

# DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

## ARRONDISSEMENT DE SAINT-OMER

<p><b>CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE</b></p> <p><b>d'Enquête Publique</b></p>	<p><b>Décision</b></p> <p><b>De Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de LILLE</b></p> <p><b>N° E22000021/59 du 11/02/2022.</b></p> <p><b>Arrêté de Mr le Président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-OMER du 17/03/2022.</b></p>
<p><b><u>Siège de l'enquête :</u></b></p> <p><b>CAPSO</b></p> <p><b>LONGUENESSE</b></p>	<p><b>OBJET :</b></p> <p><b>Enquête publique relative au PROJET DE REVISION ALLEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU POLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE sur la commune d'EPERLECOUES</b></p> <p><b>Ouverte au public du Vendredi 15 avril au Lundi 16 Mai 2022 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.</b></p>
<p><b>Commissaire ENQUETEUR</b></p>	<p><b>Monsieur RENOND Vital.</b></p>



**CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE**

**Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECOUES.**

## SOMMAIRE

### 1. OBJET DE L'ENQUETE

#### 1.1. NATURE DE LA DEMANDE,

#### 1.2. OBJECTIFS,

##### 1.2.1. OBJECTIF ANNONCE PAR LE DEMANDEUR ET REPRIS PAR LA CAPSO

##### 1.2.2. OBJECTIF RELEVÉ PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### 1.3. DESCRIPTION DU PROJET,

#### 1.4. CONTEXTE,

### 2. IMPACT ENVIRONNEMENTAL.

#### 2.1. CONTEXTE PHYSIQUE,

#### 2.2. VOLET PAYSAGER,

#### 2.3. VOLET TECHNIQUE,

#### 2.4. VOLET ECOLOGIQUE,

#### 2.5. ETUDE ACOUSTIQUE,

### 3. OPPOSITIONS OU DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET.

#### 3.1. DEROULEMENT DE L'ENQUETE,

#### 3.2. OPPOSITIONS AU PROJET,

##### 3.2.1. SATURATION VISUELLE,

##### 3.2.2. NUISANCES,

##### 3.2.3. MESURES COMPENSATOIRES

##### 3.2.4. DIFFICULTES MAJEURES,

##### 3.2.5. MONUMENTS CLASSES,

##### 3.2.6. HYDROLOGIE,

### 4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ;

#### 4.1. AVIS MOTIVE

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECOUES.

# 1 OBJET DE L'ENQUETE

## 1.1 NATURE DE LA DEMANDE,

Par courrier en date du 22 Mars 2021, la CAPSO a été sollicitée par M. Schraen afin de reprendre la parcelle AB48, située sur la commune d'Eperlecques, rue de Westrove, en ZONE CONSTRUCTIBLE.

## 1.2 OBJECTIFS,

### 1.2.1.1 OBJECTIF ANNONCE PAR LE DEMANDEUR ET REPRIS ET REPRIS PAR LA CAPSO

Dans sa demande, M. Schraen indique que son souhait de reprendre sa parcelle AB48 située sur la commune d'Eperlecques, en zone constructible, résulte de la volonté de rapatrier les sièges sociaux et d'implanter les bureaux de ses différentes sociétés de gestion et d'exploitation de sites commerciaux qui se trouvent actuellement en métropole lilloise.

La construction de ce nouveau bâtiment et le transfert des sièges sociaux permettrait la création de 2 nouveaux emplois sur site et une plus grande collaboration avec des entreprises locales d'expertise comptable, de gestion et de construction.

En outre, il est envisagé la création d'une nouvelle agence de gestion de sites commerciaux en lien avec les différents projets d'investissement en cours sur la Région des Hauts de France ce qui permettrait la création de 2 emplois supplémentaires à court terme sur site et d'un troisième emploi pour le suivi des chantiers de construction.

Pour permettre la réalisation de ces projets en lien avec le développement économique du territoire, le zonage de la parcelle AB48 doit être revu afin de reprendre cette parcelle en zone urbaine à vocation économique (UE).

Relayant la demande de Mr SCHRAEN, la CAPSO à proposer de reprendre une parcelle en zone UE afin de permettre à Mr Schraen de pouvoir effectuer le projet de construction.

Dans sa délibération du 30 juin 2021, la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer a arrêté le projet de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Eperlecques.

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECQUES.

### 1.2.1.2 OBJECTIF RELEVÉ PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

***Le COMMISSAIRE ENQUÊTEUR s'appuie sur le courrier de Mr SCHRAEN, demandeur, repris partiellement en italique ci-dessous :***

*''La limite entre les zones UDb et N, a été modifiée depuis l'application du nouveau PLUi.*

*Alors que précédemment la zone UDp reprenait bien une bande de 40 mètres au droit de l'accès de la parcelle, situé rue de Westrove, et permettait ainsi au service instructeur de délivrer en septembre 2017 le PC 062 297 17 00018 (chantier véranda ouvert en mai ou 2019), le nouveau PLUi restreint depuis septembre 2019 cette marge à moins de 15 mètres de recul.*

*L'emprise totale des 115 m<sup>2</sup> au sol de ce garage avec carport autorisé, figurerait en zone naturelle si nous ne rectifions pas les documents d'urbanisme mais surtout, cela m'empêcherait de transférer mes activités depuis la métropole Lilloise sur le territoire de la CAPSO.''*

#### **CONSTAT du Commissaire Enquêteur :**

Mr SCHRAEN ne peut plus construire son GARAGE avec CARPORT suite au changement du PLUI en 2019, ce qu'il déclare, dont acte.

