COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TERNOIS

CONCLUSIONS ET AVIS

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme infracommunal du Pernois



Bruay-La-Buissière le 17 janvier 2025

Francis MACQUART

Commissaire-enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS

Références :

- Décision n° E24000105/59 en date du 9 octobre 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le Commissaire enquêteur.
- Arrêté du 25 octobre 2024 de Monsieur le Président de Ternoiscom

Sommaire :

1/ Le cadre général de l'enquête

2/ Le déroulement de la procédure

3/ Les conclusions

- 3.1 Les conclusions liées à l'étude du dossier, aux avis des PPA et les réponses apportées par Ternoiscom
- 3.2 Les conclusions liées à l'analyse des observations du public et les réponses apportées par Ternoiscom

4/ La conclusion générale

5/ L'avis

1/ Le cadre général de l'enquête

Traduction de la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (Loi NOTRe) du 7 août 2015, **la Communauté de Communes du Ternois a été créée en 2017, par la fusion de quatre petites intercommunalités dont le Pernois.**

La compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu,) figure au titre des compétences obligatoires des communautés de communes (ou d'agglomération). Les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR » du 24 mars 2014 et Climat et résilience du 22 août 2021 ont aussi renforcé et confirmé le rôle premier des intercommunalités dans ce domaine.

La Communauté de Communes du Ternois engage avec le PLUi du Pernois la première étape d'une démarche d'aménagement opérationnel de son territoire, le projet ayant été arrêté le 25 octobre 2023. A cette date, seule Pernes disposait d'un véritable document d'urbanisme (PLU), les autres communes ayant comme seul cadre de référence une carte communale ou le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Ce PLUi définit un cadre de planification, en référence notamment aux documents de rang supérieur (SCoT, SDAGE, SAGE,), et un cadre réglementaire pour accompagner le développement d'un territoire essentiellement rural.

Ce projet met à la disposition des 18 communes concernées un ensemble de documents utiles à la gestion de leur territoire et opposables aux tiers pour certains (rapport de présentation, PADD, plans de zonage, règlement écrit et graphique, définition des principes d'aménagement des OAP, espaces réservés)

Ce PLU infracommunautaire servira de modèle au PLUi de même nature également mis en chantier pour la région d'Auxi-le-Château. Il préfigurera le futur PLU intercommunal Habitat et Mobilité qui couvrira tout le territoire de la Communauté de Ternois à l'horizon 2028-29.

2/ Le déroulement de la procédure

En référence à la décision n° E24000105/59 en date du 9 octobre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné M. Francis MACQUART en qualité de Commissaire enquêteur. Cette nomination a été reprise dans l'arrêté du 25 octobre 2024 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Ternois (annexe 1 du rapport d'enquête)

La consultation du public s'est déroulée sur une période consécutive de 31 jours, du lundi 18 novembre au jeudi 19 décembre 2024.

.

Le dossier soumis à l'enquête était complet, composé des documents de présentation du projet, des délibérations et arrêtés nécessités par la procédure, des avis et observations sollicités auprès des Personnes Publiques Associées (PPA),.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites durant toute la période de l'enquête et lors de 7 permanences physiques tenues au siège de l'enquête et dans les principales communes du Pernois.

Le public a pu présenter durant toute la période de l'enquête ses observations ou propositions sur un registre à feuillets non mobiles, par correspondance ou par voie électronique à une adresse dédiée.

La participation du public a été conséquente avec **72 contributions** consignées sur le registre, **2 courriers** remis en mairie et **2 courriels** sur le registre électronique.

3/ Les conclusions

3.1 Les conclusions liées à l'étude du dossier, aux avis des PPA et aux réponses apportées par Ternoiscom

Le dossier comporte tous les éléments et avis réglementaires nécessaires à l'engagement de cette enquête qui portait sur une élaboration de PLUi, procédure régie par le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27 et le code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-1 à L154-4 Sont notamment présents :

- Le rapport de présentation, le diagnostic et les justifications du projet

- L'évaluation environnementale

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

- Le Règlement

- Le Zonage

- Documents annexes au Rapport de présentation (consommation d'espaces, fiches patrimoine, diagnostic agricole, diagnostic foncier)

- Plans de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Clarence et de la vallée de la Lawe

- Limitations au droit d'utiliser le sol

- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures routières

- Annexes : plan des servitudes d'utilité publique, zonage archéologique

Le projet doit être **compatible** avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Ternois, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Artois-

Picardie 2022-2027 et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys et de la Canche. A noter que le PLUi doit aussi **prendre en compte** le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Hauts de France approuvé en 2020, le Plan Climat Air Energie Territorial Ternois/7 Vallées adopté en 2022et le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Artois Picardie.

