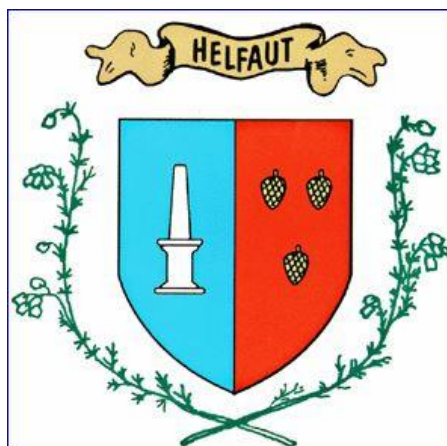


REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS
ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER



Conclusions et Avis	<p>Décision du Président du Tribunal Administratif de Lille n° E23000107 / 59 du 31 Juillet 2023.</p> <p>Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer n° 1379-23 du 5 Septembre 2023.</p>
<p><i>Objet de l'enquête :</i> Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut.</p> <p><i>Siège de l'enquête :</i> CAPSO 2 rue Albert Camus 62219 Longuenesse</p>	<p>Enquête publique relative à une modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et au document graphique associé.</p> <p>Ouverte au public du 16 Octobre 2023 au 16 Novembre 2023.</p>
Commissaire Enquêteur	Dominique Bogaert

SOMMAIRE

1	CADRE GENERAL DE L'ENQUETE	3
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	3
2.1	ARRETE DE NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	3
2.2	DATES, LIEUX DES PERMANENCES ET SIEGE DE L'ENQUETE.....	3
2.3	INFORMATION DU PUBLIC	4
2.4	CHRONOLOGIE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
2.5	CONCLUSIONS GENERALES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
3	CONCLUSIONS	5
3.1	CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES A L'ETUDE DU DOSSIER	5
3.1.1	Enjeux du projet	5
3.1.2	Chronologie de la préparation de l'enquête.....	9
3.1.3	Composition du dossier.....	10
3.2	CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES A LA CONSULTATION ET CONCERTATION PREALABLES A L'ENQUETE PUBLIQUE	11
3.3	CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES A LA CONTRIBUTION DU PUBLIC.....	12
3.4	CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES AU MEMOIRE EN REPONSE	13
3.5	SYNTHESE DE L'ARGUMENTAIRE.....	16
3.6	CONCLUSIONS GENERALES	19
4	AVIS	19

1 CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

Le projet concerne la commune d'Helfaut, située dans le département du Pas de Calais à 7 kms au sud de Saint Omer.

La commune comprend 1737 habitants (source INSEE 2020) et fait partie du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) créée le 1er Janvier 2017.

La CAPSO regroupe 53 communes, 105 128 habitants (source INSEE 2020) et gère, entre autres, la compétence Urbanisme.

Le PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CAPSO le 24 Juin 2019.

Par courrier du 22 octobre 2020, la CAPSO a été sollicitée par la commune d'Helfaut afin de modifier l'OAP qui avait été réalisée sur la zone à urbaniser du site 1.

Ce site a été mis en conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier (EPF), car son urbanisation nécessite la démolition d'anciens bâtiments agricoles.

Aujourd'hui, le programme de cette future opération a évolué et n'est plus compatible avec les principes qui ont été définis dans l'OAP.

Une modification de l'OAP et du document graphique associé sont donc nécessaires à la réalisation de ce projet.

La CAPSO a ainsi approuvé à l'unanimité, le 30 Juin 2021, dans sa délibération n° D221-21, la volonté d'enclencher la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur le territoire de la commune d'Helfaut.

Ces différents éléments justifient la procédure d'enquête publique.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 ARRETE DE NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E23000107 / 59 du 31 Juillet 2023, le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné Dominique Bogaert, Responsable de projets informatiques à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

2.2 DATES, LIEUX DES PERMANENCES ET SIEGE DE L'ENQUETE

La programmation de l'enquête publique a été fixée d'un commun accord du 16 octobre 2023 9h au 16 novembre 2023 17h.

Le siège de l'enquête a été fixé à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer.

Les lieux d'enquête ont été fixés au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer et en Mairie d'Helfaut.

Quatre permanences ont été programmées :

Le lundi 16 octobre 2023 de 9 à 12h à la CAPSO.

Le Vendredi 27 octobre 2023 de 14 à 17h en mairie d'Helfaut.

