha du site rue Principale West Cappel – Réduction de 0.4 ha du site Rte Bambecque2 et augmentation de la densité Wulverdinghe – Suppression du site Rue Principale Wylder – Conservation du site RD55</p>

	Zegerscappel – réduction de 0.5ha du site rue verte et ajout OAP pour le site « La Flandre »
<p><u>RÉSERVE 06 :</u> <i>Concernant les 6 PAPAG du PLUi,, la Commission d'Enquête émet DES RÉSERVES du fait de l'absence dans le règlement, des mentions légales relatives à leur durée et à la superficie-plancher au-delà de laquelle la constructibilité n'y est pas autorisée.</i></p>	Le PAPAG sera corrigé. Les dispositions communes du règlement seront complétées.
<p><u>RÉSERVE 07 :</u> <i>Concernant le PAPAG de la Zone d'Activités de la Croix Rouge C, la commission RÉSERVE son avis à une rédaction plus précise de la justification de cette zone afin de de renforcer la sécurité juridique du PLUi en regard des dispositions de l'article 151-41 5° du code de l'urbanisme.</i></p>	Des justifications seront apportées
<p><u>RÉSERVE 08 :</u> <i>La Commission d'Enquête émet une RÉSERVE afin qu'un tableau récapitulatif synthétique reprenant l'ensemble des ZAU, leur superficie, la densité retenue, leur potentiel de logements, l'état d'avancement de l'aménagement ou des autorisations accordées soit établi et joint au projet définitif de PLUi .</i></p>	Le tableau sera réalisé et versé au dossier
<p><u>RECOMMANDATION 01 :</u> <i>La Commission d'Enquête émet à ce titre une RECOMMANDATION afin de fixer des objectifs précis de réalisation par type et offre de logements, répartition territoriale au niveau de PLUi et les préciser au sein des règlements des OAP dans le projet soumis à délibération.</i></p>	Recommandation suivie partiellement – des servitudes de mixité sociale sont prévues sur certaines zones. Le PLH viendra préciser la typologie des logements attendus et la répartition territoriale.

RECOMMANDATION 02 :

La Commission d'Enquête émet une RECOMMANDATION afin de réexaminer la méthode de fixation de la densité des constructions au sein des villages en élargissant la zone d'observation à l'ensemble du village.

Des justifications de la densité retenue seront apportées et la densité sera augmentée pour certaines zones

Bissezelee - Saules	De 15 log/ha à 20 log/ha
Eringhem - Verroere	De 15 log/ha à 17 log/ha
Killem - St Omer	De 17 log/ha à 20 log/ha
Socx – Pont enfer	De 15 log/ha à 17 log/ha
Volckerinckhove - Principale	De 15 log/ha à 17 log/ha
West Cappel – Bambecque2	De 15 log/ha à 17 log/ha
Wylder - Rd	De 15 log/ha à 17 log/ha
Drincham - Looweg	De 15 log/ha à 17 log/ha

RECOMMANDATION 03 :

La commission émet en outre les recommandations suivantes :

Réduction des superficies des zones ZAU

Esquelbecq, la clé des champs : Étudier la pertinence de supprimer les 2.5 ha situés au nord de la route, ou tout au moins d'établir un phasage opérationnel dans l'OAP afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps.

Hondschoote, chemin de Saint Winoc : Étudier la possibilité de réduire de 0.5 ha la superficie du projet pour préserver les haies bocagères existantes ainsi que les jardins ouvriers.

Étude complémentaire des principes d'aménagement

Socx, site Pont d'Enfer : La commission propose de réétudier le parti d'aménagement en tenant compte des observations afin de mieux intégrer, à tout point de vue, cette extension dans son environnement résidentiel historique.

Maintien de ZAU

Ledringhem, site de la route de Wormhout (suppression proposée par la CCHF) : Les services de l'État considèrent qu'il y aurait lieu de supprimer cette ZAU « qui constitue une extension d'un îlot peu dense en limite de Wormhout ».

Elle constitue aujourd'hui une dent creuse agricole difficilement exploitable. La densité proposée correspond à sa configuration et est en harmonie avec le lotissement voisin.