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal jusqu'à la phase d'arrêt de projet. Le bilan de cette concertation préalable figure en annexe 3 du rapport.

Le dossier d'enquête intègre notamment les observations et avis des Personnes Publiques Associées (PPA) conformément aux articles L 132-7 et suivants, L 153-34 du code de l'urbanisme.

La présentation de ces observations est suivie des réponses de Ternoiscom en italique et de mes commentaires. Seules les observations qui nécessitent une adaptation du projet sont citées ici.

Il peut en être tiré les conclusions suivantes :

- concernant le rapport de présentation (diagnostic et justifications du projet)

- L'Agence de l'Eau rappelle que le projet doit être compatible avec les dispositions et orientations du SDAGE 22-27 et prendre en compte les enjeux spécifiques du SAGE de la Lys avec mise à jour des données.

La mise à jour du rapport de présentation sera effectuée par Ternoiscom

- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et forestiers du Pas-de-Calais (CDPENAF) donne un avis favorable au projet mais demande que les coupures urbaines soient sorties de la zone U et que des outils et actions soient mis en place pour réduire la vacance des logements.

Ternoiscom ajoutera une orientation au PADD et fixera des objectifs pour réduire la vacance notamment à Pernes

- Le SAGE de la Lys et la MRAe demandent la mise à jour les objectifs de qualité des masses d'eau via le SDAGE 2022-27, d'analyser les besoins actuels et futurs en eau potable par habitant pour le confronter à la disponibilité de la ressource et de détailler davantage les actions prévues en lien avec l'urbanisme. La MRAe demande des précisions sur l'enjeu « eau potable » qui concerne la commune de Floringhem, information figurant dans le SDAGE

Ternoiscom ajoutera tous ces points au diagnostic

- Le Conseil Départemental du Pas-de-Calais demande un complément au diagnostic pour prendre en compte les résultats de l'OPAH 2019-2024. Ce point est également abordé par l'Etat dans le PADD.

Ternoiscom ajoutera ce point au diagnostic

- L'Etat et la MRAe demandent de justifier et de démontrer clairement l'effort de modération de la consommation foncière prévue dans le temps du PLUi, avec une étude de densification des zones déjà urbanisées préalable à la consommation des ENAF

Ce point est abordé dans les observations suivantes.

- La MRAe aborde le thème de la mobilité qui doit guider les choix d'urbanisation pour favoriser les déplacements doux et le recours aux modes de transport collectif

Ternoiscom indique que le Schéma Directeur des Mobilités Actives permettra de prendre en compte ce sujet dans le cadre du futur PLUI-HM.

- La MRAe demande la prise en compte de l'adaptation au changement climatique et ses effets sur le territoire

Ternoiscom indique que cette question sera prise en compte dans le prochain PLUi HM

Mes conclusions : les contributions des PPA ont soulevé un certain nombre de sujets qui vont permettre d'améliorer le diagnostic et les justifications du projet. Ternoiscom apportera les compléments demandés dans le projet soumis au vote des élus.

- concernant l'évaluation environnementale

- L'Agence de l'Eau met en regard les projets d'urbanisation avec les ressources en eau et équipements disponibles

Ternoiscom développera ce point dans l'évaluation environnementale.

- L'Etat demande d'effectuer une analyse environnementale plus approfondie des différents secteurs de projet du PLUi

Ternoiscom ajoutera les données bibliographiques nécessaires.

- L'Etat demande que le PLUI puisse évaluer davantage les Gaz à Effet de Serre notamment sur les mesures visant la mobilité, l'impact des projets d'urbanisation, le stockage du carbone (recours au logiciel GES Urba) et les mesures compensatrices.

Ternoiscom s'engage à apporter des compléments dans l'évaluation environnementale

- L'Etat juge insuffisante l'évaluation environnementale au regard de la protection des zones humides (manque de protection et d'étude).

Ternoiscom rappelle qu'une étude de caractérisation de zone humide est obligatoire à partir de 1000m² d'artificialisation (article R.214-1 du code de l'Environnement). D'autre part, l''extension prévue à Pressy (OAP 1) sera supprimée pour cause de risque très élevé de remontée de nappe. (voir Plan de zonage)

- concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- La Chambre d'Agriculture demande des précisions sur la problématique de la résorption de la vacance qui diminuerait l'artificialisation des sols.