Le Vendredi 10 novembre 2023 de 14 à 17h en mairie d'Helfaut.

Le jeudi 16 novembre 2023 de 14 à 17h à la CAPSO.

2.3 INFORMATION DU PUBLIC

Les annonces légales ont été publiées et affichées conformément à la réglementation. Le public pouvait avoir accès au dossier sur poste informatique au siège de l'enquête et sur le site internet de la CAPSO (www.ca-pso.fr).

L'adresse enquetespubliques@ca-pso.fr permettait au public d'envoyer sa contribution par courriel.

Il n'y avait pas de registre internet pour cette enquête.

2.4 CHRONOLOGIE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les deux registres d'enquête ont été paraphés le 4 octobre 2023 et mis à disposition aux heures d'ouverture des lieux de permanence prévus par l'arrêté d'organisation durant toute la durée de l'enquête.

Le registre d'enquête mentionnait la nature de l'enquête, son numéro, le nom du commissaire enquêteur, la durée de la consultation du public, les dates des permanences.

Les parties du dossier qui pouvaient être égarées (cartes, plans, annexes spécifiques...) ont également été cotées et paraphées.

Le commissaire enquêteur a clôturé le registre du siège de l'enquête le 16 novembre 2023 à 17h et celui de la commune d'Helfaut le 17 novembre 2023 à 10h aux fins de rapport et conclusions.

2.5 CONCLUSIONS GENERALES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La mise à disposition du public du dossier d'enquête sur les différents lieux d'enquête s'est réalisée dans de bonnes conditions grâce à la coopération du service urbanisme de la CAPSO et de la mairie d'Helfaut.

Aucun événement notable n'est intervenu durant la période d'enquête publique.

3 CONCLUSIONS

3.1 CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES A L'ETUDE DU DOSSIER

3.1.1 Enjeux du projet

Le projet de modification du PLUi porte sur la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le document graphique associé.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le zonage, le règlement et les annexes du PLUi ne sont pas modifiés.

L'OAP concerne 4 sites sur la commune.

Le projet de modification porte sur un seul des 4 sites, le site 1, regroupant actuellement un espace vert public et deux parcelles AN45 et AN46 classées en Zone UDb, zone urbaine mixte de faible densité, identifiant les extensions urbaines récentes sur les communes des entités paysagères.

Il concerne un espace vert d'environ 1 800 m², limitrophe de la zone de stationnement de la place du village.

La parcelle AN46 de 971 m² est occupée par un corps de ferme désaffecté.

La parcelle AN45 de 6 143 m² regroupe une pâture et un verger contigus au corps de ferme.

Le projet de modification de l'OAP comporte les éléments suivants :

- Retrait de l'espace vert limitrophe à une des places du village de l'OAP.
- Réduction de la densité de 35 à 30 logements à l'hectare.
- Réduction du nombre de logements sociaux de 30% à 25% minimum

L'enjeu principal pour l'Autorité Organisatrice, qui est également le pétitionnaire, est la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en plein cœur de la commune permettant le développement de l'urbanisation dans le respect des dispositions légales.

Les impacts en termes de protection de l'environnement, de biodiversité et de nuisances concernent essentiellement :

- . La préservation d'un espace vert existant
- . La consommation d'espaces
- . L'artificialisation de sol (construction de logements, accès routier...)

Les impacts en termes d'urbanisme concernent essentiellement :

- . L'urbanisation en centre-bourg de la commune
- . La réponse à des demandes de logements
- . La réduction du nombre de logements prévus à l'hectare et du pourcentage de logements sociaux.
- . La modification d'accès au site (voie traversante en sens unique au lieu d'une voie à double sens en impasse)

Les impacts en termes économiques sont liés à l'arrivée de nouveaux résidents sur la commune.

