

Enquête Publique
Département du Pas de Calais
Arrondissement de Saint-Omer
COMMUNE d'ECQUES

**Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'Ecques**

Période d'enquête du 02 octobre au 03 novembre inclus

**Prescrite par la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer
par arrêté n° 1274-23 en date du 23 août 2023**

CONCLUSIONS ET AVIS

de Franck LAPLACE

Commissaire Enquêteur

désigné par décision n° E23000105/59 du 17/07/2023

de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE

Transmis le 14 novembre 2023

CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

► OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET

L'objet de cette enquête publique porte sur la modification n°1 du PLU approuvé en 2016. Saisie par la commune d'Ecques, la CAPSO, autorité organisatrice de cette enquête, a décidé par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2022 de prescrire cette procédure de modification du PLU de la commune.

En effet, la commune d'Ecques souhaite réduire le périmètre de la zone 1AU du centre bourg en retirant la parcelle ZE6 qui a été identifiée comme zone humide. Sur ce périmètre de la zone 1AU se superpose un périmètre d'Opération d'Aménagement Programmée qui couvre également la zone UH voisine sous laquelle se situe le stade communal et un cimetière, cette OAP doit également être corrigée. Cette zone 1AU constitue le secteur de développement stratégique de la commune en permettant de relier les équipements publics, précisés ci-dessus, au centre ville.

Cette zone d'extension urbaine répond aux objectifs du PADD de renforcer le développement de la centralité communale.

Lors de la phase d'études d'élaboration du projet de développement et d'urbanisation de ce cet OAP, le porteur de projet, la société Terrimmo, a identifié une zone humide sur une partie de la parcelle ZE6. Des investigations ont été réalisées afin de trouver un site de compensation. Après quelques recherches et études, il a été décidé d'appliquer le principe d'évitement et de retirer la parcelle ZE6 du projet de lotissement. Le choix « d'éviter » a par conséquent été privilégié.

La demande modification du PLU de la commune porte donc sur le retrait de cette parcelle du périmètre d'OAP qui a pour conséquence d'en réduire le périmètre et dont les modalités d'aménagement sont corrigées. La servitude de mixité sociale et intergénérationnelle est également retirée de cette parcelle ZE6.

Les extraits du plan de zonage aux pages 134 et suivantes du rapport de présentation seront mis à jour et un nouveau schéma d'OAP sera substitué à celui repris en page 143. Le tableau des surfaces s'en trouve donc modifié. Un différentiel de 6 700 m² vient en réduction des zonages en 1AU pour s'ajouter aux zonages A (Agricole)

Les modifications apportées à l'OAP en raison du retrait de la parcelle ZE6 portent sur la zone 1AU sur laquelle le porteur se propose de réaliser un lotissement en 3 phases sur une superficie de 36 642 m² et la réalisation de 56 logements sur approximativement une période 10 ans.

Si l'OAP précisait que la desserte serait réalisée par une voirie à double sens rue du brûle-rue de la basse ville, la modification supprime la possibilité de desservir le futur lotissement par la rue du brûle du fait de la suppression de la parcelle ZE6 de l'OAP et de la zone 1AU. Le principe de desserte en double sens est conservé dans l'OAP vers la rue de la Basse Ville.

L'aménageur travaille sur la réalisation en 3 phases :

- tranche 1 au centre : un béguinage de 8 logements et 25 lots libres
- tranche 2 au sud : 17 lots libres
- tranche 3 au nord : 6 lots libres

La densité brute du programme sera de 15,28 logements à l'hectare soit une densification supérieure à ce qui est constaté pour le moment sur la commune et notamment au centre bourg de 10 à 12 logements par hectare.

► NATURE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE

▪ Déroulement de l'Enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles. Aucun incident n'est à signaler lors des permanences.

La participation a été relativement bonne mais principalement par mail :

A noter que lors des permanences qui se sont déroulées au siège de la CAPSO, une seule personne s'est présentée le 03/11/2023.

