

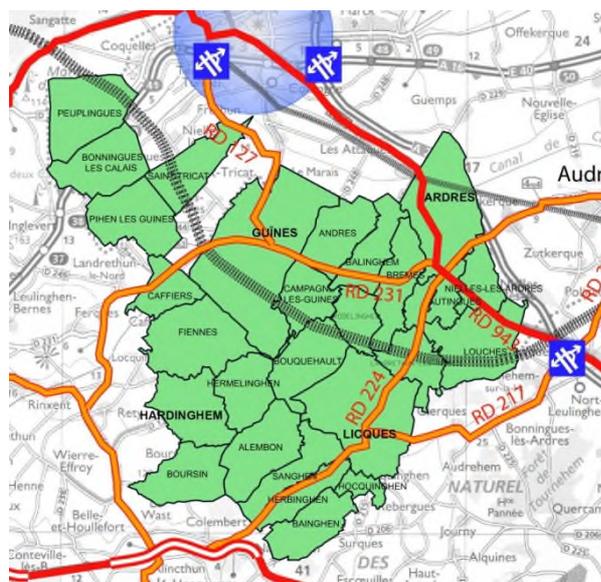


PREFECTURE  
DU PAS-DE-CALAIS

**Communauté de Communes**



<p><b>CONCLUSIONS ET AVIS</b> de l'enquête publique</p>	<p>Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE E19000037/59 du 25 Mars 2019</p> <p><b>Arrêté 2019/197 du 9 Avril 2019 de Monsieur le Président de la Communauté des Communes du PAYS d'OPALE</b></p>
<p><b>Objet</b></p>	<p>Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté des Communes du PAYS d'OPALE (CCPO)</p>
<p><b>Demandeur</b></p>	<p><b>Communauté des Communes du PAYS d'OPALE</b> 9 Rue de la Libération 62340 GUINES</p>
<p><b>Période de l'enquête</b></p>	<p>Enquête publique du <b>7 Mai 2019 au 6 Juin 2019</b> Siège de l'enquête : Communauté de Communes de GUINES</p>
<p><b>Commission d'enquête</b></p>	<p>Président de la commission Monsieur Bernard PORQUIER Commissaire Enquêteur Monsieur Gérard VALERI Commissaire Enquêteur Monsieur Jacques BOURNOUVILLE</p>



<b>1/ PRESENTATION -CADRE de l'ENQUETE</b>	page 3
1/1 Préambule	page 3
1/2 Les acteurs du projet	page 4
1/3 L'élaboration du PLUi v2	page 5
1/4 Les grands enjeux	page 6
<b>2/ORGANISATION DE L'ENQUETE</b>	page 6
2/1 Concernant la publicité	page 7
<b>3/CONCLUSIONS PARTIELLES DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>	page 8
3/1 Concernant le dossier d'enquête	page 8
3/2 Concernant la Concertation des PPA	page 9
3/3 Validation des remarques des PPA	page 9
3/4 Considérant les besoins en logements	page 26
3/5 Considérant le déroulement de l'enquête	page 26
3/6 Considérant la contribution publique	page 26
3/7 Considérant la position des municipalités	page 28
3/8 Considérant les réponses de la CCPO aux remarques et questions spécifiques reprise au PV de fin d'enquête	page 28
<b>4/CONCLUSION GENERALE</b>	page 30
4/1 Considérant les réponses de la CCPO au PV de fin d'enquête	page 30
4/2 Avis de la Commission d'enquête	page 32
4/3 Considérant	page 33
<b>AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE</b>	page 34

## 1/Présentation cadre de l'enquête

### 1/1 - Préambule :

Document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du groupement de communes et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme. Afin de promouvoir une approche globale et intégrée de l'urbanisme à l'échelle pertinente correspondant à l'intercommunalité, les lois « Loi ENE » portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » du 13 juillet 2010 et « Loi ALUR » (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 ont complété le Code de l'Urbanisme, dans une perspective d'incitation à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), permettant dans une démarche intercommunale de réfléchir et de décider ensemble, des choix de développement partagés, dans un objectif de développement dit durable.

Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, les documents de planification, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée "Évaluation des incidences Natura 2000".

Les zones humides sont des portions naturelles ou artificielles de territoire qui sont ou ont été en eau, inondées ou gorgées d'eau de façon permanente ou temporaire. Espaces naturels riches et précieux, qu'ils soient en eau en permanence ou par intermittence, ces milieux d'une grande diversité accueillant des plantes aquatiques, des roseaux, des iris, des joncs etc. et sont peuplés de grenouilles, d'oiseaux, d'insectes qui trouvent dans ces espaces les conditions nécessaires pour y vivre et se reproduire. Le fonctionnement naturel des zones humides doit être pris en compte dès la genèse du projet en prenant soin de bien identifier le contexte environnemental (réseau hydraulique, habitats et espèces remarquables) et le contexte urbain.

Processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions, l'évaluation environnementale s'inscrit dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. En rendant compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme, elle permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. Elle doit donc être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts. Le contexte réglementaire a particulièrement évolué récemment concernant la réforme de l'évaluation environnementale (et les études d'impact) des projets, plans et programmes. L'environnement doit être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terre, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

Parallèlement la réforme des procédures d'information et de participation du public en matière de décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement modifie le code de l'environnement. L'ordonnance, désormais ratifiée, modernise les procédures en généralisant la dématérialisation de l'enquête publique tout en tenant compte de la fracture numérique qui touche encore certains de nos territoires.

## 1/2 - Les acteurs du projet :

**La Communauté de Communes Pays d'Opale (CCPO)** est officiellement née le 1er janvier 2017 et regroupe dès lors 27 communes.

Ce territoire s'appelle donc la Communauté de Communes du Pays d'Opale, (CCPO)  
9 Rue de la Libération

62340 Guînes

Téléphone : 03 21 00 33 14

Président : Monsieur Marc MEDINE,

Répartition des communes dans le tableau ci-après

Pays d'Ardres	Ardres
	Autingues
	Balinghem
	Brêmes
	Landrethun-lez-Ardres
	Louches
	Nielles-les-Ardres
	Rodelinghem
Pays de Bonningues	Bonningues-les-Calais
	Peuplingues
	Pihen-les-Guînes
	Saint-Tricat
Pays de Guînes	Andres
	Bouquehault
	Campagne-les-Guînes
	Guînes
Pays de Hardinghen	Boursin
	Caffiers
	Fiennes
	Hardinghen
	Hermelinghen
Pays de Licques	Alembon
	Bainghen
	Herbinghen
	Hocquinghen
	Licques
	Sanghen

### 1/3 - L'élaboration du PLUi v2 :

Le PLUi initial a donc connu deux phases de révision, avec à chaque fois la nécessité de la mise en place d'une actualisation pour la CCTP dite historique.

A ce titre, dans ce rapport, sont désignées différentes entités sur le territoire, selon des axes paysagers, historiques ou simplement par praticité :

- Pays de Guînes
- Pays d'Hardinghen
- Pays de Licques

Ces trois entités correspondant à l'ex CCTP :

- Pays d'Ardres ou Ardrésis, concernant les 8 communes ayant rejoint la collectivité en 2014,
- Pays de Bonningues, les 4 communes ayant rejoint la CCPO au 1er janvier 2017.

Cette révision intervient suite à l'évolution du périmètre de l'Etablissement de Coopération Intercommunale en 2014.

Le 2 Mars 2017 : poursuite de la procédure de révision engagée à l'échelle du nouveau périmètre de la Communauté de Communes.

La Communauté de Communauté du Sud-Ouest du Calais ayant engagé l'élaboration de son document de planification : un diagnostic avait été réalisé sur le territoire. Aussi, disposant d'un diagnostic sur l'ensemble du nouveau périmètre de l'intercommunalité : les élus ont décidé de poursuivre la révision du document sur le périmètre de la Communauté de Communes à 27 communes.

Ainsi, dès février 2017 : les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables v1 ont été exposés à l'ensemble des communes dont celles qui ont rejoint la Communauté de Communes au 1er janvier 2014 et 2017.

La territorialisation des principes à l'échelle de la Communauté de Communes Intercommunale engagée, s'élabore dans le respect des principes mis en œuvre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1.

Le 12 juin 2018, à dix-neuf heures, le Conseil de la Communauté de Communes du Pays d'Opale s'est réuni à la salle de Conseil de la Communauté de Communes à Guînes, sous la Présidence de Monsieur Marc MEDINE.

Le conseil communautaire tire le bilan positif de cette concertation et confirme que celle-ci s'est déroulée conformément aux modalités fixées par les délibérations du 02 avril 2015 et 03 mars 2017 et arrête **le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays d'Opale.**

**-LE VERT** : un territoire naturel et agricole, au sein duquel les milieux naturels constituent le premier atout de son attractivité et de la qualité de son cadre de vie,

**- LE VRAI** : promouvoir le développement économique du territoire en renforçant les filières existantes et en s'appuyant sur l'identité agricole,

**- LA VIE** : garantir la préservation du cadre de vie par un développement adapté et rééquilibré pour promouvoir les courtes distances.

Cette approche, dans la continuité des objectifs déjà engagés sur le territoire, permettra une plus grande compréhension de l'ensemble des habitants du document PADD.

## 1/4 - Les grands enjeux :

Poursuivre le développement des équipements sans déséquilibrer le territoire,  
développer les équipements favorisant l'équité,  
poursuivre le développement économique du territoire,  
permettre le développement des activités afin d'accueillir les emplois pour le dynamisme du territoire,  
développer une stratégie touristique propre au territoire,  
préserver et soutenir les activités liées à l'agriculture,  
préserver l'ensemble des exploitations et du foncier agricole,  
préserver le réseau d'eau potable.

L'extension du périmètre de la Communauté de Communes confirme les enjeux identifiés sur le périmètre initial. Aussi, la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal engagée, s'élabore dans le respect des principes mis en œuvre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal v1.

La stratégie territoriale s'appuie sur la dualité de la Communauté de Communes : Une identité urbaine en accroche avec le Calaisis (au travers des villes centre de Ardres et de Guînes) et l'identité rurale des autres communes de la Communauté de Communes afin de répondre aux enjeux nationaux de réduction de la consommation des espaces, des énergies fossiles et d'émissions de GES.