Les conséquences principales sont les suivantes :

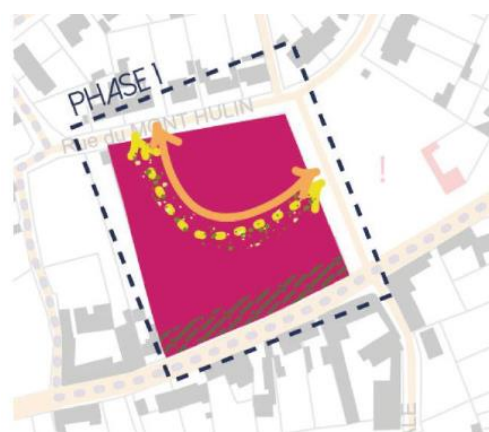
- . Le maintien en l'état d'un espace vert existant d'environ 1 800 m² qui est intégré dans l'OAP actuelle.
- . La destruction d'une ferme aujourd'hui désaffectée.
- . L'urbanisation de 6 100 m² occupés aujourd'hui par une pâture et un verger.
- . La création d'une offre de 21 logements, à minima, en centre-bourg d'une densité de 30 logements/hectare au lieu d'une offre de 30 logements d'une densité de 35 logements/hectare dans l'OAP actuelle.
- . La création d'une offre de logement sociaux qui passe à 6 logements (25%) à minima, au lieu de 10 logements (30%) dans l'OAP actuelle.

1. Retrait d'un espace vert existant

Avant



Après



L'espace vert d'environ 1 800 m² au nord-est du périmètre (cercle rouge)



L'espace vert vu de la place

Cet espace est retiré de l'OAP. Il est conservé en l'état au lieu d'être, à terme, en partie urbanisé.

2. La destruction d'un corps de ferme aujourd'hui désaffecté



Le corps de ferme

Ce corps de ferme est aujourd'hui désaffecté.
Sa destruction est prévue dans la mise en œuvre du futur projet d'urbanisation.

3. L'urbanisation de 6 100 m² occupés aujourd'hui par une pâture et un verger



La pâture, à l'ouest du corps de ferme, vue de la rue principale de l'argillère.



Le verger, au nord du corps de ferme, vu de la rue de l'abbé Palfart.

Cette pâture et ce verger sont intégrés dans le futur projet d'urbanisation.



Vue aérienne du projet de périmètre de l'OAP.

Cette zone est entourée d'habitations et se situe le long d'une des voies principales du village.

Ce projet s'inscrit dans les orientations du SCOT qui fixe, entre autres, un objectif de « renforcement prioritaire de l'urbanisation en cœur de ville et de village au plus près de l'offre d'équipements de commerces et de services ».

4. La création d'une offre de logement en centre-bourg qui passe, à minima, de 30 logements dans l'OAP (35 logements à l'hectare) actuelle à 21 logements (30 logements à l'hectare) dans le projet

La loi Climat et Résilience a pour objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Le projet prévoit la réduction de la densité de logement par hectare de 35 à 30. Il contribue donc à augmenter la consommation d'espace par logement par rapport au projet initial.

Il n'est donc pas cohérent avec l'esprit de loi Climat et Résilience.

Cependant les parcelles concernées par le projet sont classées en zone urbaine et non en zone naturelle ou agricole.

La demande d'information complémentaire adressée au Pétionnaire est la suivante :

Quelles sont les raisons de la modification du projet initial et notamment de la réduction de la densité ?

5. La création d'une offre de logement sociaux qui passe, à minima, de 10 logements dans l'OAP (30%) actuelle à 6 logements (25%) dans le projet

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) concerne les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

La commune comprend 1737 habitants (source INSEE 2020) et n'est donc pas assujettie à cette loi.

La demande d'information complémentaire adressée au Pétionnaire est la suivante :

- . Quelle est la raison de cette réduction de pourcentage de logements sociaux ?
- . Quel est le besoin de logements sur la commune d'Helfaut ?
- . Quel est le taux actuel de logements sociaux sur la commune d'Helfaut et sur la CAPSO ?

3.1.2 Chronologie de la préparation de l'enquête

La préparation de l'enquête s'est déroulée de la manière suivante :

Une réunion préparatoire s'est déroulée le 5 Septembre 2023 à la CAPSO.

La programmation de l'enquête publique a été fixée d'un commun accord du 16 octobre 2023 9h au 16 novembre 2023 17h.

Le siège de l'enquête a été fixé à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer.

Les lieux d'enquête ont été fixés au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer et en Mairie d'Helfaut.

Ces locaux étaient accessibles aux handicapés.

Le public pouvait avoir accès au dossier sur internet au siège de l'enquête.

L'adresse postale et courriel du commissaire enquêteur ont été définies.

Il n'y avait pas de e-registre pour cette enquête.

Quatre permanences ont été programmées :

Le lundi 16 octobre 2023 de 9 à 12h à la CAPSO.

Le Vendredi 27 octobre 2023 de 14 à 17h en mairie d'Helfaut.