Il propose, ce qui est tout à fait louable de créer des emplois, mais la difficulté réside dans la crédibilité de ces créations d'emploi, à savoir :

- L'accueil des salariés dans les combles de son garage, situé dans sa propriété à une trentaine de mètres de la terrasse de sa résidence principale, entrée commune avec son habitation principale, absence de parking pour les employés et visiteurs.
- La localisation de ce projet de développement administratif et commercial dans une zone résidentielle de qualité d'accessibilité moyenne (difficulté de croisement de 2 voitures alors qu'à 7mn, la zone commerciale du Muguet pourrait l'accueillir.
- L'absence de réel projet de construction autre que celui de son garage conforme au PC de 2017 (Courrier de Mr Schraen du 22/3/2021)

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECOQUES.

### **1.3 DESCRIPTION DU PROJET,**

En l'absence de projet de construction et de descriptif dans le dossier d'Enquête Publique, le Commissaire enquêteur a demandé à la CAPSO la communication des éléments qui avaient dû être utilisés pour la présentation du Projet de construction de Mr Schraen, en réunion d'examen conjoint.

La CAPSO a communiqué au Commissaire Enquêteur le courrier de Mr Schraen avec croquis du 22/03/2021, utilisé en examen conjoint qui est devenu le seul élément factuel relatif au projet de construction.

Le Commissaire Enquêteur a demandé les plans cotés qui avaient dû servir au calcul des différentes surfaces, zonage actuel, zonage modifié objet de l'Enquête. Ces plans ont été communiqués. Ils ont permis au Commissaire Enquêteur l'implantation du Projet de construction dans le nouveau zonage, sur le fond de plan coté fourni en tenant compte de la déformation d'échelle.

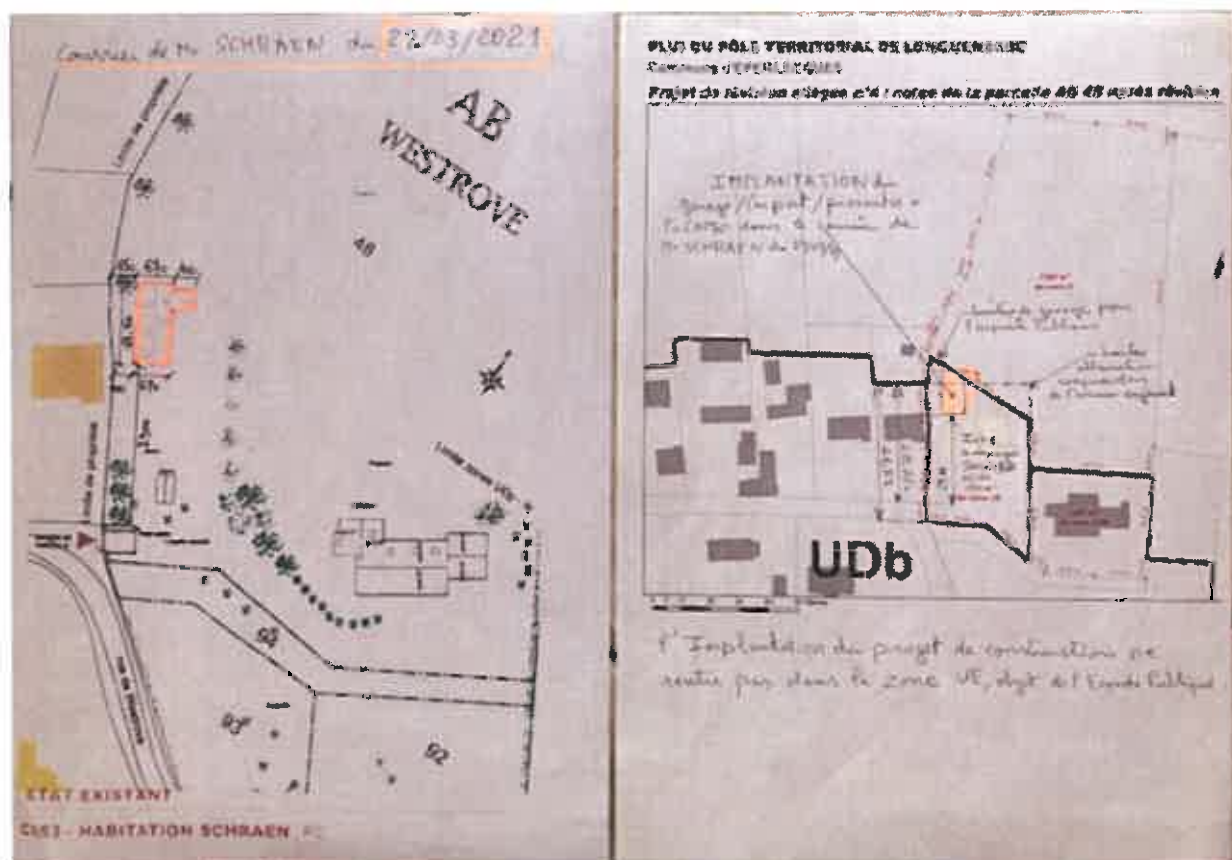
Le Public qui s'est présenté aux permanences, non initié aux règles et mécanismes de l'Urbanisme, est principalement interpellé et inquiet, non pas par la modification de zonage, objet de l'EP, mais du projet qui pourrait en découler tout en respectant le règlement de Zone UE. Bâtiment de 12 à 15m de haut en face ou à côté de chez eux etc.