La commission considère que cette zone, du point de vue répartition des logements est à prendre en compte dans le pôle Wormhout et participe au peuplement de l'armature pôles.

La commission propose de la conserver.

Quaëdypre, route de Wylder (suppression proposée par la CCHF) : La commission suggère plutôt de conserver cette zone , mais par contre de supprimer celle du chemin rural n°2

Zegerscappel, rue du Moulin (réduction proposée par la CCHF) : La réduction de la superficie de cette zone ne paraît pas nécessaire.

Esquelbecq – Conservation du site Clé des Champs
Hondschoote – Conservation du site Chemin St Winoc
Ledringhem – Conservation site Rte Wormhout
Quaëdypre – conservation du site CR2 et suppression du site Rte de Wylder
Socx – Réduction de 0.2ha site Pont de l'Enfer et augmentation densité à 17 log/ha
Zegerscappel – Conservation site Moulin

Prise en compte des réserves et des recommandations de la commission d'enquête

<p><u>RECOMMANDATION 04 :</u></p> <p><i>La commission RECOMMANDE donc de reconsidérer la densité de ces OAP notamment par le biais de la typologie des logements. Bien que s'agissant d'un secteur rural, La construction de pavillons avec une seule mitoyenneté ne dissuaderait pas les acquéreurs et assurerait une meilleure répartition des coûts de viabilité réduisant ainsi la charge foncière par logement.</i></p> <p><i>La nappe phréatique de craie de l'Audomarois alimentant plusieurs territoires, la commission réserve son avis à la nécessaire démonstration que la ressource en eau disponible soit suffisante pour la satisfaction des besoins de la population et des activités nouvelles.</i></p> <p><i>Elle attend que l'État Initial de l'Environnement soit enrichi en ce sens ainsi que la CCHF s'est engagée à le faire sur recommandation de l'autorité environnementale.</i></p>	<p>Partie densité (cf recommandation 2) Partie Eau – la rapport de présentation sera complété Partie EIE – Elle sera complétée</p>
<p><u>RECOMMANDATION 05 :</u></p> <p><i>Suivant les recommandations de l'autorité environnementale la Commission d'Enquête RECOMMANDE de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, à la démonstration des capacités effectives de la station de traitement des eaux usées dont elles dépendent, à gérer les flux supplémentaires induits.</i></p>	<p>Recommandation suivie – ajout d'un texte dans OAP et règlement : « Le pétitionnaire devra apporter la preuve d'une capacité épuratoire suffisante via une autorisation de raccordement ou une convention de reprise en exploitation. »</p>
<p><u>RECOMMANDATION 06 :</u></p> <p><i>La Commission d'Enquête RECOMMANDE de consulter à cet égard, les structures d'élaboration des SAGE (Syndicat Mixte de la Côte d'Opale, USAN et SMAGEAa) car elles doivent être à même de fournir des indications sur la localisation des zones les plus impactées, informations très utiles pour la conduite d'études de faisabilité ciblées.</i></p>	<p>Les éléments des SAGE sont versés au dossier de PLUi. Dans le cadre de la révision des SAGE, les nouvelles cartes et obligations seront intégrée dans le PLUi</p>
<p><u>RECOMMANDATION 07 :</u></p> <p><i>Des fiches relatives aux impacts environnementaux de chaque OAP ayant été établies et figurant en annexe de l'évaluation environnementale, la Commission d'Enquête RECOMMANDE que ces éléments soient insérés dans le livret du rapport de présentation réservé aux OAP. Placée à la suite de chaque descriptif de site, elle éviterait au lecteur d'avoir à consulter deux volumes différents pour obtenir l'intégralité des informations concernant une même opération.</i></p>	<p>La recommandation sera suivie</p>
<p><u>RECOMMANDATION 08 :</u></p> <p><i>Ces éléments ne figurant pas dans le règlement, la Commission d'Enquête RECOMMANDE donc de procéder à leur insertion pour éviter l'illégalité de ces STECAL.</i></p>	<p>La recommandation sera suivie. Le règlement et la liste des STECAL seront complétés. Des STECAL seront</p>