Le Vendredi 10 novembre 2023 de 14 à 17h en mairie d'Helfaut.

Le jeudi 16 novembre 2023 de 14 à 17h à la CAPSO.

Le site, objet du projet de la modification, a été visité le 12 septembre 2023.

L'arrêté de prescription de l'enquête publique par le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer a été publié et rendu exécutoire le 22 septembre 2023.

Le 4 octobre 2023, les dossiers d'enquête ont été vérifiés et paraphés pour mise à disposition des lieux d'enquête.

3.1.3 Composition du dossier

Une première version du dossier de présentation du projet de modification du PLUi a été remise au commissaire enquêteur le 27 juillet 2023 permettant une première analyse.

Une seconde version a été communiquée le 5 septembre 2023 et la version finale le 4 octobre 2023.

Le dossier complet, porté à la connaissance du public, comprenait les pièces suivantes :

- . Décision du lancement du projet de modification n°5 du PLUi du Président de la CAPSO
- . Arrêté de prescription de l'enquête publique du Président de la CAPSO
- . Dossier de présentation du projet de modification du PLUi
- . Décision de la MRAE de dispense d'évaluation environnementale
- . Liste et Avis des PPA notifiées
- . Cartes A4 du périmètre du projet
- . Registre d'enquête

Cette phase d'étude du dossier me permet de tirer les conclusions suivantes :

Le projet de modification de l'OAP comporte les éléments suivants :

- Retrait d'un espace vert limitrophe à une des places du village de l'OAP.

- Projet d'urbanisation d'une zone en centre bourg occupée aujourd'hui par un corps de ferme désaffecté, une pâture et un verger limitrophes au corps de ferme.
- Réduction de la densité de 35 à 30 logements à l'hectare.
- Réduction du nombre de logements sociaux de 30% à 25% minimum.

L'enjeu principal est la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en plein cœur de la commune permettant le développement de l'urbanisation dans le respect des dispositions légales.

Les impacts en termes de protection de l'environnement, de biodiversité et de nuisances concernent essentiellement :

- . La préservation d'un espace vert existant
- . La consommation d'espaces occupée par une pâture et un verger
- . L'artificialisation de sol (construction de logements, accès routier...)

Les impacts en termes d'urbanisme concernent essentiellement :

- . L'urbanisation du centre-bourg de la commune
- . La réponse à des demandes de logements
- . La réduction du nombre de logements prévu à l'hectare et de celle du pourcentage de logements sociaux.
- . La simplification des voies d'accès aux logements prévus

Les impacts en termes économiques sont liés à la réduction de la taille du projet.

La préparation de l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un bon climat de collaboration.

La composition du dossier d'enquête :

- . Est compatible avec les documents de niveau supérieur en vigueur couvrant le territoire de la Communauté d'Agglomération, sous réserve d'éventuelles modifications liées aux procédures en cours.
- . Est conforme à la réglementation dans son contenu (article R123-8 du code de l'environnement).

3.2 CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES A LA CONSULTATION ET CONCERTATION PREALABLES A L'ENQUETE PUBLIQUE

La MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) a été notifiée par la CAPSO le 2 Juin 2023.

Dans sa délibération n°2023-7217 du 25 Juillet 2023 d'examen au cas par cas, la MRAe a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été notifiée le 2 Août 2023.

Le PLUi est situé dans le périmètre du SCoT du Pays de Saint Omer approuvé après l'adoption de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt en 2014,

Le projet n'est donc pas soumis à l'avis de la CDPENAF qui l'a confirmé dans sa réponse du 7 Septembre 2023.

Le projet est situé dans l'enveloppe du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. Cependant, la partie réglementaire du PLUi n'est pas modifiée. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS) n'a donc pas été notifiée conformément à l'article R341-16 du code de l'environnement.

Le Président de la CAPSO a notifié les PPA le 2 Août 2023

La liste des neuf PPA est la suivante :

- Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint Omer
- Président du Conseil Régional des Hauts de France
- Président du Conseil Départemental du Pas-de-Calais
- Président du Pôle Métropolitain Audomarois
- Présidente Parc Naturel Régional des Caps & Marais d'Opale
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint Omer
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Hauts de France
- Président de la Chambre d'agriculture du Nord-Pas de Calais

Six PPA ont répondu, quatre ont formulé des recommandations ou des remarques, un avis favorable et un avis réservé.