**Le fait de ne pas avoir été en mesure d'apporter, pendant la durée de l'Enquête Publique d'éléments complémentaires sur le projet de construction n'a pas été de nature à rassurer le public et surtout de clarifier si le projet de Mr Schraen est identique au PC de 2017, ou a défaut la réalisation d'un bâtiment pouvant aller jusque 12 ou 15m de haut.**

#### **CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE**

**Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECOUES.**

**PHOTO DE GAUCHE** : Croquis fourni par Mr SCHRAEN dans son courrier du 22/03/2022, Le fond de plan est celui de son PC de 2017. Les cotes sont indiquées par ses soins.

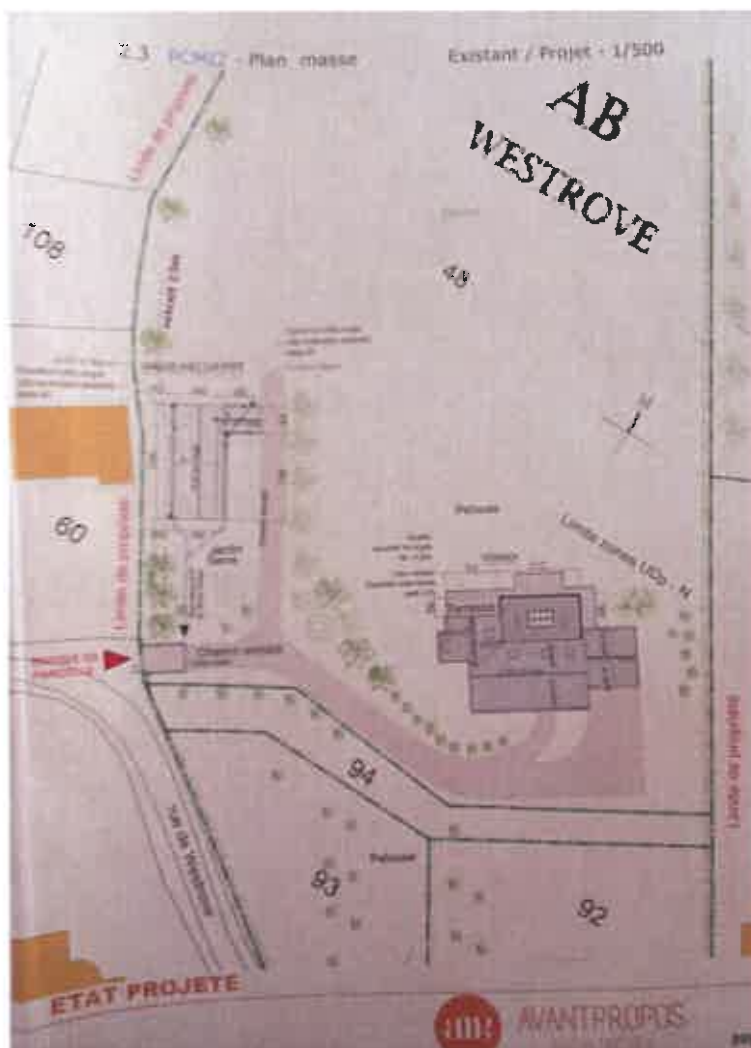


**PHOTO DE DROITE** : Implantation du Projet de construction dans le nouveau zonage, par le Commissaire Enquêteur. sur le fond de plan coté fourni par la CAPSO en tenant compte de la déformation d'échelle.

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECOUES.

**PLAN et PHOTO MONTAGE EXTRAIT DU PC DE 2017 de Mr SCHRAEN ;**



**Photo-montage issue du PC de 2017 . La serre et l'accès en enrobé sont déjà réalisés.**

**CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE**

**Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECOUES.**

## 1.4 CONTEXTE,

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CAPSO le 24 Juin 2019 et est opposable depuis le 12 Septembre 2019.

Par délibération en date du 30 Juin 2021, le Conseil Communautaire de la CAPSO a prescrit une procédure de révision allégée du PLUI sur la commune d'Eperlecques afin de permettre à Mr Schraen de réaliser son projet de construction.