*L'expertise de territoire (paysage, activités, géomorphologie, mobilité...) a permis de confirmer les 5 territoires ou « Pays » identitaires de la Communauté de Communes. Le PADD décline des objectifs et des orientations concernant l'entièreté de la Communauté de Communes et valorise l'identité de chacune des entités par la mise en exergue de leurs spécificités.*

Au sein de chacun des « Pays », le PADD met en avant les villages relais.

Il a été défini pour chacun des Pays, une commune relais, commune polarisante du pôle de par l'importance et le rôle qu'elle joue au sein du pôle (population, équipements, activités,...). Il s'agit de Guînes, Ardres, Licques, Bonningues et Hardinghen, pour chacun des « pays » éponymes.  
Sur le Pays de Guînes, Ardres et de Hardinghen, ont été identifiés des villages supports : il s'agit des villages qui participent au projet global de la Communauté de Communes de par leur positionnement particulier sur l'une ou l'autre des thématiques abordées au travers du PADD.

**Ainsi, les villages relais et supports permettent d'avoir un point d'accroche au territoire et de formaliser concrètement les objectifs du PADD communautaire**

## 2 - Organisation de l'enquête:

Le 14/03/2019 2019, le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Opale demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête ayant pour objet l'élaboration du PLUi v2 du territoire de la CCPO. Par décision du 25/03/2019, E19000037/59, Monsieur Olivier COUVERT-CASTERA,

Président du Tribunal Administratif de LILLE, a désigné les membres de la commission d'enquête composée comme suit :

- Président : Monsieur Bernard PORQUIER, ingénieur sécurité, retraité,
- monsieur Gérard VALERI, ingénieur consultant, retraité,
- monsieur Jacques BOURNOUVILLE, retraité de la fonction publique.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté n°2019-197 en date du 9 Avril 2019 de Monsieur Marc MEDINE, Président de la Communauté de Commune du PAYS d'OPALE, le dossier a été mis à la disposition du public (sous forme tablette et papier pour le règlement et les plans) pendant toute la durée de l'enquête, du 7 Mai 2019 à 9 heures au 6 Juin 2019 à 00 heures soit pendant 31 jours consécutifs pendant lesquels le public a pu en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies désignées dans l'arrêté comme lieu de permanence, au siège de la Communauté de Commune de Communes, sur le site internet de la Communauté de Commune du Pays d'Opale : ([www.cc-paysdopale.fr](http://www.cc-paysdopale.fr)).

L'ensemble du dossier était consultable à l'adresse du registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/plui2-cc-PAYSDOPALE>

Le public a pu formuler ses observations et propositions sur les registres prévus à cet effet et mis à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête dans les mairies désignées dans l'arrêté comme lieu de permanence, au siège de la Communauté de Commune du PAYS d'OPALE via l'adresse courriel :

[PLUIV2-CC-PAYSDOPALE@mail.registre-numerique.fr](mailto:PLUIV2-CC-PAYSDOPALE@mail.registre-numerique.fr)

ouverte à cet effet et adresser toute la correspondance au Président de la commission d'enquête par courrier ou par courriel à l'adresse indiquée sur l'avis d'enquête.

Les membres de la commission d'enquête ont assuré les 28 permanences prévues par l'arrêté communautaire

## **2/1 - Concernant la publicité :**

La commission d'enquête a procédé aux vérifications des prescriptions de l'arrêté communautaire d'organisation de l'enquête relatives à la publicité. Les dispositions suivantes ont été constatées dans les journaux La Voix du Nord, Nord Littoral, les 20 avril 2019 et 8 mai 2019.

Les affichages de l'avis (visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du ministre chargé de l'environnement du 24 avril 2012) ont été réalisés dans les mairies et à l'extérieur, ont parus dans la presse du 16 avril 2019 sur toutes les Communes du périmètre d'enquête de la CCPO. Un reportage photos a été réalisé et nous a été remis.

L'affichage réglementaire a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sans discontinuité. Les membres de la commission ont procédé à des vérifications à l'occasion de leurs déplacements dans les communes, sans constater d'anomalie.

Sur l'adresse du registre numérique pendant la durée de l'enquête la commission a constaté 1106 visualisations des documents et 1443 téléchargements.

A notre connaissance, la presse locale n'a pas évoqué le sujet pendant la période de l'enquête.

**Les membres de la commission d'enquête considère que la nature et le nombre de publications ont permis à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique, de développer ses observations et propositions, de consulter les documents et les observations et propositions déposées concernant ce projet. Les délais réglementaires concernant la parution de l'avis d'enquête publique notamment dans les journaux retenus et les sites dématérialisés ont été respectés.**

Le dossier présentant le projet mis en enquête publique se compose de 7 parties d'inégales importances en termes de contenus.

L'ensemble du dossier est volumineux et totalise 2651 pages et 15 plans.

Tous les documents étaient téléchargeables sur le site dédié de la CCPO : <https://www.registre-numérique.fr/plui2-cc-PAYS DOPALE> du 7 Mai 2019 au 6 Juin 2019 inclus.

La composition du dossier présenté sur le site dématérialisé a toujours été rigoureusement identique à celle des dossiers disponibles dans les lieux de permanence.

Le 12 Avril 2019, les membres de la commission d'enquête ont paraphé les registres mis à disposition du public.

Complémentaires de l'étude du dossier, la visite des lieux les 23 et 24 Avril 2019 a permis aux membres de la commission d'enquête de contrôler l'affichage, de visualiser sur le terrain la concrétisation des enjeux du projet et de mesurer les impacts qu'il aurait notamment sur l'évolution spatiale du territoire.

### **3 - Conclusions partielles de la commission d'enquête :**

#### **3/1 - Concernant le dossier d'enquête :**

Si effectivement, il n'est pas de la responsabilité du commission d'enquête de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif et de dire le droit, cela étant et restant du ressort des juridictions administratives compétentes, il lui appartient néanmoins, notamment afin de pouvoir donner en conclusion son avis motivé, de dire si, de son point de vue, au travers notamment de la composition du dossier d'une part, si la réglementation a été respectée (conformité du projet) et si, d'autre part, par son contenu, sa construction et sa compréhension (pour le public) les pièces qui le constituent lui semblent répondre aux objectifs définis (*si la thématique a été traitée*) par le législateur (appréciation du projet).

L'analyse comparative de la composition du dossier et des prescriptions réglementaires ne font apparaitre aucun manquement significatif.

### **3/2 - Concernant la Concertation des PPA :**

La concertation des services de l'État et des personnes publiques associées, a été réalisée en application de l'article L153-16 du code de l'urbanisme. Les avis ont été sollicités sur le projet de PLUi, arrêté par délibération en date du 25 octobre 2018.

Le projet PLUi a ainsi été notifié à :

Monsieur Préfet du Pas de Calais (DDTM),  
monsieur le Président du Syndicat Intercommunal des Transports Urbains de l'Agglomération du Calaisis,  
monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Région Nord Pas de Calais,  
monsieur le Directeur de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,  
monsieur le Président du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale,  
monsieur le Président du Conseil Général du Département du Pas de Calais,  
monsieur le Président de la Commission Locale de l'Eau,  
monsieur le Président du Syndicat Mixte pour le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Boulonnais,  
monsieur le Président du Syndicat Mixte du Pays du Calaisis,  
monsieur le Préfet du Pas de Calais : Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers,  
monsieur le Chef de Service de la Coordination Territoriale Côte d'Opale.

### **3/3 Validation des remarques des PPA.**

La commission a pris connaissance des remarques et avis des personnes publiques associées qui ont répondu et analysé l'ensemble des pièces du PLUi v2. Elle considère nécessaire de reproduire ces remarques afin d'enrichir le dossier.

Chaque remarque a été analysée et la CCPO a répondu et pris en compte les remarques.

Les réponses de la Communauté de Communes sont reprises en **Italique** dans les textes qui suivent.

Remarques de La Direction départementale des Territoires et de la Mer :

Fournir des précisions sur la production de logements et la consommation foncière sur l'ensemble du territoire avant et après l'approbation du SCOT.

*Concernant les opérations autorisées (PA) avant approbation du SCOT, la liste sera complétée des données disponibles : le domaine de la Ligne d'Anvin / d'Ardres est bien identifié à cette liste. (« 01. Partie 5 Projet communautaire et traduction réglementaire v2 » page 61).*

*Le bilan des logements autorisés entre 2014 et 2018 sur les « Pays » de Guînes, Licques et Hardinghen sera complété. Ce bilan ne remettra pas en question le projet PLUi v2 puisque le projet n'a pas subi d'évolution (autre que celle liée aux STECAL) entre la version v1 du PLUi et la version v2.*

### **La répartition géographique des logements :**

*La Communauté de Communes souhaite rappeler que les différents comptes fonciers attribués au niveau du SCOT l'ont été à l'échelle des EPCI existantes au moment de*

*l'approbation du SCOT. Suite aux évolutions du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, les comptes fonciers ont été répartis sans remise en cause à l'échelle des EPCI résultants.*

*Cette « sur dotation » ne peut être justifiée par la Communauté de Communes puisqu'elle résulte du SCOT approuvé. Aussi, ces éléments ont été exposés dans le rapport de présentation « 01. Partie 5 Projet communautaire et traduction réglementaire v2 » page 47.*

### **Le respect des comptes fonciers :**

*L'ensemble des opérations à déduire du compte foncier l'ont été. D'autre part, l'ensemble des logements réalisés dans le cadre de la ligne d'Anvin n'intervient pas dans le compte foncier puisqu'il résulte d'une opération accordée avant approbation du SCOT. Ces éléments présents au rapport de présentation « 01. Partie 5 Projet communautaire et traduction réglementaire v2 » page 61 seront mis en avant pour une meilleure lisibilité.*

*Par ailleurs, la « surconsommation foncière » estimée sur Ardres s'explique par l'absence de possibilité de réaliser des opérations de renouvellement urbain dans le tissu actuel. La ville compte très peu de dents creuses et aucune friche n'y est recensée. Aussi, la production des logements devra nécessairement être réalisée au travers d'opération d'ensemble en extension. Aussi, l'enveloppe nécessaire à la production de logements reste cohérente avec le SCOT puisque 18 Ha sont identifiés dans la répartition du SCOT. La zone 2 AU ne peut être une variable d'ajustement au regard de la morphologie de la ville (pas de renouvellement urbain possible) et des logements à produire inscrits au SCOT sur la ville d'Ardres. Toutefois, une réduction de la zone et/ou une OAP prenant en compte la présence de l'exploitation agricole sera définie. La Communauté de Communes rappelle que l'urbanisation de ce secteur est soumise à procédure de modification. Aussi, l'orientation d'aménagement pourra évoluer pour prendre en compte l'activité économique existante au moment de la réalisation du projet.*