Le Conseil Régional s'excuse de son absence dans la procédure, focalisant son accompagnement sur les Schémas de Cohérence Territoriaux.

L'agence Flandre Intérieure/ St Omer- St Pol de la CCI Grand Lille a accusé réception de la notification.

La Chambre d'Agriculture et la Sous-Préfecture déplorent la réduction la densité de l'opération de 35 à 30 logement/ha au regard de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette). La Sous-Préfecture émet un avis réservé.

Le département recommande la prise en compte du chemin de Grande Randonnée de Pays (GRP) dans le projet.

Le Parc Naturel Régional émet un avis favorable avec la réserve d'être associé à la définition d'un projet urbain.

La demande d'information complémentaire adressée au Pétionnaire est la suivante :

Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle aux avis ou recommandations émis ?

Cette phase d'étude du dossier me permet de tirer les conclusions suivantes :

La concertation préalable à l'enquête publique a été conduite conformément à la réglementation.

3.3 CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES A LA CONTRIBUTION DU PUBLIC

Le public ne s'est pas manifesté durant la période de consultation.
Aucune contribution, courrier, courriel, pétition ou mémoire n'ont été déposés.

La demande d'information adressée au Pétionnaire est la suivante :

Quel est le nombre de consultation du dossier d'enquête sur le site internet de la CAPSO ?

Quelle est votre analyse du niveau de participation du public à cette consultation ?

Cette phase d'étude du dossier me permet de tirer les conclusions suivantes :

La consultation du public :

. S'est réalisée conformément à la réglementation et dans de bonnes conditions matérielles.

. N'a pas suscité de participation.

. N'est donc pas de nature à apporter des modifications au projet.

3.4 CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES AU MEMOIRE EN REPONSE

Conformément à la réglementation, un procès-verbal de synthèse a été réalisé par le commissaire enquêteur après la clôture de la période de consultation du public et communiqué au Pétionnaire le 17 novembre 2023.

Le mémoire en réponse a été reçu le 24 novembre 2023 dans le délai réglementaire.

Les réponses aux demandes d'informations complémentaires sont les suivantes :

• Analyse du dossier d'enquête

. **Question 1** : Quelles sont les raisons de la modification du projet initial et notamment de la réduction de la densité et du nombre de logements sociaux ?

La réponse est la suivante :

« L'objectif de la procédure de modification du PLUi est de réduire le périmètre de l'OAP en retirant une partie du projet qui se situait sur un espace public de la commune. Il s'agit en effet d'un espace vert en partie boisé, qui se situe au cœur du tissu urbain. Il s'agit d'un poumon vert au sein du tissu urbain et un espace de convivialité avec la présence d'un boulodrome et de bancs publics. La commune a souhaité préserver cet espace. »

. **Question 2** : Quel est le besoin de logements sur la commune d'Helfaut ?

La réponse est la suivante :

« Dans le cadre du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse, les besoins en logements ont été estimés entre 135 et 140 logements. »

. **Question 3** : Quel est le taux actuel de logements sociaux sur la commune d'Helfaut et sur la CAPSO ?

La réponse est la suivante :

« La CAPSO compte environ 13% de logements sociaux sur son territoire. La commune d'Helfaut n'est pas soumise aux dispositions de la loi SRU en termes de production de logements sociaux. Dans le cadre du PLUi, il a été fixé pour objectif de tendre vers 15% de logements sociaux sur la commune d'Helfaut à échéance 2030. »

• Consultation des PPA

La Chambre d'Agriculture s'étonne de ce projet de modification qui a pour conséquence de faire passer la densité de l'opération de 35 à 30 logement/ha au regard de la loi ZAN (Zéro Artificialisation nette).

Question 4 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle à la Chambre d'Agriculture ?

La réponse est la suivante :

« Malgré la réduction de la densité prévue dans la modification de l'OAP, le projet prévoit une densité minimum de 30 logements à l'hectare, ce qui reste une densité importante au vu de la configuration de la commune. En effet dans le cadre du PLUI du Pôle territorial de Longuenesse, la densité pour les communes périurbaines a été fixée à 22 logements à l'hectare »

Le département précise que le projet est à proximité du chemin de Grande Randonnée de Pays (GRP) et qu'il conviendra d'en tenir compte dans l'accessibilité du projet.

Question 5 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle au Département ?