Prise en compte des réserves et des recommandations de la commission d'enquête

<p><i>Il conviendra en outre de vérifier si les secteurs d'implantation des centrales photovoltaïques (31 hectares au total) envisagés en zone naturelle (Ner) ne sont pas situés sur des zones humides et ne nécessitent aucune activité de défrichement.</i></p>	<p>redimensionnés, d'autres supprimés, d'autres reclassés (U).</p>
<p><u>RECOMMANDATION 09 :</u> <i>La Commission d'Enquête reprend la RECOMMANDATION de l'Autorité Environnementale pour la prise en compte des risques liés au débordement des wateringues, d'assurer la réduction du nombre de personnes exposées au risque, avec une attention particulière pour les personnes sensibles, et de justifier les prescriptions.</i></p>	<p>La recommandation sera suivie. Adaptation de la partie règlement</p>
<p><u>RECOMMANDATION 10 :</u> <i>La Commission d'Enquête RECOMMANDE à la CCHF, en intégrant les services instructeurs, de s'assurer de la nécessité d'avoir un nombre si élevé de zonages. Cette inflation pourrait inhiber un manque raisonnable de souplesse parfois nécessaire lors de l'instruction des dossiers.</i></p>	<p>Le nombre de zonages est cohérent avec la diversité des situations</p>
<p><u>RECOMMANDATION 11 :</u> <i>La Commission d'Enquête RECOMMANDE, pour une meilleure information du public, que légende des cartes de zonage soit enrichie par le libellé de chaque zone.</i></p>	<p>La recommandation sera suivie.</p>
<p><u>RECOMMANDATION 12 :</u> <i>La Commission d'Enquête RECOMMANDE que l'échéancier de réalisation des OAP soit conditionné :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au niveau de délivrance de permis de construire et de permis d'aménager sur le territoire de la commune ; - À l'évolution de la population sur la commune ou le territoire de la CCHF. 	<p>Recommandation suivie. L'échéancier est mis en œuvre par période et pour les communes qui possèdent plusieurs opérations, ces dernières sont conditionnées en plus au taux de délivrance des PC des opérations antérieures. Il n'est pas possible de conditionner l'ouverture de l'urbanisation à l'évolution de la population compte tenu que le recensement de la population n'est pas continu.</p>

RECOMMANDATION 13 :

La Commission d'Enquête, RECOMMANDE à titre d'exemple de créer un certain nombre d'indicateurs complémentaires :

- Un indicateur permettant de suivre le % de surfaces non artificialisées prescrites dans les OAP ou dans le règlement des PLU, dans l'objectif de « limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols »,*
- Le suivi adaptation des logements à la taille des familles,*
- L'évolution des corridors écologiques,*
- Le rythme de réinvestissement de surfaces artificialisées et désimperméabilisées.*
- L'évolution du parc de logements de type T1 – T2 – T3 à l'échelle du PLUi*

Les indicateurs suivants sont proposés :

- **% de surfaces non artificialisées dans les zones AU** (il est actuellement mis en place, à l'échelle nationale un mode d'occupation des sols dit OCS-GE (pour grande échelle). Pour l'instant, il n'est pas réalisé pour notre région, mais s'il l'est prochainement et s'il est actualisé, l'échelle de définition devrait nous permettre de suivre cela. Pour les zones AU, c'est tout à fait envisageable, mais plus difficile à mettre en œuvre pour l'ensemble des autres zones (il s'agit de photo-interprétation, qui nécessite des corrections pour une analyse très fine).
<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bases-donnees/ocs-ge>
- **L'évolution du parc de logements (tous types) :** possible par le biais du recensement, à la commune et à l'échelle de la CCHF (cet indicateur figurait déjà dans la liste du volet Evaluation environnementale du PLUi) ;
- **Le rythme de réinvestissement des surfaces artificialisées :** possible, via la mise à jour en continu du référentiel foncier (y compris avec croisement des autorisations d'urbanisme) et/ou de l'OCS-GE ;
- **Le suivi des corridors écologiques :** linéaires de haies plantés ; boisements nouveaux ; pâtures et prairies ; ... suivant l'exploitation des orthophotos successives, de la BDD ARCH (si mise à jour), et des remontées d'informations locales ou émanant de la collectivité ?