Ternoiscom indique qu'une orientation sera ajoutée dans le PADD sur ce point avec notamment un objectif de résorption de la vacance sur Pernes

- L'Etat et la MRAe remettent en cause la trajectoire proposée pour l'évolution démographique du Pernois et le nombre de logements à construire.
  Ce point est abordé dans les observations suivantes.

- L'Etat et la MRAe remettent en cause le bilan de la consommation foncière passée et celle prévue dans le PLUi.
  Ce point est abordé dans les observations suivantes.

- La MRAe demandent une analyse plus complète sur le potentiel des dents creuses et leur capacité à recevoir de l'habitat intermédiaire et du petit collectif pour diminuer les besoins d'extension urbaine évoqués dans le PADD.

Ternoiscom complétera l'orientation n°2 au chapitre Projet d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Habitat du PADD sur la question de la production de logements en zone U et en extension, et un argumentaire spécifique sur la rétention foncière allouée aux dents creuses.

Mes commentaires : Ternoiscom a pris l'engagement de compléter le PADD sur les questions évoquées par les PPA

- concernant l'engagement de la procédure au regard de l'historique du projet, de son état d'avancement et des documents présentés.

Les avis remis par les services de l'Etat et le courrier du Préfet du Pas-de-Calais les accompagnant remettent en cause la validité juridique du PLUi pour cause de caducité du SCoT du Ternois.

Faute d'avoir été formellement maintenu en vigueur dans les délais réglementaires, **le SCoT est réputé caduc depuis le 7 avril 2022, décision communiquée par le**

Préfet à Ternoiscom (courrier en date du 16 janvier 2024), soit après l'arrêt de projet du PLUi.

Par délibération en date du 10 octobre 2024, la Communauté de Communes du Ternois a contesté cette décision et a décidé de maintenir les procédures en cours, *relatives aux PLUi du Pernois et de l'Auxilois. Il faut également savoir qu'une requête est également engagée auprès du Tribunal Administratif de Lille pour annuler la décision du Préfet.*

Mes conclusions : Cette situation est préjudiciable à la validité juridique de l'ensemble du projet et peut entraîner des conséquences restrictives à la mise en œuvre opérationnelle du PLUi. Cela concerne notamment l'impossibilité, sauf dérogation au cas par cas, d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs nouveaux non identifiés dans les actuels documents d'urbanisme, une application stricte du règlement et la compatibilité nécessaire du PLUi avec les documents de planification de rang supérieur au SCoT.

Néanmoins, le Ternois n'est pas le seul territoire dans la région Hauts de France à être confronté à cette difficulté. Plusieurs collectivités ou syndicats mixtes proches du Ternois sont dans la même situation. Elles ont aussi engagé des procédures de révision de leur SCoT permettant de se mettre en conformité avec le SRADDET.

- **concernant les perspectives d'évolution de la population du Pernois pour les 10 prochaines années et les besoins en logements**

La Communauté de Communes du Ternois a prévu une augmentation « volontariste » de la population de 10% pour la ville de Pernes et de 8 % pour les autres communes à l'horizon 2033, soit près de 8 000 habitants pour le Pernois, en prenant en compte le rythme annuel de croissance démographique constaté jusqu'en 2017 (+ 589 habitants entre 2006 et 2016).

Ce scénario est contredit par les derniers chiffres INSEE qui montrent une stagnation de la population avec seulement 2 habitants supplémentaires entre 2016 et 2020, évolution constatée par le dernier recensement officiel au 1er janvier 2024 (publication tardive en raison de l'épidémie du Covid).

Les services de l'Etat ont donc alerté la collectivité sur le décalage existant entre le projet (+634 habitants entre 2017 et 2033) et la tendance actuelle à la stagnation démographique qui touche la majorité des bassins de vie du Pas-de-Calais.

Cette divergence d'analyse et donc de projet influe fortement sur la production de logements à envisager sur la période (492 logements dont 181 en densification ou extension urbaine prévues par la collectivité).

L'Etat et la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais demandent également que des éléments complémentaires soient produits sur **la densification des secteurs déjà construits (zonage U) et la vacance constatée** afin que des stratégies alternatives

puissent être mises en œuvre pour répondre à la demande, notamment avec l'OPAH de Revitalisation Rurale qui se termine.