*D'autre part, la Communauté de Communes rappelle ici, qu'à l'échelle du PLUi v2, les espaces dédiés à l'urbanisation future à vocation d'habitat représentent 46,4 Ha soit 78% des espaces autorisés dans le cadre du SCOT.*

### **La programmation du PLH :**

*Proposition de la Communauté de Communes.*

*Dont acte : la temporalité du volet PLH sera décalée : 2019-2015.*

**Compléter la prise en compte du principe de gestion de l'espace dans le document en complétant le diagnostic foncier et les objectifs de modération du projet et en revoyant certaines parties, d'aménagements (extensions linéaires, dimensionnement de certaines zones d'extension, notamment 2 AU).**

Diagnostic foncier

*Dont acte : le document sera complété des éléments du POA.*

## **Les extensions de l'urbanisation :**

*Les zones évoquées ci-dessus correspondent à des opérations engagées disposant de Permis d'Aménager en cours de validité. Pour certains, des constructions sont déjà réalisées.*

*Ces éléments seront détaillés au rapport de présentation.*

*Les effets modérateurs escomptés du projet :*

*Le calcul de la consommation s'est fait à partir des données disponibles à l'époque (SIGALE) : l'outil OCD2S n'étant que très récent (présentation en février 2019). Le bilan repris au rapport de présentation sera vérifié. Toutefois, les cœurs d'ilots ne sont pas constitutifs de consommation foncière puisque déjà artificialisés. Pour la zone de Pihen les Guînes, le projet validé avant approbation du SCOT ne peut être repris dans les comptes fonciers (arrêté du Préfet autorisant cette opération ne répondant en rien au projet inscrit au PADD de la Communauté de Communes).*

*Ces éléments seront détaillés au rapport de présentation, tout en restant sur la base initiale utilisée (SIGALE).*

## **Améliorer la prise en compte du risque inondation et minier identifié sur le territoire :**

### **Risque inondation.**

*Pour mémoire, le premier arrêt de projet du PLUi v2 date de juin 2018, hors le PAC relatif au PPRN Pieds de Coteaux n'a été transmis qu'en juillet 2018. Dès lors, que le document est arrêté, il ne peut plus être modifié avant enquête publique. C'est pourquoi, aucune trame ne figure au plan de zonage du v2.*

*Aussi, il a été proposé que dès approbation du PPRN, Pieds de Coteaux, le PLUi serait mis en compatibilité et une trame identique à celle utilisée pour le PPRN Vallée de la Hem sera appliqué aux plans de zonage.*

*D'autre part, sur les zones citées (telles que classées à ce jour au projet de PPRN) le règlement du PPRN (en cours d'élaboration) autorise les constructions avec prescriptions (constructions sur pilotis ou vide sanitaire ouvert).*

*Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est fait usage du Porté à Connaissances et des prescriptions s'y référants en attente de l'approbation du document PPRN Pieds de Coteaux.*

*Les zones inondées constatées manquantes seront rajoutées. Là aussi, il est convenu que l'approbation du PPRN pieds de Coteaux permettra de lever les ZIC identifiées sur le secteur des pieds des coteaux : celles non reprises au PPRN seront retirées lors de la mise en compatibilité du document.*

### **Risque minier.**

*La légende du plan de zonage prévoit bien d'identifier les zones d'aléas d'effondrement liés à la présence de mines.*

*Leur absence au plan de zonage constitue une erreur cartographique. Ces éléments seront repris au plan de zonage pour l'approbation.*

Justifier plus avant les besoins en développement économique et le respect des orientations du SCOT en la matière.

*Dont acte : le document sera complété des justifications nécessaires.*

**Conclusion :**

- *Le rapport de présentation sera complété de l'analyse des logements réalisés sur le périmètre du PLUI v1 entre 2014 et 2018,*
- *La consommation foncière sera vérifiée et les documents mis en cohérence si besoin (au niveau du PADD),*
- *Le potentiel en renouvellement urbain et densification sera également repris au rapport de présentation,*
- *La compatibilité des zones de développement économique avec le SCOT sera complétée des informations manquantes,*
- *Les plans de zonage seront complétés des zones d'aléas liés aux risques miniers et des zic manquantes,*
- *La temporalité du PLH sera modifiée.*

**Toutefois :**

- *Les déséquilibres constatés en matière de répartition ne peuvent être justifiés plus avant qu'ils ne le sont au rapport de présentation : ils résultent de la répartition par EPCI lors de l'approbation du SCOT,*
- *La zone 2 AU ne peut être une variable d'ajustement au regard de la morphologie de la ville (pas de renouvellement urbain possible) et des logements à produire inscrits au SCOT sur la ville d'Ardres. Toutefois, une réduction de la zone et/ou une OAP prenant en compte la présence de l'exploitation agricole sera définie. La Communauté de Communes rappelle que l'urbanisation de ce secteur est soumise à procédure de modification. Aussi, l'orientation d'aménagement pourra évoluer pour prendre en compte l'activité économique existante au moment de la réalisation du projet.*
- *Les zones UD en extension linéaire identifiées seront maintenues car elles correspondent à des opérations engagées disposant des autorisations nécessaires,*
- *Le PPRN des Pieds de Coteaux sera traduit au plan de zonage par procédure de mise en compatibilité dès son approbation. Les aléas sont pris en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.*

**Concernant les deux annexes :**

*La première décrit les éléments à prendre en compte pour assurer la sécurité juridique du document.*

*Ceux-ci concernent :*

*Les pièces composant le projet de PLUI.*

**Le rapport de présentation :**

*Dont acte, le rapport de présentation sera complété des éléments disponibles.*

**Le PADD :**

*Dont acte, le PADD sera complété de données chiffrées / consommation du foncier.*

*Concernant les orientations générales relatives aux loisirs, elles sont reprises avec le développement touristique. Celles concernant les réseaux d'énergie seront également inscrites : le PADD établira le lien vers les OAP / volonté de voir se développer des réseaux d'énergie durable (réseau chaleur par exemple) mais pas d'obligation + mise en œuvre du PCAET.*

## **Le zonage réglementaire :**

### **Les espaces publics.**

*Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics seront repris en zone UH. Aussi, les espaces non bâtis de ces secteurs ne seront pas repris dans le calcul des capacités résiduelles. Un sous-secteur UH sera ajouté au règlement.*

*Selon les cas de figure, les ER situés en zone A ou N seront repris en zone UH ou 1AUh ou resteront en A ou N :*

- *Les équipements techniques / sportifs : en UH ou 1 AUh (selon desserte par les réseaux), Caffiers, Boursin.*
- *Les équipements type cimetière : en UH (Louches, Licques, Hardighen)*
- *Les aménagements / gestion des eaux : resteront en A ou N*
- *Les aménagements de voirie : resteront en A ou N*

### **Les édifices à valeur patrimoniale.**

*Si certains édifices à valeur patrimoniale dédiés au développement touristique sont identifiés : possible de créer un STECAL Nt : l'enquête publique permettra peut-être d'identifier des projets dont nous n'aurions pas eu connaissance lors de l'élaboration du PLUi v2.*

*Ça peut être le cas :*

- *Du moulin au nord de la commune de Peuplingues (Cf. remarques conseil municipal de Peuplingues),*

### **La légende des bâtiments agricoles.**

*La légende précise déjà cette possibilité.*

### **Justifier plus avant les choix visant à discriminer les secteurs de mitage.**

*Le rapport sera complété : les ensembles bâtis de plus de 10 constructions à usage d'habitation ont été repris en zone urbaine. Si erreur : les secteurs seront corrigés.*

### **Ajouter les périmètres des OAP sur le plan de zonage.**

*Dont acte : le plan de zonage sera complété*

*Classement de certaines zones U en 1AUe avec AOP*

*Selon les cas de figure :*

*-Zone d'activités de Licques : extension de la zone UE, proximité immédiate de l'entreprise en place.*

*Les réseaux sont existants le long de la rue de Courtebourne,*

*- Autingues : possibilité de classer en zone 1AUe l'extension de la zone,*

*- Fiennes : la zone UE est existante,*

*- Caffiers : les emplacements réservés pour la réalisation de la station d'épuration seront repris en zone 1AUh / un règlement spécifique sera ajouté au règlement,*

### **La destination de certains emplacements réservés (ER) mériterait d'être précisée :**

*Selon les cas de figure, les ER situés en zone A ou N seront repris en zone UH ou 1AUh ou resteront en A ou N :*

- *Les équipements techniques / sportifs : en UH ou 1 AUh (selon desserte par les réseaux) (Caffiers, Boursin)*
- *Les équipements type cimetière : en UH (Louches, Licques, Hardighen)*
- *Les aménagements / gestion des eaux : resteront en A ou N,*

- Les aménagements de voirie : resteront en A ou N.

**Le choix de classement en zone UD ou UB de certains secteurs ne semble pas justifié :**

*Dont acte. Les erreurs d'appréciation constatées pourront être corrigées : une vérification sera faite pour l'ensemble des communes :*

- Le cœur de village de Pihen-les-Guînes pourra être repris en zone UB,
- les extensions linéaires UB au nord de la zone 1 AU de Brêmes, correspondant à des extensions linéaires seront reprises en zone UD.