La réponse est la suivante :

« Le projet prendra en compte la présence du GR. »

La Sous-Préfecture précise : « Si l'évolution du programme n'est pas incompatible avec les orientations des documents d'urbanisme, la réduction du nombre de logements n'en est pas moins regrettable. En effet, l'objectif fixé par la loi Climat Résilience vise à une réduction substantielle de la consommation foncière qui suppose en particulier de densifier la construction de logements et de privilégier le recyclage des friches. Si je constate avec satisfaction que l'OAP concernée par la modification envisage d'utiliser des espaces libérés par des friches agricoles, je regrette la diminution du nombre de logements à construire.

Aussi ne puis-je qu'émettre un avis réservé à ce projet de modification de l'OAP d'Helfaut »

Question 6 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle au Sous-Préfet ?

La réponse est la suivante :

« La diminution du nombre de logements résulte de la volonté communale de préserver un espace vert existant.

Toutefois, malgré cette réduction de périmètre, le projet permettra la construction d'un minimum de 21 logements, avec une densité importante de 30 logements à l'hectare.
»

Le Parc Naturel Régional (Annexe 10) émet un avis favorable avec réserve :

« Aussi, le Syndicat mixte du Parc naturel régional émet un avis favorable à la procédure de modification du PLUi du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut, sous réserve de pouvoir être associé aux côtés de l'AUD (L'agence d'urbanisme et de développement) du Pays de Saint-Omer aux échanges avec l'aménageur potentiel afin de contribuer à la définition d'un projet urbain illustrant les ambitions environnementales actuelles, respectueux des différentes formes de patrimoine du territoire, dans l'esprit de la qualité du cadre de vie de la commune. »

Question 7 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle au Parc Naturel Régional ?

La réponse est la suivante :

« Le PNR pourra être associé à la construction du projet. »

• Participation du Public

Question 8 : Quel est le nombre de consultation du dossier d'enquête sur le site internet de la CAPSO ?

La réponse est la suivante :

« Le dossier d'enquête a été consulté 9 fois, pour un total de 8 utilisateurs. »

Question 9 : Quelle est votre analyse du niveau de participation à cette consultation du public ?

La réponse est la suivante :

« La procédure de modification a suscité peu d'intérêt au niveau de la population. En effet ce secteur était déjà classé en zone constructible au PLUi et les modifications apportées à l'OAP restent mineures. »

Les réponses apportées aux demandes d'informations complémentaires dans le mémoire en réponse n'appellent pas de commentaire particulier de ma part.

Cette phase d'étude du dossier me permet de tirer les conclusions suivantes :

Le mémoire en réponse

. M'est parvenu dans le délai conforme à la réglementation.

. A apporté toutes les réponses aux questions posées.

Ces réponses définissent clairement :

- . La position de la Communauté d'Agglomération.
- . Les axes possibles d'aménagement du projet : les 2 remarques ou recommandations du Département et du Parc Naturel Régional sont intégrées dans le projet.
- . Les différences d'appréciation du projet : les 2 remarques ou recommandations de la Chambre d'Agriculture et de la Sous-Préfecture sur la réduction de densité de logement par hectare ne sont pas prises en compte dans l'évolution potentielle du projet.

3.5 SYNTHÈSE DE L'ARGUMENTAIRE

Ce projet concerne la modification d'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) d'un site sur la commune d'Helfaut dans le cadre du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse.

Ce site regroupe un espace vert existant, un corps de ferme désaffecté, une pâture et un verger. Il est situé en centre bourg, entouré d'habitations existantes et de la place principale du village, et classé en zone urbaine.

Ce projet se décline en 3 modifications :

1. Retrait de l'espace vert de l'OAP
2. Réduction de la densité de 35 à 30 logements à l'hectare
3. Réduction du nombre de logements sociaux de 30% à 25%

Une définition plus concrète du projet urbain reste à concevoir.

La procédure d'enquête publique abouti à :

- . La décision de la MRAe de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale
- . La conformité réglementaire de la procédure d'enquête publique
- . La réponse de 6 des 9 PPA notifiées. 4 PPA ont formulé des recommandations ou des remarques, un avis favorable et un avis réservé
- . L'absence totale de contribution du Public
- . La réponse de l'Autorité Organisatrice à toutes les questions posées
- . La prise en compte des remarques de 2 PPA sur 4

Modification 1. Retrait de l'espace vert de l'OAP

Cette modification est intégrée dans l'avis favorable du Parc Naturel Régional sur le projet global.