La Communauté de Communes du Ternois rappelle qu'un diagnostic foncier a été réalisé et a permis l'identification des friches, des dents creuses et des espaces disponibles.

Mes conclusions : Dans la continuité des observations énoncées ci-dessus, j'ai demandé à Ternoiscom de me fournir le bilan de la dernière Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2019-2024, élément qui sera intégré à la partie Diagnostic du projet.

En préambule, le bilan présenté par le vice-président de Ternoiscom note « *le manque de résultats dans les cœurs de villes, la réussite de l'opération réside aussi dans le maintien de la qualité de l'habitat dans les zones rurales, en adéquation avec les objectifs du SCoT. L'enjeu de proposer une offre locative concerne également les bourgs ruraux afin de maintenir les effectifs scolaires.* »

Le bilan quantitatif fait état de 411 dossiers financés (dont 28 accordés à des propriétaires bailleurs soit 6,5%) pour toutes les communes du Ternois au 1er août 2024 et **22 dossiers financés dont 6 pour des bailleurs pour la seule ville de Pernes**.

Ce bilan est à mettre en parallèle **avec la forte augmentation des logements vacants** – 240 soit 7,7% du parc en 2016 – qui concerne notamment la ville de Pernes

Aussi, en prenant en compte l'évolution récente de la démographie du Pernois, les incertitudes qui pèsent sur la politique du logement en France et donc la diminution forte des permis de construire constatée, l'absence de tout grand projet économique sur le Pernois ou les territoires proches qui induirait une augmentation du nombre d'habitants et donc un besoin de logements, il y a lieu d'être prudent sur les stratégies d'aménagement du territoire. Dans le mémoire en réponse de Ternoiscom, cet aspect du projet sera à nouveau étudié en 2028-29 puisque « ce *PLUi aura une durée de vie courte du fait de l'élaboration du PLUi-HM sur l'ensemble du territoire du Ternois.* »

Sur un plan plus opérationnel, des perspectives s'ouvrent avec une nouvelle OPAH qui peut, avec le soutien de l'ANAH, mettre un accent plus fort sur la rénovation des logements anciens, vacants ou pas, destinés à être remis sur le marché locatif.

- **concernant les perspectives de consommation foncière**

L'Etat et la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais attirent l'attention sur les effets attendus de la loi Climat et Résilience qui dès à présent demandent une réduction par deux de la consommation foncière pour la prochaine décennie par rapport à celle constatée ces dix dernières années.

Cette trajectoire a pour horizon le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Les surfaces des ENAF consommées sur la période 2012-2022 ne sont pas, pour l'Etat, suffisamment précises et ne peuvent donc servir de référence à la consommation planifiée dans le cadre de ce PLUi.

Bien que la trajectoire envisagée, de 4,2 ha/an à 2,5 ha/an dans la durée du PLUi, soit proche des objectifs de la loi Climat et Résilience, l'Etat demande « une cohérence globale » du projet et propose une réduction des extensions linéaires et l'exclusion des zones U rendues inconstructibles par les PPRI.

Sur cette question, Ternoiscom s'engage à compléter le PADD avec un paragraphe spécifique sur la consommation des ENAF et à exclure les secteurs de fortes accumulations ou forts écoulements des zones U.

Mes conclusions : Les perspectives de consommation foncière vont être revues dans la version présentée pour approbation du PLUi pour tenir compte de la définition des ENAF énoncée dans le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, et donc postérieur à l'arrêt du projet.

- **Concernant la densification des secteurs déjà construits et les OAP sectorielles Habitat**

Ce point a déjà été abordé en partie avec le besoin en logements pour accompagner la croissance supposée de la population.

L'Etat recommande de mener une étude de densification pour repérer toutes les opportunités de produire du logement à partir des friches, locaux vacants et logements à réhabiliter, respectant en cela l'article L 151-5 du code de l'urbanisme qui ne prévoit l'urbanisation des ENAF qu'après avoir envisager ces possibilités.

Avec la même finalité, les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui font souvent le lien entre zones à urbaniser et zones naturelles ou agricoles se doivent pour l'Etat de respecter les aspects des bourgs et quartiers existants tout en ayant des schémas d'aménagement privilégiant la qualité des constructions et leur intégration dans l'espace.

Conformément à l'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme, l'Etat demande d'intégrer au dossier un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP

Ternoiscom s'engage à produire un échéancier prévisionnel d'ouverture des OAP sectorielles de Pernes et de l'OAP économique de Bours et à reprendre cette thématique dans le cadre plus large du futur PLUi HM.