**Remarques particulières par communes :**

**Pour les communes suivantes : Ardres, Brêmes, Landrethun- les- Ardres, d'Andres, Campagne les Guines, Fiennes et Boursin. Dont acte**

**Pour la commune de Louches :**

*Sur ces deux secteurs : plus de 10 logements sont identifiés : maintien en zone urbaine.*

**Pour la commune de Balinghen :**

*Ce secteur correspond à une opération engagée après approbation du SCOT : le potentiel a été déduit du compte foncier : « 1.Partie 5 Projet communautaire et justification réglementaire - pages 61 et 62 »*

**Pour la commune de Guines :**

*Pour le secteur Nes, le règlement sera complété.*

*La reprise des constructions du 3ème banc en zone N alors qu'elles sont reprises en zone humide + partie en arrêté de biotope complexifiera la lecture du plan de zonage : maintien en zone Ns.*

*L'activité pourra être reprise en Ne.*

**Pour la commune de Sanghen :**

*Le document sera modifié selon que l'Ets n'est pas inscrite comme exploitation agricole : un STECAL Ae sera alors créé à la place de l'encart A.*

**Pour la commune de Herbinghen**

*Le plan utilisé pour le plan de zonage correspond au plan cadastral fourni par le service du cadastre : il ne peut être modifié. Un symbole viendra identifier la nouvelle construction.*

**Pour la commune de Caffiers :**

*Les parcelles 268 à 271, situées devant l'ancienne maison de retraite, boisées pourraient être classées en zone N afin de préserver l'identité des lieux.*

*Le plan de zonage pourra faire apparaître une trame spécifique / carrière (R 151-34 2°) : permet les mêmes usages mais ne crée pas de STECAL.*

**Pour la commune de Hardinghen :**

*La zone rue de la verrerie correspond à une opération engagée disposant de Permis d'Aménager en cours de validité, pour certains des constructions sont déjà réalisées. Ces éléments seront détaillés au rapport de présentation.*

*Concernant la parcelle 1241, seuls les 50 premiers mètres ont été repris en zone urbaine / comme pour les parcelles situées devant le Château de la Motte. Soit ce sont l'ensemble des constructions qui sont reprises en U soit l'ensemble est repris en N.*

**Pour la commune de Peuplingues :**

*Les éléments sont repris dans le document relatif à l'évaluation environnementale. Un sous-secteur spécifique reprendra le périmètre de la ZAC Eurotunnel : UE t : le règlement sera modifié en conséquence.*

**Pour la commune de Bonningues les Calais :**

*Si la maîtrise foncière du secteur n'est assurée par la commune de Bonningues, un emplacement réservé sera prévu pour garantir l'accès à la zone.*

**Pour la commune de Saint Tricat :**

*La parcelle ne correspond pas à la définition de la dent creuse qui a été retenue dans le cadre de la traduction réglementaire du projet (parcelle dont la façade est supérieure à 40 mètres).*

**Pour la commune de Pihen-lès-Guines :**

*La zone rue Saint-Inglevert correspond à une opération engagée disposant d'une DP en cours de validité. Ces éléments seront détaillés au rapport de présentation.*

**Le règlement :**

**Zone A :**

**Intégration des nouvelles dispositions réglementaires de la loi ELAN.**

**Le règlement de la zone agricole prévoit déjà ces installations.**

**Les travaux ayant pour effet de changer la destination des bâtiments agricoles est illégal.**

*Cette règle va dans le sens de la préservation de l'identité paysagère et de la moindre consommation du foncier agricole par un réemploi des constructions existantes.*

*L'article R 151-35 précise que les documents font apparaître les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le plan de zonage fait apparaître toutes les constructions existantes en zone A ou N. La légende précisera alors que le changement de destination de ces constructions sera autorisé.*

**Privilégier un encadrement réglementaire basé sur l'emprise des bâtiments existants.**

*Dont acte, l'écriture de l'article 6 de la zone sera complétée des emprises maximales autorisées par sous-secteur. Les emprises maximales autorisées pourront être revues à la baisse.*

**Sur le secteur Ac, adapter les dispositions du chapitre du zonage réglementaire.**

*Le plan de zonage pourra faire apparaître une trame spécifique / carrière (R 151-34 2°) : Elle permet les mêmes usages mais ne crée pas de STECAL.*

**Zone N : pour l'ensemble des remarques.**

*Dont acte.*

**Les schémas trop sommaires des OAP « Aménagements » devront être complétés.**

*Dont acte, les schémas des OAP sur les Pays de Ardres et Bonningues pourront être complétés. Toutefois, l'objectif est de laisser une marge de manœuvre pour la réalisation de ces zones de développement. Rappel est fait de l'obligation de présenter un projet réalisé par une équipe pluridisciplinaire (architecte, paysagiste,...).*

**Pour la commune de Ardres.**

*Dont acte, une OAP densité sera proposée sur le secteur situé rue de l'Abbé Fénart.*

**Les densités imposées par le SCOT s'imposent par commune. Aussi, le rapport de présentation expose le respect de la densité moyenne. La densité plus faible**

**appliquée sur ce secteur résulte de la volonté d'assurer l'intégration de ce quartier dans l'environnement général et la prise en compte du milieu naturel.**

*Les schémas seront revus.*

*Pour les communes de Brèmes, Licques, Caffiers, Peuplingues, Saint-Tricat et Pihen les Guines.*

*Dont acte, les schémas seront modifiés et complétés d'une légende. (Brèmes, Peuplingues, Bonningues, Saint-Tricat et Pihen les Guines)*

*Sur Licques, l'OAP sera modifié / la partie relative à la réalisation de 3 logements individuels sera retirée.*

*Cependant, mention est faite de ce « coup parti » dans l'OAP. « 03.OAP et POA - page 79 »*

*Sur Caffiers, il n'est pas prévu d'écrire d'OAP.*

*Sur Bonningues, les éléments évoqués (densités, typologies,...) sont inscrits : « 03.OAP et POA - p100 »*

*Sur Pihen, la localisation de la haie sera modifiée.*

**OAP « Densité » pour les communes de Louches, Alembon, Caffiers, Hardinghamen et Andres.**

*Dont acte, les OAP densité seront complétées et mises en cohérence avec le plan de zonage.*

*Sur certaines, des autorisations ont été délivrées et des constructions réalisées : un bilan sera effectué pour valider la pertinence de maintenir ou pas l'OAP.*

**OAP « Patrimoine ».**

*L'objectif recherché au travers des OAP est de donner un cadre pour les projets de réhabilitation des constructions identifiées au plan de zonage : il s'agit d'un guide pour améliorer la prise en compte de la préservation du patrimoine dans les projets. C'est pourquoi, les éléments ne sont pas repris au règlement : les règles deviendraient alors obligatoires.*

**Les annexes.**

*Dont acte, le plan des servitudes sera amendé. Le dossier relatif aux zonages d'assainissement sera complété des données disponibles.*

**La prise en compte de l'environnement :**

**Justifier les déroutages en zone A des exploitations agricoles situées en zones humides.**

*Le détournement en zone A des exploitations en zones humides sera justifié au regard des besoins éventuels de développement des exploitations. A ce stade, il ne peut être justifié de l'impact des projets en zones humides en absence de connaissance de ces derniers. En fonction des superficies créées, un dossier loi sur l'eau viendra présenter l'impact du projet sur l'environnement.*

*Les ZDH du SDAGE manquantes seront rajoutées au plan de zonage.*

**L'Évaluation Environnementale doit justifier l'extension des zones Nt.**

*Une analyse de l'impact du projet sur la Natura 2000 a par ailleurs été faite dans le cadre de l'évaluation environnementale « 01. Partie 6 Evaluation environnementale – page 229 » qui précise que « les dispositions réglementaires et la configuration même de la zone Nt permettront d'éviter toute incidence négative notable sur le site Natura 2000. »*

## **L'assainissement.**

*Pas de remarque.*

## **Le développement économique :**

### **Respect des comptes fonciers du SCOT en matière économique.**

*Dont acte : le document sera complété des justifications nécessaires : présentation des capacités résiduelles et justification des besoins. Il n'est pas prévu de réduire la taille des zones de développement économique.*

**La deuxième décrit les éléments à prendre en compte pour améliorer la qualité du document. Ceux-ci concernent :**

**Les pièces composant le projet de PLUI :**

**Pour le rapport de présentation, le PADD, le zonage réglementaire, le règlement**

*Dont acte.*

### **Remarques particulières par commune pour le zonage réglementaire :**

*Dont acte.*

*Les éléments relatifs à la légende seront modifiés.*

*(Andres, Bouquehault, Alembon, Licques, Sanghen, Hardingham)*

*- Sur Andres : la zone agricole n'a pas été identifiée,*

*- sur Bouquehault : le classement en Nt ne change rien car en zone At ou Nt ce sont les mêmes usages qui sont autorisés : maintien en zone At car environnement agricole,*

*- sur Ardres : Avenue des Tilleuls : la hachure sur les parcelles 163 et 173 correspond à l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière. Sur Ardres : la parcelle 288 sera reprise en zone UB et non en N,*

*- sur Guînes : reprendre en A la parcelle 35 / correspond à la voie d'accès du lotissement,*

*- sur Campagne-les-Guînes : modification impossible car erreur sur le fichier source fourni par les services de l'Etat.*

*- sur Licques : modification impossible car erreur sur le fichier source fourni par les services de l'Etat,*

*- sur Boursin : réduction légère possible mais la zone UD reprend la construction existante,*

*- sur Fiennes : la parcelle 65 peut être retirée - entame agricole) par contre la zone UD reprend les 50 premiers mètres de la parcelle 477*

*- sur Bonningues, sur les parcelles 9 et 138, les constructions existantes sont déjà visibles au plan de Zonage.*

### **Les thématiques transversales (habitat, environnement et activité agricole) :**

*Pas de proposition ni d'avis de la Communauté de Communes sur ce point.*

**Le Syndicat Intercommunal des transports Urbains de l'Agglomération du Calaisis par délibération en date du 11 décembre 2018, a donné un avis favorable sur le projet arrêté de PLUI.**

**La Chambre d'Agriculture de la Région Nord Pas de Calais a adressé le 11 février 2019 une liste d'observation sans formuler d'avis.**

**Ces observations concernent la prise en compte de l'agriculture comme activité et comme garant du cadre de vie et du paysage. Cette liste d'observations concerne :**

**La partie d'aménagement.**

*La « surconsommation foncière » estimée sur Ardres s'explique par l'absence de possibilité de réaliser des opérations de renouvellement urbain dans le tissu actuel. La ville compte très peu de dent creuse et aucune friche n'y est recensée. Aussi, la production des logements devra nécessairement être réalisée au travers d'opération d'ensemble en extension. Aussi, l'enveloppe nécessaire à la production de logements reste cohérente avec le SCOT puisque 18 Ha sont identifiés dans la répartition du SCOT. La zone 2 AU ne peut être une variable d'ajustement au regard de la morphologie de la ville (pas de renouvellement urbain possible) et des logements à produire inscrits au SCOT sur la ville d'Ardres. Toutefois, une réduction de la zone et/ou une OAP prenant en compte la présence de l'exploitation agricole sera définie. La Communauté de Communes rappelle que l'urbanisation de ce secteur est soumise à procédure de modification, aussi, l'orientation d'aménagement pourra évoluer pour prendre en compte l'activité économique existante au moment de réalisation du projet. D'autre part, la Communauté de Communes rappelle ici, qu'à l'échelle du PLUi v2, les espaces dédiés à l'urbanisation future à vocation d'habitat représentent 46,4 Ha soit 78% des espaces autorisés dans le cadre du SCOT.*