Mon argumentaire sur cette proposition est le suivant :

Cette modification permet de garder en l'état un espace vert :

- . Assez conséquent, favorisant la biodiversité
- . Bien entretenu
- . Constituant un lieu de convivialité
- . Comportant une station d'arrêt de bus existante
- . Limitrophe à la place principale du village entièrement goudronnée et sans végétation

Modification 2. Réduction de la densité de 35 à 30 logements à l'hectare.

Cette modification génère un étonnement de la Chambre d'Agriculture et un avis réservé de la Sous-Préfecture.

La Sous-Préfecture « regrette la diminution du nombre de logements à construire »

Le Pétionnaire précise que « la diminution du nombre de logements résulte de la volonté communale de préserver un espace vert existant.

Toutefois, malgré cette réduction de périmètre, le projet permettra la construction d'un minimum de 21 logements, avec une densité de 30 logements à l'hectare, ce qui reste une densité importante au vu de la configuration de la commune.

En effet dans le cadre du PLUI du Pôle territorial de Longuenesse, la densité pour les communes périurbaines a été fixée à 22 logements à l'hectare ».

Le Parc Naturel Régional indique que « la réduction de la densité de la zone de projet, bien qu'à l'encontre de la tendance actuelle, reste conforme aux préconisations de la Charte du Parc en vigueur. »

Mon argumentaire sur cette proposition est le suivant :

Le retrait de l'espace vert de l'OAP participe à la réduction du nombre de logement à construire mais n'a pas d'impact sur la densité qui ramène ce nombre de logement à la surface disponible.

La réduction de la densité de logement par hectare proposée contribue à augmenter la consommation d'espace par logement par rapport au projet initial.

Elle n'est donc pas cohérente avec l'esprit de loi Climat et Résilience.

Cependant cette dernière concerne la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et n'est donc opposable à un projet qui concerne des parcelles classées en zone urbaine.

Pour autant, la participation de tous les acteurs concernés dans la définition plus concrète du projet urbain est souhaitable en permettant d'intégrer le paramètre densité de logement à l'hectare dès la conception.

Cela rejoint la contribution de l'Espace Naturel Régional, souhaitant être associé aux côtés de l'Agence d'Urbanisme et de Développement (AUD) du pays de St Omer aux échanges avec l'aménageur dans la définition du projet urbain.

Cela intègre également la contribution du Département s'interrogeant de l'intégration du chemin de Grande Randonnée de Pays (GRP) de l'Audomarois dont l'itinéraire est contigu au projet.

Par ailleurs, le levier consistant à diminuer la surface des parcelles à construire pour augmenter la densité de logement constitue une crainte à la fois pour les concepteurs du projet et le bien-être des futurs utilisateurs.

Il s'agit en réalité de trouver un compromis acceptable entre la surface habitable proposée aux futurs résidents, la surface de jardin, la surface totale de chacune des parcelles et la densité à l'hectare.

Des solutions existent déjà ou sont à imaginer.

Quelques exemples d'optimisation entre densité et bien-être :

Surface habitable

- . Transformer le garage en surface habitable au Rez-de-Chaussée et prévoir un ou deux espaces parking sur l'avant de l'habitation, intégrés harmonieusement dès la conception
- . Relever les murs de façades pour gagner de la surface habitable aux étages
- . Disposer d'un espace de détente agréable en prévoyant de 10 à 12 m minimum de profondeur de jardin en y intégrant un espace buanderie-rangement, non habitable mais bien utile, intégré harmonieusement dès la conception

Surface des voiries, trottoirs, parking, espaces verts

Cette surface diminue la surface disponible pour les logements de l'ordre de 25%. Elle réduit mécaniquement le nombre possible de logements et donc la densité du projet, sauf à réduire la taille des parcelles.

- . Une voie traversante en sens unique, comme proposée dans le projet, réduit l'emprise au sol par rapport à une voie à 2 sens en impasse avec une zone de retournement
- . Une réserve de 5 m entre la voirie et la façade sur chacune des parcelles permet le stationnement de voitures en dehors de la chaussée et facilite la circulation à la fois des piétons et des véhicules.

Autres

Le corps de ferme, en centre bourg, est typique de la région et présente un bel aspect extérieur de conservation.