Lors de la permanence réalisée en mairie d'Ecques, plusieurs personnes se sont présentées et le commissaire enquêteur a pu échanger avec madame le maire de la commune, madame MERCHIER et le premier adjoint monsieur NOURRI. Ces derniers lui ont fait part de quelques réticences sur le projet de construction de 56 logements émanant principalement d'habitants hostiles au projet de lotissement.

Les personnes rencontrées ont été notamment 2 propriétaires l'un annonçant qu'il ne souhaitait pas vendre son terrain dans le périmètre du projet (périmètre phase 3) et le second qui souhaitait en négocier le prix.

Le dirigeant de la société de projet, monsieur LOUVET de la société TERRIMMO, s'est également présenté pour apporter quelques précisions sur l'avancée de son projet, précisions conformes à ce qui a été préalablement indiqué dans le paragraphe DESCRIPTION DU PROJET tant en terme de planning de réalisation que d'avancée de la définition de celui-ci.

L'unique visiteur de la permanence du 03/11/2023 a souhaité porter des remarques sur le registre d'enquête et 22 personnes ont apporté une contribution par mail. A noter que lors de la première permanence du 02/10/2023 au siège de la CAPSO aucune personne ne s'est présentée.

La permanence en mairie est déroulée dans un climat serein, voir convivial, et les échanges avec les visiteurs n'a pas permis d'estimer que le projet pouvait rencontrer une réelle et forte opposition au projet de la part, pour le moins, des personnes qui se sont déplacées, à l'exception, cependant, du propriétaire qui ne souhaite pas céder son terrain.

▪ Observations recueillies lors de l'Enquête

Le rapport de cette enquête publique, avec notamment en annexe le détail de toutes les observations, note que les 23 contributions sont unanimement contre le projet de réalisation de 56 logements, dont 8 logements d'un béguinage.

Or, l'objet de cette enquête, clairement précisé dans le dossier, portait sur la réduction de la zone IAU du centre bourg et des modifications apportées à l'OAP du fait de cette réduction. La zone IAU et l'OAP par ailleurs déjà définies lors de l'approbation du PLU en 2016 et déjà dans le POS de 2006.

L'ensemble de ces observations et critiques peut apparaître hors contexte de l'objet de l'enquête qui portait bien sur une modification de PLU et de la réduction d'une zone IAU. La confusion perçue à la lecture de ces observations résultent certainement de la présence dans le dossier d'enquête, probablement dans un souci de transparence de la collectivité, d'un croquis d'un projet de réalisation d'un lotissement de 56 logements dont 8 béguinages sur cette zone AU.

Les contributions sont critiques pour plusieurs raisons principales :

- afflux de population important et soudain : Plusieurs contributeurs notent que ce projet de 56 logements est trop important pour la commune et va générer des problèmes liés à une concentration de population sur un petit espace, sous entendu ou clairement exprimé des désordres « urbains », des incivilités, et enfin aura pour conséquence de faire perdre le caractère rural de la commune, une certaine idée du « quant à soi » transparaît à travers ces observations.

- capacité des équipements collectifs : la quasi totalité des contributions pointent ou émettent le doute de la capacité des équipements collectifs à absorber cet afflux de population. Principalement les réseaux d'eaux usées ou pluviales, le dimensionnement ou l'état des voiries, des écoles ou garderies et les questions de circulation notamment autour des écoles ou encore les risques d'inondations ou d'amplification du phénomène semble-t-il déjà présent.

- destruction d'un morceau de nature : notamment pour les riverains du projet, plusieurs contributeurs expriment leur désapprobation de voir disparaître un morceau de nature et argumentent leurs avis par les préoccupations écologiques et les tensions climatiques actuelles

- absence de concertation : Beaucoup de contributeurs ont découvert ce projet de lotissement, en rappelant que celui-ci est bien au stade de projet, et notent l'absence de communication ou de concertation de la municipalité tant pour ce projet que, pour certains d'entr'eux, généralement.

2 contributions s'étonnent que l'on permette une urbanisation sur une zone humide, une confusion avec l'objet même de cette enquête qui est bien de protéger la zone humide

identifiée en la retirant du périmètre urbanisable.