**La consommation des espaces agricoles.**

*Pas de proposition ni d'avis de la Communauté de Communes sur ce point.*

**La prise en compte de l'activité agricole.**

*Dont acte : les OAP mentionneront la présence des exploitations agricoles et la légende sera détaillée.*

**Le zonage.**

*Dont acte : le fond de cadastre correspond au document fourni par les services de L'Etat. La légende sera amendée.*

*Les encarts A seront amendés selon les zooms transmis en annexe.*

*Concernant le changement de zonage pour le bâtiment agricole situé sur l'extension de la zone d'activité de Guînes : un point sera fait sur les justifications de cette évolution.*

*Les secteurs Nes seront repris en Ns / erreur de dénomination au plan de zonage.*

**Le règlement :**

**Engazonnement sur le pourtour intérieur des parcelles.**

*A discuter : la mention sera retirée mais sans la largeur obligatoire.*

**Seuil de 3000 m<sup>2</sup> à intégrer dans le règlement pour les exploitations en zone humide.**

*Le seuil repris au règlement correspond à la première version de la doctrine : le règlement sera modifié : le seuil sera porté à 3 000 m<sup>2</sup> / doctrine de la DDTM.*

**Une note complémentaire à l'avis, propose par Pays et par communes quelques adaptations, des oublis dans les légendes et des évolutions de certaines**

**exploitations agricoles. Pour ces 30 remarques la réponse de la Communauté de Communes est :**

*Dont acte.*

**La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu son avis le 14 février 2019. La MRAe rappelle que son avis doit porter sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par les plans ou documents.**

L'avis n'est donc ni favorable ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception des plans ou documents et la participation du public à l'élaboration des décisions.

**La MRAe met en avant les points suivants :**

**Le PLUi prévoit l'urbanisation de certaines zones humides à enjeux, qu'il est recommandé de préserver. La préservation des continuités écologiques et de certains éléments remarquables du paysage (haies et prairies), peut également être utilement confortée.**

**L'ensemble des axes de ruissellement et des zones d'inondation constatées n'est pas intégré au dossier.**

**Préciser si le SITAC a validé le développement de certains transports en commun en lien avec l'urbanisation projetée.**

*Dont acte : les axes de ruissellement et les zic manquantes seront complétés.*

*Concernant la remarque relative au transport en commun, aucune remarque n'a été émise par le SITAC sur ce point.*

**Les recommandations de la MRAe pour améliorer la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet font l'objet d'un avis détaillé. Ces recommandations concernent :**

**La compatibilité du projet avec le SDAGE, le PGRI et le SCOT.**

*Concernant le respect de l'enveloppe des 3% des enveloppes urbanisées : ni le SCOT, ni le Parc n'émettent la moindre remarque sur ce point.*

*La compatibilité avec le SDAGE Artois Picardie, le plan de gestion des risques d'inondation Artois Picardie et le SCOT ont été démontrés dans le cadre de l'évaluation environnementale.*

*Concernant le SAGE du Delta de l'Aa et SAGE du Boulonnais, la charte du PNRCMO, la compatibilité n'est pas à démontrer puisque le SCOT approuvé en 2014 a valeur de document intégrateur. La compatibilité du PLUi ayant été démontrée avec le SCOT : le Sympa n'a par ailleurs émis aucune remarque à l'encontre du PLUi.*

*Ce point est par ailleurs validé par l'avis émis par la préfecture : voir page 8 du présent document.*

**Pour les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, fixer des objectifs à atteindre.**

*Dont acte : dès que possible, des objectifs à atteindre seront définis.*

**La consommation d'espace :**

**Pour les dents creuses.**

*Dont acte, le rapport de présentation sera complété des données disponibles.*

**Privilégier les constructions dans l'enveloppe urbaine et définir un phasage pour les extensions urbaines.**

*Dont acte, la possibilité sera étudiée. Seules sont concernées les communes sur lesquelles ont été définies des zones de développement futures. Pour la majorité des communes, l'accueil de nouveaux habitants passe par la réalisation de nouvelles constructions en dents creuses.*

*Toutefois le phasage ne peut être justifié qu'au regard de la suffisance ou non des réseaux à proximité. L'urbanisation des zones ne peut être conditionnée au comblement préalable de l'ensemble des dents creuses.*

**Les impacts liés à l'artificialisation prévue dans le projet.**

*Dont acte, l'évaluation environnementale sera complétée des données disponibles.*

**Les milieux naturels et la biodiversité : il est demandé de compléter l'évaluation environnementale.**

*Dont acte, l'évaluation environnementale sera complétée des données disponibles.*

**L'évitement des zones à enjeux.**

*Dont acte, le repérage des éléments de biodiversité au plan de zonage sera complété (haies,...).*

*Concernant l'urbanisation de dents creuses en ZNIEFF sur Landrethun-lez-Ardres, l'évaluation environnementale a démontré la faible incidence des projets sur l'environnement.*

*Concernant le projet de la zone de l'Epinette sur Ardres, le rapport sera amendé.*

**Les zones humides à enjeux.**

*L'évitement des zones a été privilégié : toutefois, l'urbanisation de ce secteur répond à des enjeux urbains et reste au sein de la trame urbaine. L'urbanisation de ce secteur nécessitera la réalisation d'un dossier loi sur l'Eau qui permettra de compenser la perte en zones humides.*

**La prise en compte des axes de ruissellement sur les territoires concernés par l'urbanisation.**

*Dont acte : les axes de ruissellement et les zic manquantes seront complétés.*

**La réalisation d'une étude sur la qualité de l'air et l'émission des gaz à effets de serres et l'impact du PLUI.**

*Ces éléments ont été étudiés au diagnostic « 01.Partie1 Analyse de l'Etat Initial de l'environnement – p141 à 160 » et l'impact du projet sur ces derniers évalués dans l'évaluation environnementale « 01.Partie 6. Evaluation des incidences sur l'environnement et mesures prises pour sa préservation - p 87 à 95 ».*

**La qualité de l'air en lien avec les déplacements (schéma interdépartemental de covoiturage du Nord Pas de Calais à prendre en compte).**

*Dont acte : le rapport de présentation sera complété en conséquence.*

**L'étude plus précise du développement des transports en commun avec les collectivités en charge de ces compétences.**

*Le rapport de présentation sera complété.*

**Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'opale a adressé le 12 février 2019 un avis favorable assorti de demande de compléments d'analyse et de justifications à fournir en particulier sur le volet de la mobilité, la préservation des milieux naturels, la Trame Verte et Bleue, la préservation des paysages à des innovations énergétiques.**

**L'avis technique du PNRCMO détaille des remarques générales relatives aux différentes pièces du dossier :**

**Diagnostic et PADD.**

*Dont acte : le rapport de présentation sera complété en conséquence/ délocalisation du silo (entre le PLUI v1 et v2).*

**Plan de zonage.**

*Dont acte : le rapport de présentation sera complété en conséquence/ délocalisation du silo (entre le PLUI v1 et v2).*

*Les questions relatives à la densité et à la performance énergétique au sein des zones d'activités seront évoquées.*

*Les questions relatives à la densité et à la performance énergétique au sein des zones d'activités seront évoquées.*

**Règlement.**

*Les constructions à usage d'habitation autorisées dans les zones UE sont celles strictement nécessaires à l'activité : des conditions spécifiques sont définies pour assurer leur intégration dans les zones.*

**POA.**

*La notion d'espaces interstitiels est reprise au rapport de présentation.*

**OAP.**

**Le repérage des constructions remarquables est inscrit sur les plans de zonage.**

**Une OAP a été définie pour l'aménagement des espaces publics.**

**Un point sera fait sur la partie en cours de réalisation sur la zone d'urbanisation de Guînes.**

**La légende des plans de zonage sera complétée : la hachure correspond aux jardins partagés aménagés sur le secteur.**

**Le formalisme graphique des OAP pourra être amélioré pour l'approbation : les principes resteront les mêmes.**

**Des remarques relatives à la thématique de l'énergie.**

**PADD**

*Les élus n'ont pas souhaité inscrire dans les OAP des objectifs supérieurs à la réglementation en vigueur en matière d'énergie.*

*La méthanisation est autorisée en zone agricole.*

**POA**

*Une OAP générale a été définie sur l'adaptation de l'éclairage. Ce document pourra être complété.*

**OAP**

*On ne peut pas réglementairement obliger le recours à des matériaux spécifiques.*

## **Des remarques relatives à la thématique de la consommation foncière et densité :**

### **Les dents creuses.**

*Certaines règles visent à réduire l'implantation en drapeau (nombre de constructions) et à maîtriser l'implantation des constructions en dent creuse (notamment/recul de la construction).*

### **Diagnostic.**

*Le rapport de présentation sera complété / remarques émises par la DDTM.*

### **PADD.**

*Il est rappelé ici que seul le PNR est en mesure de calculer l'évolution du taux d'artificialisation et du respect des 3% (défini à l'échelle du PNRCMO et non par commune).*

### **OAP.**

*La densité du Parc est une densité proposée mais non réglementaire. La Communauté de Communes a repris les densités imposées par le SCOT.*

## **Des remarques relatives à la thématique de la protection des espaces naturels (zones humides) :**

### **PADD**

*La sémantique est importante : si on inscrit interdit : même les extensions limitées ne seront plus possibles. D'autre part, le PADD n'a pas de portée réglementaire.*

### **Règlement.**

#### **Les risques naturels.**

**Le PPRN Pieds de Coteaux sera intégré au PLUI v2 dès son approbation.**

#### **Les aires de stationnements sur les zones N.**

*Le règlement pourra être amendé, sur les conditions d'implantations, le patrimoine paysager, les eaux pluviales.*

### **OAP**

**la CCPO ne répond pas aux propositions relatives au traitement des plantes invasives ni sur l'enjeu de protection de l'aire d'alimentation en eaux superficielles de Guines et Andres.**

## **Des remarques relatives à la thématique de la valorisation paysagère**

### **PADD :**

**La CCPO ne répond pas aux sept propositions de l'ENRPMO.**

### **Règlement.**

*Pour l'ensemble des remarques formulées le règlement pourra être amendé.*

#### **OAP**

*OAP de Guines (zone du cimetière)*

*Le Permis d'Aménager de cette zone a été délivré et la phase 1 est en cours de finalisation, presque tous les permis ont été délivrés et les constructions réalisées.*