## 2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL.

### CONTEXTE PHYSIQUE,

Modification du plan réglementaire A pour la commune d'Eperlecques : La procédure de révision allégée consiste à reprendre 1703m<sup>2</sup> de la parcelle AB 48 en zone UE.

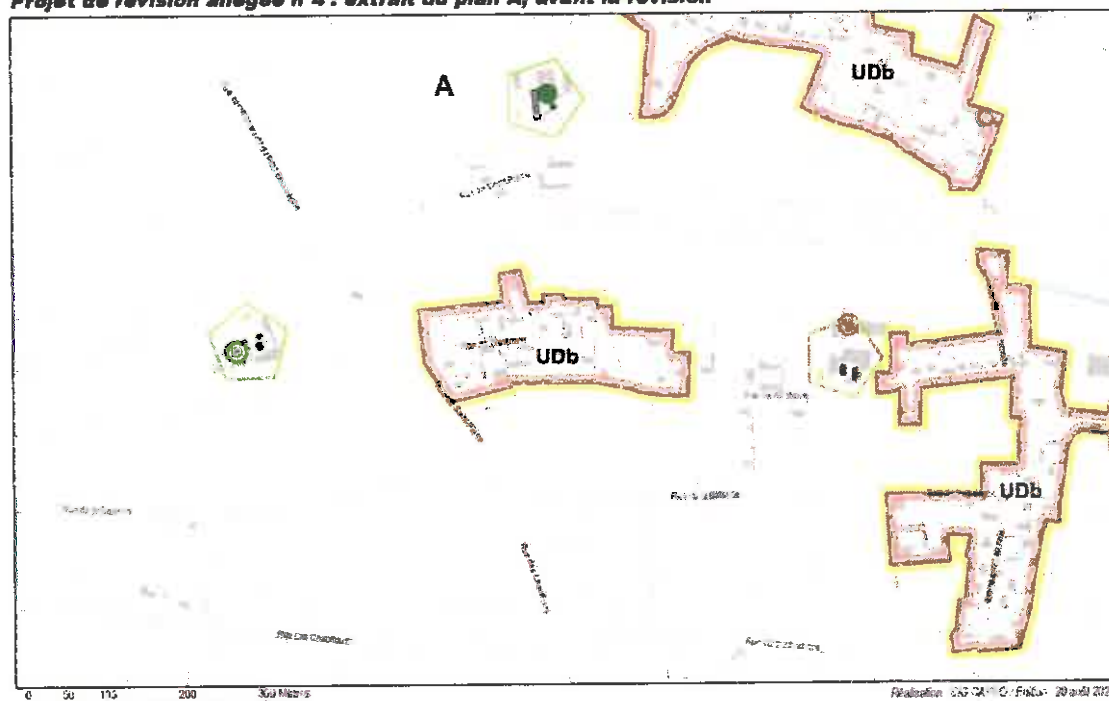
Le nord de la parcelle reste en zone agricole au PLUI tandis que le sud de la parcelle où est implantée la maison d'habitation reste quant à elle en zone UDb.

Récapitulatif des surfaces	Avant modification	Après modification
Zone A	8309 m <sup>2</sup>	7360 m <sup>2</sup>
Zone UDb	2209 m <sup>2</sup>	1455 m <sup>2</sup>
Zone UE	/	1703 m <sup>2</sup>

#### **PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE**

Commune d'EPERLECCQUES

Projet de révision allégée n°4 : extrait du plan A, avant la révision



#### **CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE**

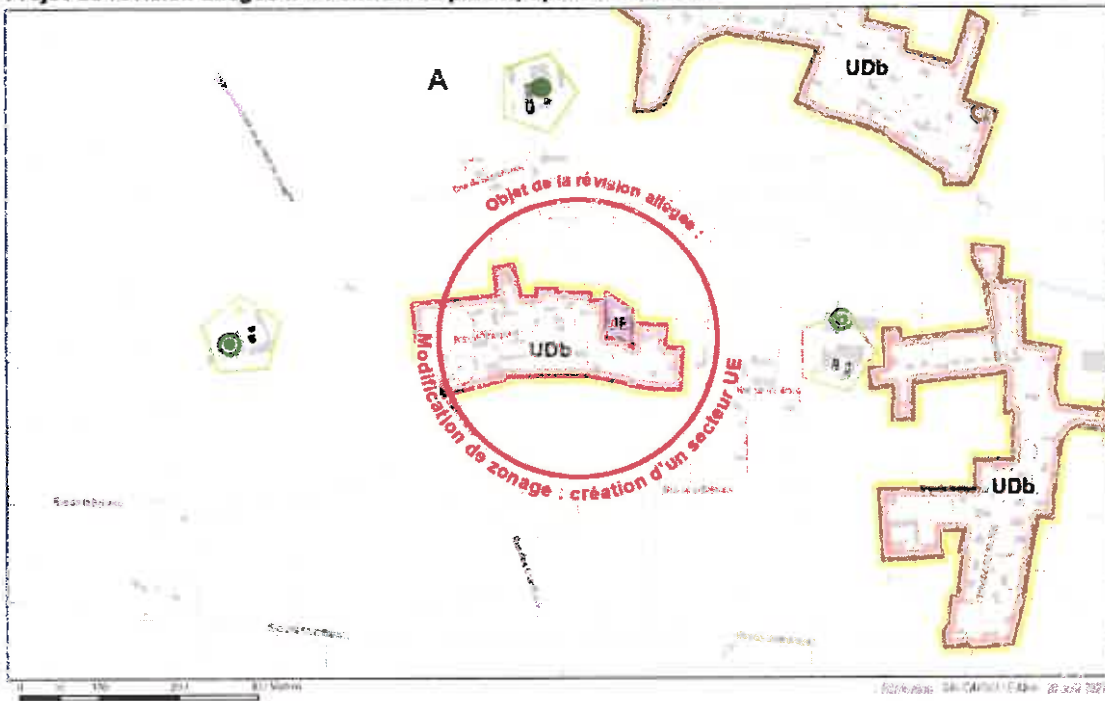
**Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECCQUES.**



**PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE  
Commune d'EPERLECCQUES**



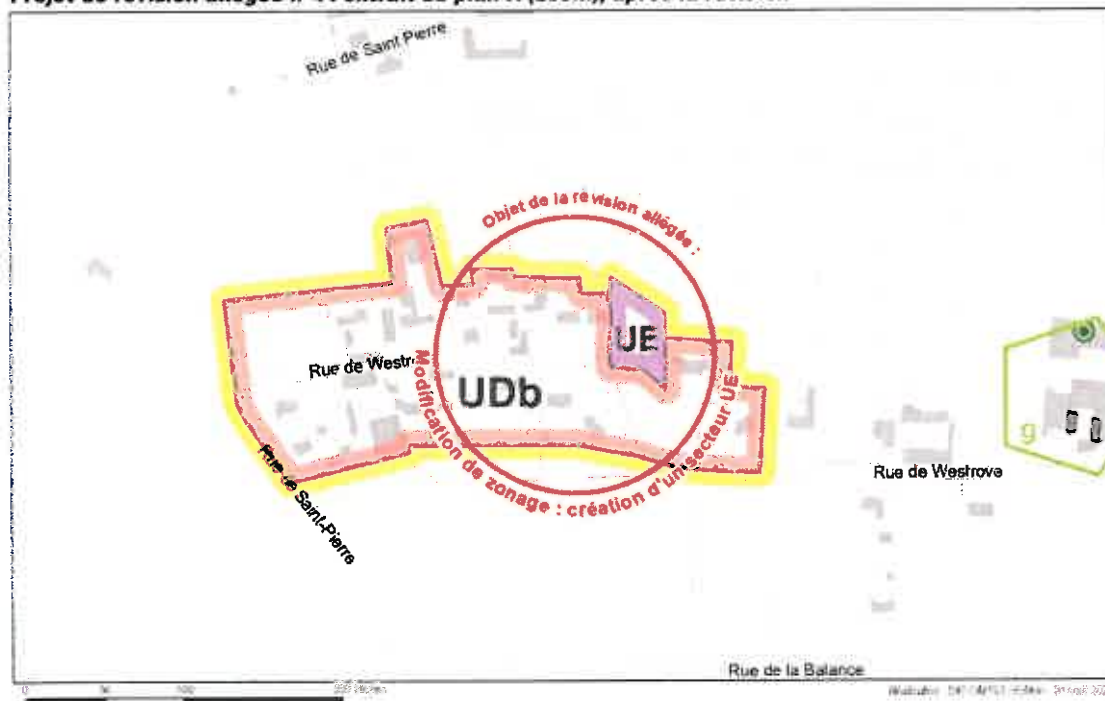
**Projet de révision allégée n°4 : extrait du plan A, après la révision**



**PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE  
Commune d'EPERLECCQUES**



**Projet de révision allégée n°4 : extrait du plan A (zoom), après la révision**



**CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE**

**Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECCQUES.**

**Remarque de la sous préfecture :**

(courrier du 17/02/2022 de Mr le ss Préfet de Saint-Omer à Mr le Président de la CAPSO.)

*“La procédure de révision allégée est adaptée au projet qui entraîne une réduction de la zone A.*

*Cependant, dans le cadre de la réduction de la consommation de terres agricoles, il apparaît utile d'envisager les différentes options offertes en matière d'aménagement. Ainsi, envisager un autre scénario permettant l'implantation sur une zone économique existante pourrait être évoqué*

*Par ailleurs, et comme pourra le préciser M.Caux, la parcelle en question se situe au sein du périmètre rapproché du champ captant de Houlle-Mouille. Une vigilance particulière sera donc menée sur le respect de l'arrêté préfectoral ainsi que sur la nécessité de consulter l'Agence Régionale de Santé.”*

**2.1 VOLET PAYSAGER,**

La vocation générale du secteur d'implantation de la parcelle présente une alternance de zones A et UDb. Cela confère au secteur une identité spécifique et une homogénéité des constructions implantées.

La création d'une zone UE modifie la vocation et est associée à des possibilités réglementaires différentes pouvant avoir un impact sur la qualité paysagère et affecter le cadre de vie des riverains.