Enfin, une dernière contribution, émanant de monsieur CAPPE, jeune agriculteur. Ce dernier souhaite relancer l'activité de production laitière, écologique et a pour objectif d'exploiter les terrains du projet à vocation de pâturage. Il indique que la réalisation de l'urbanisation et par conséquent de l'imperméabilisation des terres mais un terme à son projet agricole. Il note l'impact négatif de ce projet sur cet écosystème presque unique dans la commune.

► CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La CAPSO maître d'ouvrage de cette enquête publique a été sollicitée en date du 6 novembre 2023 pour apporter une réponses aux différentes observations parvenues pendant ces 33 jours d'enquête, elle y a répondu (Cf. rapport) en date du 9 novembre 2023.

Dans sa réponse aux diverses observations, la CAPSO précise que les contributions sont une opposition au projet de zone IAU inscrite au PLU en 2016 et issue du POS de 2006

Je considère pour ma part que c'est le plan du projet de lotissement de 56 logements, annexé au dossier d'enquête, qui a motivé les oppositions plutôt que la zone IAU proprement dite. Avec ce projet de lotissement, les contributeurs ont découvert les possibilités qu'offrait la zone IAU définie par le PLU de 2016 avec la densité qu'elle permettait déjà à l'époque. On peut noter ici qu'à l'occasion de l'enquête publique qui s'est déroulée au printemps 2016 pour l'approbation du PLU aucune observation du public n'est à noter sur ce zonage IAU, de même que lors de l'approbation du POS en 2006.

Les objectifs du PLU transcrit dans le PADD prévoit de renforcer la centralité du territoire en prévoyant un développement de l'urbanisation en centre bourg au plus près des équipements.

La zone IAU constitue par conséquent la principale zone de développement identifiée entre la rue du Brûle et la rue de Cauchie, de part et d'autre de la rue de la Basse Ville. Cet ensemble d'une superficie de 4,96 hectares, après retrait de la parcelle ZE6, permet de répondre aux objectifs du PLU et de programmer son urbanisation sur une période d'environ dix années.

Malgré la décision de la collectivité de réduire le périmètre de l'OAP par le retrait de cette parcelle humide, décision saluée par le PNR des caps et Marais d'Opale dans son avis, les objectifs de l'OAP définis par le PLU de 2016 sont préservés. Tant en terme de desserte que d'intégration paysagère ou encore de densité fixée par le PLU, minimum 15 logements/ha, l'objectif de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et de mixité sociale et intergénérationnelle est maintenu.

On peut noter cependant que la suppression de la voirie vers la rue du Brûle a pour conséquence de renvoyer par l'unique rue de la Basse Ville l'ensemble du trafic de 56 logements dont 8 béguinages. Mais la proximité du centre bourg et de ses équipements, mairie, école, commerces, permet d'estimer raisonnablement que le déplacement doux sera privilégié par les résidents de ce futur quartier.

En conclusion, si l'ensemble des contributions transmises lors de cette enquête publique doivent être considérées hors contexte puisqu'elles s'opposent unanimement au seul projet de lotissement, non au motif de cette modification du PLU, la réduction des périmètres de l'OAP et de la zone IAU, les observations abordent des thématiques que la collectivité et le porteur de projet ne doivent pas sous-estimer.

Les problématiques de circulation, de gestion des eaux pluviales, de capacité de la station d'épuration ou encore des écoles ou garderies, autant de sujets qui devront l'objet d'une analyse complète et objective lors de la réalisation de ce nouveau quartier, tel que le prévoit l'OAP.

Enfin, je rejoins la DDTM d'ARRAS dans son avis du 18/08/2023 lorsqu'elle demande la classement de la parcelle retirée de la zone IAU en zone naturelle (N), plutôt qu'en zone agricole (A). Le classement en zone naturelle de cette parcelle humide apparaît en effet plus cohérent avec le PADD, le rapport de présentation et le règlement du PLU.

► AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification du PLU de la commune d'Ecques

Sous réserve du classement de la parcelle ZE 6 humide en zone naturelle (N) plutôt qu'en zone agricole (A)

Fait à Boulogne sur Mer

le 14 Novembre 2023

Franck LAPLACE

COMMISSAIRE ENQUETEUR

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line extending to the right.