*OAP de Andres et de Licques.*

*L'OAP pourra être amendée.*

**Des remarques relatives à la thématique des nuisances :**

**PADD les propositions du Parc sur l'isolation acoustique, sur le maintien d'une zone de protection aux pourtours des exploitations agricoles et sur le maintien d'écran végétal tout au long de l'année ne fait l'objet d'aucune remarque de la part de la CCPO.**

**Des remarques relatives à la thématique des déplacements :**

**PADD.**

*L'OAP pourra être amendée.*

**Règlement.**

*Le règlement pourra être amendé.*

**OAP.**

**Sur les huit points évoqués par le parc la CCPO ne répond que sur l'aménagement de la zone1.**

*Le Permis d'Aménager de la zone 1 (Guînes) a été délivré et la phase 1 est en cours de finalisation, presque tous les permis ont été délivrés et les constructions réalisées.*

**Le Conseil Général du Département du Pas de Calais précise les incidences du PLUI pour le département :**

**Une consommation raisonnable des espaces agricoles, naturels et forestiers, des ambitions sur le volet habitat en corrélation avec le Plan Départemental de l'Habitat, le Plan Départemental d'Actions pour le logement des personnes défavorisées et le Plan Départemental d'Accueil et d'Hébergement et d'Insertion. La mise en place d'un Plan de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Paysagers donne au Département la possibilité d'intervenir en zone périurbaine en vue de protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers**

**Au titre des Espaces Naturels Sensibles, le Département indique que certaines informations sont erronées ou omises.**

*Dont acte : le rapport de présentation sera complété en conséquence.*

**Pour les plans de zonages.**

*Dont acte : le classement en zone UD le long de la RD sera proposé. Le secteur Nt correspond à la station d'épuration actuelle/ passage en zone Ne. Les bassins classés en zone As pourraient être classés en zone Ns.*

**Pour les Servitudes d'Utilité Publique.**

*Dont acte : les périmètres des zones de préemption seront ajoutés au plan des SUP. Le paragraphe proposé sera ajouté au rapport de présentation et en introduction du règlement.*

**Sur le volet mobilité le Département partage les orientations définies dans le PADD.**

**Le département demande de se référer, pour tout projet localisé près d'une route départementale, au règlement des voiries interdépartemental 59-62.**

**La CCPO, ayant deux communes de plus de 5000 habitants, est concernée par l'obligation d'avoir quinze emplacements réservés aux gens du voyage, il y a lieu de se référer au SDAGV.**

**La commission Locale de l'Eau du Boulonnais a adressé le 7 février 2019 un avis favorable sous réserves :**

**- De compléter l'évaluation environnementale démontrant la compatibilité du PLUI avec le SAGE du territoire.**

*La compatibilité avec le SDAGE Artois Picardie, le plan de gestion des risques d'inondation Artois Picardie et SCOT a été démontrée dans le cadre de l'évaluation environnementale*

*Concernant le SAGE du Delta de l'Aa et SAGE du Boulonnais, la charte du PNRCMO, la compatibilité n'est pas à démontrer puisque le SCOT approuvé en 2014 a valeur de document intégrateur. La compatibilité du PLUi ayant été démontrée avec le SCOT : le Sympa n'a par ailleurs émis aucune remarque à l'encontre du PLUi.*

**- de prendre en compte certaines dispositions liées au recul par rapport au cours d'eau pour les nouvelles constructions, les extensions de bâtiments existants, et les clôtures.**

*Dont acte, le règlement sera modifié : il sera remplacé « à l'axe des cours d'eau » par « sommet de la berge ». L'extension des constructions sera discutée et une règle pour les clôtures pourra être proposée.*

**- de prendre en compte une surface de référence pour la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales.**

*Le règlement pourra être complété.*

**- d'ajouter des recommandations sur la protection et l'arrachage des haies.**

*Le règlement reprend pour chaque zone, les conditions requises pour autoriser l'arrachage des haies repérées : article 5, point 2 : patrimoine paysager.*

**Le Syndicat Mixte pour le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Boulonnais** a adressé, le 14 février 2019, un avis favorable sous réserve de prévoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle plus ambitieuse. Une note complète l'avis du SYMSAGEB présentant des observations visant à améliorer le contenu du PLUI. Les remarques concernent principalement la gestion des eaux pluviales et les règles de construction en milieu à risques.

**- Pour la remarque liée à la page 7 du règlement.**

*Pour les constructions existantes uniquement puisque les nouveaux sièges d'exploitation ne sont pas autorisés en zone naturelle.*

**- Pour la remarque relative à la création de zone Av.**

*Dont acte, le règlement pourra être modifié en conséquence. La question de créer des secteurs Av sera évoquée.*

**- Pour la remarque relative à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.**

*La remarque émise relève d'une mauvaise interprétation du règlement : la rédaction sera modifiée pour être plus lisible. Il est bien prévu d'imposer un débit de fuite pour tous les cas de figure pour les 4 autres remarques.*

*Dont acte, le règlement pourra être modifié en conséquence.*

**Le Syndicat Mixte du Pays du Calais a adressé le 20 février 2019 une copie de sa délibération en date du 8 février 2019 qui émet un avis favorable au projet de PLUi. Cette proposition ayant été adoptée à l'unanimité.**

**La Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers lors de sa réunion du 8 Février 2019 a décidé :**

- **D'émettre un avis favorable à l'unanimité au projet de PLUi sous réserves de revoir quelques données,**
- **de réduire ou de retirer la zone 2AU sur la commune d'Ardres,**
- **de réaliser une analyse de la consommation foncière entre 2014 et 2018 qui viendra en déduction des quotas attribués par le SCOT,**
- **d'intégrer aux consommations projetées les extensions des STECAL et les emplacements des terres agricoles ou espaces naturels,**
- **de réaliser un diagnostic foncier précis par communes en distinguant le potentiel en densification et en renouvellement urbain,**
- **de préciser un objectif de modération dans le PADD.**

*Comme il l'a été répondu/remarques de la Préfecture :*

*La zone 2 AU ne peut être une variable d'ajustement au regard de la morphologie de la ville (pas de renouvellement urbain possible) et des logements à produire inscrits au SCOT sur la ville d'Ardres. Toutefois, une réduction de la zone et/ou une OAP prenant en compte la présence de l'exploitation agricole sera définie. La Communauté de Communes rappelle que l'urbanisation de ce secteur est soumise à procédure de modification, aussi, l'orientation d'aménagement pourra évoluer pour prendre en compte l'activité économique existante au moment de réalisation du projet.*

*- Le rapport de présentation sera complété de l'analyse des logements réalisés sur le périmètre du PLUi v1, entre 2014 et 2018, les extensions en STECAL seront évaluées*

*- la consommation foncière sera vérifiée et les documents mis en cohérence si besoin (au niveau du PADD),*

*- le potentiel en renouvellement urbain et densification sera également repris au rapport de présentation.*

**- d'émettre un avis favorable à l'unanimité aux propositions du STECAL. Cet avis est assorti de propositions techniques visant à améliorer le PLUi.**

*Dont acte, le rapport de présentation sera complété en conséquence. Le règlement définira une hauteur et pourra préciser « à date d'approbation du PLU! ».*

**- d'émettre un avis favorable à l'unanimité à la proposition de réglementation des annexes et extensions en zone agricole et naturelle. Cet avis est assorti d'une proposition technique visant à améliorer le PLUi**

La commission considère et approuve, ces remarques faites par les PPA à la fois techniques et qualitatives, conséquentes et importantes pour l'amélioration du dossier d'enquête, sur l'évolution du zonage, et du règlement.

La commission prend en compte et valide les réponses précises apportées par la CCPO sur l'ensembles des points évoqués.

### 3/3 - Considérant les besoins en logements :

#### La commission prend en compte les éléments décrits dans le dossier pour une répartition territorialisée de la masse logement.

Si la masse logement globale a été estimée à 1616 logements, la répartition proposée ne tient pas compte de nombreux facteurs d'évolutions qui rentreront en ligne de compte lors de la traduction réglementaire du projet: rétention foncière, construction en cours...

Cette répartition tient compte des spécificités de pôle (paysage, morphologie...), du cadre légal et réglementaire et des espaces a priori disponible au sein de la PAU de chacun des villages.

#### Le tableau ci-contre établi le bilan du reste à réaliser sur les communes de PAYS D'OPALE

Pays	Population	Nombre de résidences Principales 2014	Taux d'occupation	Taux d'occupation projeté	Nbre de Résidences Principales	Nbre de logements à construire 2028
GUINES	5708	2114	2.70	-0.25 soit 2.45	2330	215
ARDRES	4304	1758	2.45	-0.25 soit 2.2	1956	198
Autres Com	17576	6461	2.72	-0.2875 soit 2.43	7233	772
Total CCPO	27588	10333	2.7			1185

### 3/4 - Considérant le déroulement de l'enquête :

La commission d'enquête composée de 3 Commissaires Enquêteurs a demandé et d'obtenu que dans toutes les communes (27), membres de la CCPO, soient organisées une permanence de 3 heures. Une équité leur a semblé obligatoire. Les Elus concernés ont apprécié cette décision et certains d'entre eux, ayant fait la publicité nécessaire, ont fait part de leur satisfaction.

Les tablettes mises à disposition n'ont été utilisées que pour la lecture des Plans. Les rédacteurs d'observations ont souvent oublié d'indiquer leurs adresses, quand ils venaient hors permanence et pour une observation concernant une autre commune, et souvent enfin, une écriture difficilement lisible pour les CE qui ont dû traduire le mieux possible les écrits.

Il y aurait lieu que les secrétariats des communes puissent en dehors des permanences, accueillir les déclarants et leur rappeler les consignes d'une bonne rédaction. Ces permanences ont été organisées en fonction des horaires d'ouverture des bureaux des mairies et des horaires qui, dans certaines communes, ont été prolongés compte tenu du nombre important d'habitants désirant déposer des observations.

### 3/5 - Considérant la contribution publique :

Au terme de l'enquête la commission a enregistré **265** observations, **227** ont été collectées en direct sur les 27 registres et celui déposé au siège de la CCPO, **23** numérisées, **8** par mails, et **9** par courrier. Le compte n'y est pas ce qui confirme la nécessité d'une permanence dans chaque commune.