Ainsi, les possibilités ouvertes au niveau de la hauteur du bâtiment sont moins restrictives qu'en zone UDb (jusque 15 m de hauteur en zone UE contre 12 m en zone UDb).

L'attention associée à la qualité des bâtiments d'activité définie en zone UDb « unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage » n'a pas d'équivalent en zone UE.

Une attention particulière devra être portée aux caractéristiques du projet de construction pour que son impact n'affecte pas la qualité paysagère du secteur et le cadre de vie des riverains.

Ces remarques ont été indiquées également dans l' Avis du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

**CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE**

**Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECOQUES.**

## 2.2 VOLET TECHNIQUE,

Le volet technique ne peut pas faire l'objet de remarque puisque aucun dossier technique n'a été établi, ni pour la CONCERTATION, ni pour les éléments du dossier d'Enquête mis à disposition du public.

## 2.3 VOLET ECOLOGIQUE,

La parcelle, objet de la modification de zonage, est située en Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type TI, n°3 1 0013353 « complexe écologique du Marais Audomarois et de ses versants » ;

La dite parcelle est en aire d'alimentation de captage et en périmètre rapproché d'alimentation en eau potable, ce qui nécessitera l'avis d'un hydrogéologue agréé;

Considérant la faible superficie concernée,

La MRAE indique que l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date sa décision, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

## 2.4 ETUDE ACOUSTIQUE,

Il n'y a pas de risque de nuisances acoustique dans le cadre des éléments connus relatif à ce projet.

# 3 OPPOSITIONS OU DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET.

## DEROULEMENT DE L'ENQUETE,

Cette enquête publique relative au PROJET DE REVISION ALLEGEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL du POLE TERRITORIAL de LONGUENESSE sur la commune d'EPERLECQUES a été ouverte au public du Vendredi 15 avril au 16 Mai 2022 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

### Lieux d'enquête et de consultation du dossier

- Le siège : La CAPSO à LONGUENESSE
- La Mairie d'EPERLECQUES.

D'un commun accord, le commissaire enquêteur et la CAPSO ont établi le calendrier des permanences.

En ce qui concerne les horaires, il y a eu permanences : le matin, l'après-midi, en soirée (jusqu'à 18h30).

4 permanences ont eu lieu, respectivement :

- Le Vendredi 15 Avril 2022 de 9h00 à 12h00, à la Mairie d'Eperlecques.
- Le Mercredi 20 Avril 2022 de 15h30 à 18h30, à la Mairie d'Eperlecques.
- Le Samedi 30 Avril 2022 de 9h00 à 12h00, à la Mairie d'Eperlecques.
- Le Lundi 16 Mai 2022 de 14h00 à 17h à la CAPSO.

Une réunion préparatoire s'est tenue le 08/04/2022 à la CAPSO, en présence :

- Le Commissaire Enquêteur et son Tuteur.
- La CAPSO, représentée par :
  - Mme Magalie DEMARLE,
  - Mme MARQUIS,
  - Mme FLANDRIN,

Cette réunion a permis:

- Un tour de table, présentation du Commissaire Enquêteur ;
- La présentation du projet par madame Elodie FLANDRIN,
- Présentation du VADE MECUM
- Le choix du siège de l'Enquête Publique.
- L'élaboration du tableau des permanences.
- Les conditions d'affichage de l'avis d'enquête.
- Le contrôle de la publicité.

Réunion en Mairie d'EPERLECQUES le 07/04/2022.

Cette réunion a permis:

- un tour de table,
  - Présentation du Commissaire Enquêteur.
  - Présentation de Mr le Maire d'EPERLECQUES,
- L'Organisation des permanences,
- L'Accès PMR.
- Moyens Vidéo et wifi utilisables en salle de réunion de la Mairie.
- L'espace d'attente du public,

Visite des lieux, rue de Westrove, après commentaires du Maître d'Ouvrage, le 08/04/2022.

### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECQUES.

### Lieux d'enquête et de consultation du dossier

- Le siège : La CAPSO à LONGUENESSE
- La Mairie d'EPERLECQUES.

### **3.1 OPPOSITIONS AU PROJET,**

Le public qui est intervenu lors des permanences, constitué principalement de voisins disposant de belles propriétés rue de Westrove à proximité immédiate du projet s'est étonné de ne pas avoir été informé d'un projet en face de chez eux,

- Ni par la Mairie
- Ni par Mr SCHRAEN
- Ni par affichage ou un document quelconque

Certains se sont présentés à plusieurs permanences afin d'avoir des réponses sur la nature de la construction compte tenu, à leur grande stupéfaction que aucun projet n'ait été intégré dans le Dossier d'Enquête publique.

Le voisinage n'est pas opposé à un projet, mais il s'inquiète à juste raison de ne pas avoir connaissance du projet et surtout des possibilités de constructions possibles si cette modification du PLUI est approuvée. Il considère que l'acceptation de la modification du PLUI donne "un chèque en blanc" à la réalisation d'un projet qui peut, tout en restant dans le cadre du règlement de zone être préjudiciable visuellement et indirectement financièrement.