Sa réhabilitation, plutôt que sa destruction, permettrait de proposer des appartements, en duplex par exemple avec la place principale à proximité immédiate.

Elle contribuerait à l'augmentation de la densité.

La cour centrale du corps de ferme, publique, permettrait la création d'un espace vert accessible à tous.

Modification 3. Réduction du nombre de logements sociaux de 30% à 25%

Cette modification ne génère aucune contribution.

Mon argumentaire sur cette proposition est le suivant :

La commune n'est pas concernée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).

Cette modification relève des prérogatives de la CAPSO qui indique :

« La CAPSO compte environ 13% de logements sociaux sur son territoire.

Dans le cadre du PLUi, il a été fixé pour objectif de tendre vers 15% de logements sociaux sur la commune d'Helfaut à échéance 2030. »

Le projet va au-delà de cet objectif.

3.6 CONCLUSIONS GENERALES

L'étude du dossier et des enjeux, la consultation des autorités réglementaires, des personnes publiques associées, les réponses apportées dans le mémoire par le pétitionnaire ont permis une analyse satisfaisante du projet.

Je déplore le manque de participation du public à l'enquête malgré la publicité qui en a été faite, conforme à la législation.

Cependant le secteur est déjà classé en zone constructible au PLUI et ce projet définit des principes généraux. Le projet d'aménagement plus concret reste à concevoir et devrait davantage intéresser le Public.

4 AVIS

Pour les motifs suivants :

Vu

- Le code de l'environnement, notamment les articles L.123 et suivants et R.123 et suivants,
- Le code de l'urbanisme et les textes régissant l'enquête publique à savoir les articles L.153-1 à L.153-60,
- Le code Général des Collectivités Territoriales,
- Le PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CAPSO en date du 24 Juin 2019.
- Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLU résulte des dispositions conjointes, à savoir :
 1. L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement (graphique ou écrit), les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » ;
 2. L'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
 - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans une zone résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ;
- La décision du Président du Tribunal Administratif de Lille n° E23000107 / 59 du 31 Juillet 2023,
- L'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer n° 1379-23 du 5 Septembre 2023,

Attendu

- Que les dispositions relatives à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut font suite

à la délibération n° D221-21 du Conseil Communautaire de la CAPSO, qu'il a votée à l'unanimité le 30 Juin 2021

- Que les éléments fournis par le pétitionnaire, à l'appui de sa demande d'enquête publique, sont conformes à la réglementation en vigueur durant la procédure d'enquête,
- Que la décision de l'Autorité Environnementale a été sollicitée conformément à la réglementation,
- Que la consultation des Personnes Publiques Associées a été réalisée conformément à la réglementation,
- Que le dossier d'enquête mis à disposition a permis l'information du public de la nature et des enjeux du projet,
- Que la publicité de l'enquête publique a été mise en œuvre conformément à la réglementation,
- Que l'enquête publique s'est réalisée conformément à la réglementation et aux dispositions de l'arrêté le prescrivant,
- Que le pétitionnaire a apporté réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique conformément à la réglementation,
- Que le commissaire enquêteur a reçu, pendant la procédure d'enquête, tous les éléments nécessaires à l'argumentation de son avis,

Considérant

- Que le projet présenté répond à un souhait de la commune d'Helfaut de modifier les Orientations d'Aménagement de Programmation du site 1 de la commune,
- Que les impacts sur l'environnement ont été pris en compte,
- Que les Personnes Publiques Associées ont été notifiées et que leurs décisions ou leurs avis ont été pris en compte,
- Que le Public, appelé à émettre son avis, n'a pas apporté de contributions ou de propositions de nature à faire évoluer le projet présenté,
- Les conclusions partielles et générales développées plus haut dans ce document,

J'émet

Un **AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE** à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut, dans le cadre du projet proposé dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation du public du 16 Octobre 2023 au 16 Novembre 2023.

Cet avis global est décliné, par modification proposée, de la manière suivante :

1. Retrait de l'espace vert de l'OAP

. Avis favorable

2. Réduction de la densité de 35 à 30 logements à l'hectare

. Avis favorable avec la réserve d'associer les PPA concernées aux échanges avec l'aménageur dans la définition du projet urbain en vue d'une optimisation.

3. Réduction du nombre de logements sociaux de 30% à 25%

. Avis favorable

Le 1 décembre 2023



Dominique Bogaert
Commissaire Enquêteur