Il est à noter que de nombreuses observations étaient accompagnées de documents divers afin d'explicitier les demandes. Trois d'observations sur le registre numérique ont été déposées avec des fichiers d'accompagnement pour un total de **160** pages.

Le tableau ci-après apporte les éléments de comptabilité des dépôts enregistrés.

PAYS	Communes	N°re g	Obs re	NU M	Mail	Lett re	Grill e	GE N	ZONA GE	RE G	Div
Pays d'Ardres	Ardres	N°1	19	1	1		21		14	3	5
	Autingues	N°2	6	0	0		6		4	3	1
	Balinghem	N°3	16	5	0		21		18	2	1
	Brêmes	N°4	13	0	1		14		9	4	4
	Landrethun-lez-Ardres	N°5	4	0	0		4		3	1	
	Louches GV	N°6	20	2	0		22	2	13	4	3
	Nielles-les-Ardres	N°7	7	0	1		9		6	3	3
	Rodelinghem	N°8	13	2	0		15		12	2	1
Pays de Bonningues	Bonningues-les-Calais	N°9	8	2	0		10		6	2	2
	Peuplingues	N°10	3		0		3		3	2	
	Pihen-les-Guînes JB	N°11	4	1	0		5		4		1
	Saint-Tricat JB	N°12	7	1	0		8		7	1	
Pays de Guînes	Andres BP	N°13	8	3	2		13		13	0	1
	Bouquehault	N°14	6	1	0		7		6		1
	Campagne-les-Guînes	N°15	2	0	0		2		2		
	Guînes	N°16	8	2	0		10		5	2	3
Pays de Hardinghen	Boursin	N°17	8	0	0		8		7	1	
	Caffiers	N°18	0	1	1		2		2		
	Fiennes BP	N°19	4	0	0		4		1	3	
	Hardinghen	N°20	6	0	0		6		5	1	
	Hermelinghen	N°21	8	0	0		8		5	3	
Pays de Licques	Alembon	N°22	13	0	0		13		5	8	
	Bainghen	N°23	1	0	0		1		1		
	Herbinghen	N°24	3	0	0		3		3		
	Hocquinghen	N°25	4	0	0		4		4		
	Licques	N°26	19	0	0		19		17	3	
	Sanghen	N°27	8	1	0		8		7	1	1
Pays d'Opale Siège	N°28	9	1	2		19	5	11	3	3	
	total		227	23	8		265	7	193	52	30

Considérant le grand nombre d'observations déposées sur le Pays d'ARDRES, celui-ci est dû au fait que les documents d'urbanisme étaient anciens.

Le PLUi v2 n'a pas apporté de changement significatif pour les communes ou le PLUi v1 avait été mis en œuvre par l'ancienne communauté de communes.

Toutefois il est à signaler que les citoyens ont eu du mal, malgré l'aide du CE, à retrouver sur les plans des communes, leurs parcelles de terrain. Souvent les noms des rues ne sont pas retranscrits, les numéros des parcelles se confondent avec d'autres inscriptions et des lignes de partage, seule la tablette a pu aider, quand elle fonctionnait correctement.

### **3/7 - Considérant la position des municipalités :**

Le PLUi v2 a été ressenti différemment par les habitants comme par les Elus des communes qui ont rejoint la CCPO et celles qui en étaient déjà membres.

Certains maires ont fait part de leur déception de constater leurs faibles possibilités de construire et leurs regrets que ce soient les communes importantes qui aient concentré les quotas les plus importants, quelles qu'en soit les raisons présentées par les Personnes Morales Associées. A titre d'exemple un Conseil Municipal a même dû démissionner, conséquence d'un départ de 10 conseillers en désaccord avec la politique d'urbanisation de la CCPO.

Cette politique justifie, en partie, la majorité des observations qui concernent des parcelles de terrain qui perdent leur constructibilité et sans doute, le nombre important d'observations.

Ces dernières concernent essentiellement des questions et demandes individuelles, l'intérêt global du territoire n'étant pas leur principal souci.

Toutefois, les Commissaires Enquêteurs pensent que le respect des règles ne doit pas évacuer des demandes particulièrement justifiées pour des raisons de bien être et de santé, en laissant un peu cours à l'humain, dans la mesure où ces demandes ne remettent pas en question les zonages prescrits.

Lors de permanences, les Commissaires Enquêteurs ont fortement ressentis dans les communes qui ont voté contre l'adoption du PLUi v2, une forte réticence pour l'application, même si certaines communes avaient le PLUi v1 comme document d'urbanisme applicable depuis 2015. La population de ces communes c'est fortement mobilisée pour demander le classement de terrains à bâtir, invoquant l'existence d'aménagements d'assainissement, conseillés par les municipalités et produisant des copies de documents d'urbanismes plus ou moins anciens, voire des paiements d'impôts fonciers élevés pour des parcelles qui étaient constructibles précédemment.

### **3/8 - Considérant les réponses de la CCPO aux remarques et questions spécifiques reprises dans le Procès-Verbal des observations en fin d'enquête,**

#### Remarques :

**1 :** Le registre numérique mis en place a également été utilisé pour des enregistrements « papier ». Nous avons rencontré quelques difficultés pour l'utilisation de ce programme. Nous regrettons qu'une complète présentation ne nous ait pas été faite au siège de l'enquête. D'autre part lorsque l'on édite une contribution il est regrettable de gâcher autant de feuilles de papier (7pages). L'utilisation de ce logiciel est peu conviviale. Il mérite un développement plus adapté et ce n'est pas aux Commissaire Enquêteur de donner des directives.

#### **Pas de commentaire de la CCPO.**

**2 :** L'utilisation de la tablette est certainement un outil moderne et adapté à une enquête sur 27 Communes. Il faut cependant remarquer que de nombreux citoyens se repèrent sur le plan avec difficulté pour se situer. La légende des grands plans n'est pas identique au repère de la commune et fait l'objet d'interrogations. Pouvez-vous nous apporter des précisions à ce sujet.

*Réponse Communauté de Communes du Pays d'Opale :*

*Le fond de plan cadastral utilisé pour l'élaboration du document est la dernière version mise à disposition par le service du cadastre : il arrive que des divisions, constructions nouvelles n'apparaissent pas sur ce plan.*

**Question 1 :** Lors de l'approbation du PLUi le 25 Octobre 2018, quelques communes ont donné un avis défavorable au projet.

Lors des permanences de la commission nous avons ressenti des difficultés dans la démarche du PLUi et l'application de futures zones constructibles.

Les contributions des habitants de ces communes ont portés sur les mêmes remarques que lors de l'adoption du plan.

Des observations ont été déposées par les membres des municipalités.

La commission d'enquête souhaite savoir comment la Communauté de Communes du Pays d'Opale va répondre aux attentes et remarques de ces communes.

*Réponse Communauté de Communes du Pays d'Opale :*

*Les réponses aux demandes émises par les communes ont été traitées lors de la commission aménagement en date du 1<sup>er</sup> octobre dont les conclusions ont été jointes à la délibération de la Communauté de Communes lors du 2<sup>ème</sup> arrêt de projet.*

*Aussi, selon les cas, des réponses favorables ont été émises et les modifications attendues seront effectuées. Pour d'autres observations, les demandes remettant en cause le PADD ne pourront être satisfaites.*

*Certaines remarques ont trouvé écho au travers de l'enquête publique : celles-ci seront réétudiées lors de la conférence intercommunale des maires et lors de la commission aménagement qui seront programmées fin août/début septembre 2019.*

**Question 2 :** En parcourant les communes proches de lacs et canaux nous avons constaté que les terrains sont de différentes natures (tourbières, argiles, etc...).

Sauf erreur de notre part sur le règlement des zones il n'y a pas de remarques spéciales sur les risques des mouvements de terrain.

*Réponse Communauté de Communes du Pays d'Opale :*

*Dans le cadre du règlement, il est demandé de prendre en compte la nature des sols pour toute construction : les cartographies localisant les risques de retrait gonflement des argiles sont reprises dans les SUP et OD.*

**Question 3 :** Pouvez nous donner une situation sur l'état de demandes de constructions à fin 2018 ?

Quel moyen mettez-vous en œuvre pour comptabiliser les constructions et par conséquent, respecter les engagements du PLUi de 1607 logements à fin 2028 ?

*Réponse Communauté de Communes du Pays d'Opale :*

*Dans le cadre de l'instruction mutualisée des demandes d'urbanisme pour le compte des communes, le service ADS comptabilise les nouvelles habitations autorisées par commune.*

**Question 4 :** Lors des permanences, les commissaires enquêteurs ont naturellement échangé avec les particuliers et les élus. Un élément est ressorti de ces échanges, il concerne les exploitations agricoles soumises au régime sanitaire départemental, repérées sur les plans par des pentagones de couleur bistre. En effet un grand

nombre de ces sites ne sont plus aujourd'hui exploités. En 2015 la CCPO a informé les exploitants qu'une enquête allait être réalisée sur les exploitations agricoles. Il semblerait que cette enquête n'ait pas été complètement réalisée.

Ces installations ont surement un impact sur le classement des terrains situés à proximité.

Avez-vous envisagé de réaliser un inventaire de ces installations et par conséquent des modifications du projet de PLUi ?

*Réponse Communauté de Communes du Pays d'Opale :*

*Dans le cadre du PLUi, les enquêtes ont été réalisées sur toutes les exploitations agricoles qui ont répondu aux sollicitations du cabinet d'étude retenu à cet effet.*

*Si certaines exploitations se déclarent comme n'existant plus, pour autant la déclaration de cession d'activités n'a peut-être pas été faite en sous-préfecture.*

*Il n'est pas envisagé de nouvelles enquêtes agricoles : les requêtes émises lors de l'enquête pourront être prises en charge. Aussi, selon la localisation du corps de ferme, celui-ci sera maintenu en zone agricole (considéré alors comme de l'habitat isolé) ou repris en zone U, si situé en cœur de village.*

**Question 5 :** Les contributions des PPA ont été importantes. Vous nous avez remis, par voie électronique, lors d'une réunion de préparation à la réalisation de l'enquête, la position de la commission d'urbanisme de la CCPO sur des demandes des PPA.

Afin d'éviter les recours notamment des services de l'Etat, comment allez-vous reprendre les négociations avec les PPA ?