#### **3.1.1 SATURATION VISUELLE,**

La vocation générale du secteur d'implantation de la parcelle présente une alternance de zones A et UDb. Cela confère au secteur une identité spécifique et une homogénéité des constructions implantées.

La création d'une zone UE modifie la vocation et est associée à des possibilités réglementaires différentes pouvant avoir un impact sur la qualité paysagère et affecter le cadre de vie des riverains.

La création d'une zone UE modifie la vocation et est associée à des possibilités réglementaires différentes pouvant avoir un impact sur la qualité paysagère et affecter le cadre de vie des riverains.

Ainsi, les possibilités ouvertes au niveau de la hauteur du bâtiment sont moins restrictives qu'en zone UDb (jusque 15 m de hauteur en zone UE contre 12 m en zone UDb)

L'attention associée à la qualité des bâtiments d'activité définie en zone UDb « unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage » n'a pas d'équivalent en zone UE.

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECQUES.

### 3.1.2 NUISANCES,

Outre les risques de nuisances visuelles potentielles telles qu'évoquée précédemment, les voies d'accès ne se prêtent pas, ni à une augmentation du flux de véhicule, compte tenu des restrictions de croisement sur certains tronçons de la rue de Westrove.

### 3.1.3 MESURES COMPENSATOIRES

Le projet prévoit la consommation de 949 m<sup>2</sup> de zone agricole dans une perspective d'artificialisation. Il appartient aux collectivités d'aborder la problématique du grignotage des terres à vocation agricole avec d'autant plus de vigilance qu'elles sont vouées à artificialisation. A ce niveau l'application de la séquence Eviter Réduire Compenser permettrait d'anticiper de nouvelles habitudes dans la gestion économe de l'espace. Dans le cas présent, une compensation mériterait d'être envisagée.

### 3.1.4 DIFFICULTES MAJEURES,

La difficulté principale est constituée par :

#### **L'ABSENCE D'ÉLÉMENTS DU PROJET DE CONSTRUCTION dans le DOSSIER d'Enquête Publique.**

Cette absence d'éléments concrets relatifs au projet de construction a fait suite à une CONCERTATION qui n'a pas eu lieu, non pas au sens administratif mais au sens opérationnel.

En effet, les éléments mis en œuvre pour la CONCERTATION ne pouvaient raisonnablement pas permettre au public d'avoir connaissance de la localisation précise de partie concernée par la modification N°4 du PLUI permettrait de réaliser, de part :

- Le contenu du libellé "*Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECQUES*" ne précisant l'endroit exact.
- L'ABSENCE de tout document descriptif du projet et plans dans les dossiers de concertation CAPSO et Mairie autre que la délibération de la CAPSO ainsi qu'un registre de concertation.
- L'absence d'informations sur la CONCERTATION, sur les sites internet CAPSO et Commune.
- Le choix de pas mettre de flyer dans les boîtes à lettres des maisons

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECQUES.

**INQUIETUDES SUR LE PROJET A RELISER :**

Mr Schraen précise dans son courrier du 22/03/2021 :

*''Enfin, les différents projets d'investissement que nous menons actuellement sur la région des Hauts de France, près de 80.000m<sup>2</sup> de surface de plancher en commerce et activité, nous incitent à créer une nouvelle agence de gestion de nos sites commerciaux qui verrait la création de deux emplois à court terme sur site et l'emploi d'une troisième personne chargée du suivi de nos chantiers de constructions.*

*Cependant la modification du PLUi ne permet plus la réalisation de ce projet d'investissement et de développement. ''*

Le public a des difficultés à admettre que l'activité des sociétés de Gestion, délocalisées du pôle d'attraction de la métropole Lilloise, s'installe dans un garage, rue de Westrove à EPERLECQUES, quartier résidentiel avec une voirie qui ne permet pas à plusieurs endroits le croisement de 2 voitures.

Le Commissaire Enquêteur, qui a une expertise en gestion administrative et technique de projets s'étonne que les services de la collectivité et de l'état ont été mobilisés dans le cadre de cette enquête publique sans aucun projet ou avant-projet étayé et crédible de bâtiment permettant d'accueillir une structure évolutive à vocation administrative technique et commerciale

Seul élément fourni par Mr Schraen à la CAPSO, son plan de garage identique (même fond de plan) à celui de 2017, déplacé de quelques mètres, avec peut-être des combles aménageables, bâtiment potentiellement évolutif vers un Projet en hauteur et en impact visuel conforme au règlement de zone du PLUI , en particulier la hauteur jusque 15m,

**REMARQUE du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.**

La vocation générale du secteur d'implantation de la parcelle présente une alternance de zones A et UDb. Cela confère au secteur une identité spécifique et une homogénéité des constructions implantées.

La création d'une zone UE modifie la vocation et est associée à des possibilités réglementaires différentes pouvant avoir un impact sur la qualité paysagère et affecter le cadre de vie des riverains.