*Réponse Communauté de Communes du Pays d'Opale :*

*Il ne s'agit en aucune manière de négociations avec les services de l'Etat mais d'échanges sur les différents points divergents : certaines des remarques émises seront prises en compte.*

**Question 6 :** Certains corps de ferme ont été rachetés et leur exploitation modifiée, pour créer des gîtes ou pour y implanter des entreprises. Ceux-ci sont souvent repris en zone A, As, N ou Ns.

Afin de ne pas gêner le développement futur de ces activités, il serait peut-être souhaitable de classer ces sites en zone At, Nt, Ae ou Ne.

Avez-vous envisagé de réaliser un inventaire de ces sites et la nature de leur activité afin de les prendre en compte dans le projet de PLUi ?

*Réponse Communauté de Communes du Pays d'Opale :*

*Oui, il peut être envisagé de reprendre en STECAL ces activités : leur développement potentiel devra être évalué en termes de consommation du foncier.*

*Le repérage a été effectué à partir du diagnostic économique réalisé dans le cadre de la présente révision et du travail avec les élus lors de la construction du plan de zonage.*

**La commission d'enquête considère que les réponses apportées, complètes l'information.**

## **4 - Conclusion générale :**

### **4/1 Considérant les réponses de la CCPO aux contributions de fin d'enquête,**

la CCPO a adressé par mail, le jeudi 27 juin 2019, aux membres de la commission, la copie de sa réponse au PV des observations de fin d'enquête, accompagné de l'avis préalable aux **265** contributions. Cette réponse a également été adressée, le même jour, par courrier à Monsieur le Président de la commission d'enquête. Le délai de réponse a bien été respecté.

Dans son mémoire en réponse au PV, la CCPO répond de façon courte et tranchée aux questions posées.

Certains points auraient mérités un développement plus important.

Ces éléments ne répondent que très sommairement aux attentes de la commission qui ne peut que prendre acte de ce document.

Concernant les avis préalables aux 265 contributions, il faut d'abord noter qu'un gros travail d'analyse a été réalisé par les services de la CCPO.

Compte tenu du grand nombre de contributions, la CCPO a organisé sa réponse en regroupant les contributions en 5 thèmes :

A : Demandes de constructibilité de terrain, décomposé en 8 cas,

B : demandes de constructibilité de terrains agricoles, décomposé en 2 cas,

C : demandes relatives au développement des activités économiques, décomposé en 2 cas,

D : demandes relatives aux autres pièces du PLUi,

E : demandes de renseignements sans requêtes formulées.

Sur les 265 contributions qui ont été analysées, 56 seront présentées à la Conférence Intercommunale des Maires et aux Commissions Aménagement et Environnement pour prise de décision. Compte tenu des doublons ce chiffre doit être ramené à 48 contributions se répartissant de la manière suivante :

26 pour les contributions de type A

4 pour les contributions de type B

8 pour les contributions de type C

4 pour les contributions de type D

2 pour les contributions de type E

4 pour les contributions de type divers.

Pour les 199 contributions restantes :

156 contributions font objet d'une réponse se reportant au projet de PLUi (PADD, règlement), justifiant ainsi la position de la CCPO,

28 ont été classées sans objet,

11 pour des parcelles non localisées (dû aux problèmes rencontrés durant les permanences, cadastres moins récents en mairie),

4 font l'objet d'une réponse personnalisée.

**Les avis définitifs sur les contributions ne seront établis, après la présentation des contributions et des avis préalables aux commissions programmées fin Aout et début septembre.**

**Cette façon bien légitime de fonctionner de la CCPO ne permet pas à la commission de conclure totalement sur la position de la CCPO, vis-à-vis des contributions.**

#### **4/2 Avis de la Commission d'enquête :**

##### **Vu :**

- Le Code de l'Environnement notamment les articles L122-1 et suivants, R122-1 et suivants concernant l'évaluation environnementale et les articles L123-1 et suivants, L300-2 et suivants et R123.1 et suivants concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations ayant une incidence sur l'environnement ;
- le Code de l'Urbanisme notamment les articles L151-1 et suivants, L153-1 et suivants notamment le L153-6 et suivants, et le L153-11 et suivants, L104-1 et suivants et R104-8, R104-10, R151-1, R153-11 et suivants, relatifs à la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme.
- la délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, en date du 02 avril 2015 prescrivant la révision générale du PLUI, du 1er janvier 2017 : fusion de la Communauté de Communes des Trois-Pays avec 4 communes de l'ex CCSOC, Naissance de la Communauté de Communes du Pays d'Opale,
- la délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, en date du 02 mars 2017 relatif à l'extension de la révision du PLUI engagé, au nouveau périmètre de l'EPCI,
- la délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, en date du 23 mars 2017 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- la délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, en date du 12 juin 2018 présentant le bilan de la concertation publique,
- la délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, en date du 12 juin 2018 arrêtant le projet de PLUi v2.

##### **Vu :**

- Les différents avis des communes dont 3 avis défavorables, recueillis sur le projet de PLUi v2 arrêté,
- la délibération du second arrêt sur le projet tel qu'il a été annexé à la délibération du 12 juin 2018 de l'organe délibérant de l'EPCI, en date du 25 octobre 2018 arrêtant le projet de PLUi v2,
- la décision n°E18000170/59 du 13 novembre 2018 de Monsieur Olivier COUVERT-CASTERA, Président du Tribunal Administratif de Lille désignant les membres de la commission d'enquête composée comme suit :  
Président : Monsieur Bernard PORQUIER, ingénieur sécurité retraité, Monsieur

Gérard VALERI, ingénieur Consultant retraité, Monsieur Jacques BOURNOUVILLE ingénieur sécurité, retraité,

- l'arrêté N° 2019/197 du 9 Avril 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Commune du PAYS d'OPALE, prescrivant et fixant les modalités de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUI v2.

**Attendu :**

- Que les éléments fournis par l'EPCI à l'appui de sa demande d'enquête publique sont conformes à la réglementation,
- que le dossier soumis à la consultation a été composé des documents prévus par la réglementation et rendu accessibles à tous les citoyens,
- que la publicité a été réalisée conformément à la loi,
- que les citoyens ont eu accès au dossier numérique sans restrictions,
- que l'enquête publique s'est déroulée sans difficulté, conformément aux dispositions de l'arrêté du Président de la Communauté de Commune du Pays d'opale,
- que la commission a enregistré 265 observations pendant la période de l'enquête,
- qu'il n'y a pas eu d'opposition de la part du public au projet,

**4/3 Considérant :**

Que le projet de modification du PLUi v2 de la Communauté de Communes du Pays d'Opale a généré une importante participation :

- du public qui malheureusement s'est exprimé essentiellement pour des demandes individuelles,
- des PPA qui ont fourni une liste de réserves et de remarques qui devraient encore faire évoluer le PLUi,

que les besoins en logements et la répartition proposée dans le projet de PLUi ne satisfont pas l'ensemble des communes et des élus qui voient leur capacité de constructions très limitée,

que les réponses de la CCPO sont tranchées et en respect total avec les différents règlements et partenaires associés du PLUi v2 et en particulier du « Compte logement et foncier de chaque commune »,

que ces réponses généralistes n'apportent que très peu souvent des réponses claires et précises aux observations émises par le public, laissant place à l'interprétation et dans un flou certain pour les déposants,

que dans les commentaires de la CCPO, l'aspect humain des demandes n'est jamais pris en compte, qu'aucune voie de solution, respectant les règlements, n'est envisagée ou mise à l'étude,

que la commission d'enquête a découvert que l'avis de la CCPO, dans son mémoire en réponse, était un avis préalable à la Conférence Intercommunale des Maires et des Commissions Aménagement et Environnement qui seront programmées fin août début septembre, durant lesquelles, la décision définitive de réponse à chacune des requêtes sera arrêtée pour le stade d'approbation.

que dans un pourcentage important des réponses de la CCPO, celle-ci dans son mémoire en réponse, donne soit une « réponse positive » soit une « non prise de position » aux demandes étudiées, il est indiqué que ces demandes seront présentées à la Conférence Intercommunale... pour décision,

que certains autres avis de la CCPO respectent les règlements, qu'elles soient positives ou non, mais sont très explicites,

que plusieurs communes ont donné un avis défavorable au projet de PLUi v2, et qu'à ce jour, la Commission d'Enquête n'a pas connaissance des suites qui seront données aux attentes et remarques de ces communes et qu'il faut attendre leurs ré études lors de la Conférence Intercommunale des Maires et lors de la Commission Aménagement de fin août début septembre,

que les oppositions de certaines communes auraient dues être réglées avant la mise à l'enquête publique de ce PLUi v2, oppositions qui, semble-t-il, ont influencé certaines observations et requêtes de certains déposants,

que la Commission d'Enquête, n'ayant pas en sa possession tous les éléments de réponses aux observations déposées et laissant planer un doute sur certaines décisions à venir,

que la Commission d'Enquête Publique ne peut attendre les décisions définitives de réponses à chacune des requêtes, arrêtées pour le stade d'approbation par la Conférence Intercommunale, à la fin du mois d'août ou début septembre, pour donner son avis et conclure objectivement cette enquête publique,

**Pour cela :**

La Commission d'Enquête dans ses conclusions et avis motivés ne peut donc donner qu'un

## **Avis Favorable**

au projet de PLUi v2 de la Communauté de Communes du Pays d'Opale,

**sous réserve que :**

Toutes les questions et suggestions soumises à la Conférence Intercommunale des Maires, fin août début septembre, aient obtenu des décisions définitives de réponses à chacune des requêtes et questions qui lui seront posées et arrêtées pour le stade d'approbation.

Nous recommandons:

De prendre en compte les remarques des Personnes Publiques Associées, surtout celles présentant un caractère juridique, afin d'éviter tout recours et mener à bien ce projet de modification du PLUi v2,

Le PPRI des « pieds de coteaux » n'étant pas approuvé à ce jour, la commission demande que l'arrêté soit intégré au projet du PLUi v2 dès son approbation afin de préciser les impacts sur le zonage et le règlement.

Enfin la commission d'enquête recommande la mise en place d'une concertation annuelle ou périodique avec toutes les communes, visant à établir un bilan de la consommation des nouvelles constructions et projets, et d'adapter une nouvelle répartition en conséquence.

:

GUINES le 5 Juillet 2019.

Le Président et les Membres de la Commission d'enquête :

Bernard PORQUIER

Jacques BOURNOUVILLE

Gérard VALERI