Ainsi, les possibilités ouvertes au niveau de la hauteur du bâtiment sont moins restrictives qu'en zone UDb (jusque 15 m de hauteur en zone UE contre 12 m en zone UDb)

L'attention associée à la qualité des bâtiments d'activité définie en zone UDb « unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage » n'a pas d'équivalent en zone UE.

**CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE**

**Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECQUES.**

Ces remarques et points de vigilance confortent les craintes du Public sur l'incertitude liée au type de construction final pouvant DEVALORISER leur habitation dans cette zone résidentielle.

### 3.1.5 MONUMENTS CLASSES,

Aucun monument classé n'a été identifié à proximité.

### 3.1.6 HYDROLOGIE,

#### **Champ captant de HOULLE MOULLE :**

Remarque de Mr le Sous-préfet

La parcelle en question se situe au sein du périmètre rapproché du champ captant de Houlle-Moulle. Une vigilance particulière sera donc menée sur le respect de l'arrêté préfectoral ainsi que sur la nécessité de consulter l'Agence Régionale de Santé.

Malgré les demandes par mail du Commissaire Enquêteur, aucune consultation n'a été faite.

## **4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ;**

### 4.1 AVIS MOTIVE

Pour les motifs suivants :

VU

- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-31 et L153-34 ;
- le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 à L123-19 et R123-1 et R123-46
- la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration entre le public, le Commissaire Enquêteur et l'administration ;
- la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 susvisée;

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECQUES.



- le Plan Local <l'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse, approuvé le 24 juin 2019;
- la délibération du Conseil de la Communauté d' Agglomération du Pays de Saint-Omer n°D220- 21 en date du 30 juin 2021, prescrivant le projet de révision allégée n°4 du PLUI du pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Eperlecques;
- la décision de la MRAE n°2021-5801 en date du 30 novembre 2021 dispensant la procédure de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R.1 04-28 du code de l'Urbanisme ;
- la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, prise en date du 11 février 2022 désignant Monsieur Vital RENOND en qualité de Commissaire Enquêteur.
- la réunion d'examen conjoint des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées qui s'est déroulée le 22 février 2022 ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

## ATTENDU

- Que les éléments fournis pour le dossier sont conformes à la réglementation en vigueur durant la durée de l'enquête publique,
- Que les différents moyens nécessaires à la publicité de l'enquête publique par publication et affichage ont été mis en œuvre et maintenus durant l'enquête,
- Que l'enquête publique s'est déroulée, conformément aux dispositions de l'arrêté la prescrivant,
- Que les dispositions sanitaires liées à la pandémie Covid et les gestes barrières ont été respectés,

## CONSIDERANT :

- Que le commissaire enquêteur a pour mission de recueillir les observations tant écrites qu'orales du public sur le projet soumis à l'enquête publique, de les analyser, de se prononcer sur leur recevabilité par des conclusions motivées et de donner un avis sur le sujet ; qu'il peut aussi émettre des suggestions, faire des recommandations, appeler l'attention de l'auteur du projet sur tel ou tel point lui semblant mériter réflexion et formuler des réserves,
- Que le public, appelé à émettre son avis, a pu s'exprimer librement et consigner ses observations.
- Que les observations du public ont été analysées dans leur totalité et qu' aucune réponse satisfaisante n'a été apportée, sur la réalisation projet futur que la modification du PLUI auquel ils risquent d'être confrontés

### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Projet de Révision allégée N°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pole Territorial de Longuenesse sur la Commune d'EPERLECQUES.

- Que la modification du zonage, telle que proposée permettrait une construction préjudiciable à la zone résidentielle existante et dévaloriser les maisons à proximité,
- Que les solutions alternatives n'ont pas été étudiées. La zone du Muguet, à quelques minutes de la rue de Westrove, se prête bien à un développement administratif et commercial, mais le projet de garage de Mr SCHRAËN dans cette zone artisanale, ne l'arrange forcément pas du tout.
- Que si la modification du PLUI est acceptée, le service d'urbanisme, instructeur des permis de construire appréciera la conformité du règlement de zone et permettra la réalisation d'un bâtiment dont la hauteur pourrait atteindre 15m, ce qui est incompatible dans cette zone résidentielle.
- Que la construction projetée est à l'intérieur du périmètre du champ captant de Houlle Moulle. Malgré les observations et/ou questionnement du public, du Commissaire Enquêteur, du pôle Métropolitain, du courrier de la Sous-Préfecture, les mesures préconisées sont restées sans complément d'analyse, ni aucune réponse concrète.
- L'ensemble des éléments analysés, communiqués par Mr SCHRAËN, et repris par la CAPSO démontrent que la modification N° 4 du PLU à vocation de lui permettre de construire son garage et Carport tel que prévu dans le PC accordé en 2017, ce qu'il ne peut plus faire suite à la modification du PLUI de 2019. Sans l'argument de développement économique, peu crédible au regard des éléments supra cités, sa demande n'aurait pu être prise en compte.

*Le Commissaire Enquêteur émet un :*

***AVIS DEFAVORABLE***

*Le Commissaire Enquêteur*

*LE TOUQUET, le 13 Juin 2022.*

*Le Commissaire Enquêteur* **Vital RENOND**