La MRAe considère que les extensions urbaines prévues à Hestrus, Sains-les-Pernes et La Thieuloye (2 extensions) doivent faire l'objet chacune d'une OAP en raison de leurs caractéristiques (fort impact environnemental) et à reconsidérer l'aménagement de l'OAP Pernes 1 qui peut entrainer la destruction de 150m de haie et 0,2 ha de boisement sur la partie ouest.

Ternoiscom s'engage à définir une OAP pour chacun des secteurs concernés à Hestrus, Sains-les-Pernes et La Thieuloye. Pour l'OAP Pernes 1, il est envisagé de mettre en place une prescription dans l'OAP imposant de conserver le boisement et des linéaires, en imposant une compensation si destruction sur le site (1 pour 1)

Mes conclusions : Plusieurs principes ont été retenus pour favoriser l'harmonie et la réalisation des OAP sectorielles envisagées dans le projet (préservation des parcelles agricoles à enjeux, des sites et milieux naturels, prise en compte des risques et des nuisances)
Néanmoins, l'annexe OAP sectorielles ne donne pas d'information précise sur la programmation minimale attendue en matière de nombre et de densité de logements pour chaque opération.
Le phasage des opérations (court, moyen, long terme) pour assurer un développement progressif et mesuré de l'urbanisation ne figure pas au dossier alors que plusieurs communes (Conteville-en-Ternois, Floringhem, Huclier, Pernes, Pressy) ont plusieurs projets d'OAP.

Je demande donc que soit ajoutée au projet une OAP globale fixant l'ordre de priorité de l'ouverture à l'urbanisation de toutes les OAP, prévues et à intégrer au projet, avec la programmation attendue du nombre de logements.

D'autre part il est nécessaire de définir également les principes d'aménagement et la densité des extensions urbaines prévues à Hestrus, Sains-les-Pernes et La Thieuloye avec une OAP.

L'extension prévue à Pressy (OAP 1) sera supprimée pour cause de risque très élevé de remontée de nappe.

Pour l'OAP Pernes 1, je recommande de reconsidérer l'aménagement global de cette importante extension urbaine en raison des fortes pentes à l'intérieur de cette zone, du patrimoine végétal à conserver (bois et haies) et à n'entreprendre ce projet qu'après avoir engagé significativement l'OAP Pernes 2

-Concernant les OAP thématiques

- GRT Gaz rappelle que, pour l'OAP Energie Renouvelable, la distance minimale à respecter entre les ouvrages GRT et une éolienne est 2 fois supérieure minimum à la hauteur totale de l'aérogénérateur

Ternoiscom développera ce point dans le livret des OAP thématiques

Mes conclusions : Au-delà de la remarque de GRT Gaz, les PPA ont souligné le travail accompli par la collectivité pour cadrer à l'avenir le développement de l'énergie éolienne. Fin 2023, 16 éoliennes sont implantées sur le Pernois
Le PCAET, voté par le comité syndical du PETR le 14 février 2022, nous apprend que le Ternois *« présente un profil assez atypique avec une production renouvelable très importante dominée par un parc éolien nombreux qui suffit à couvrir, en bilan annuel, plus de 150% de la consommation d'électricité du territoire »*.
C'est ce qui a conduit sans doute la collectivité à mener une réflexion sur la présence des parcs éoliens avec comme préoccupation majeure l'analyse des composantes

paysagères et environnementales du territoire, pour en déterminer des périmètres de protection.
La carte des secteurs d'implantation possibles à l'avenir se réduit à quelques îlots, la majeure partie du Pernois se trouvant couvert par des secteurs d'implantation interdit ou impossible.

- L'OAP le long de la RD 70, qui concerne la Zone d'Activités Economique La Fontaine Bleue de Pernes, prévoit l'accueil de diverses activités économiques sur une superficie totale disponible de 6,31 hectares.

Un certain nombre de contraintes sont identifiées dans les orientations d'aménagement à savoir :

- La mise en sécurité de l'accès principal sur la RD 70
- L'intégration de bâtiments dans l'environnement proche pour éviter les nuisances visuelles (cimetière militaire du Commonwealth, entrée de ville) et la préservation de la Trame Verte et Bleue
- La gestion des eaux pluviales qui a nécessité la création d'un grand bassin de rétention
- Le risque de remontée de nappe qualifié de fort à très élevé

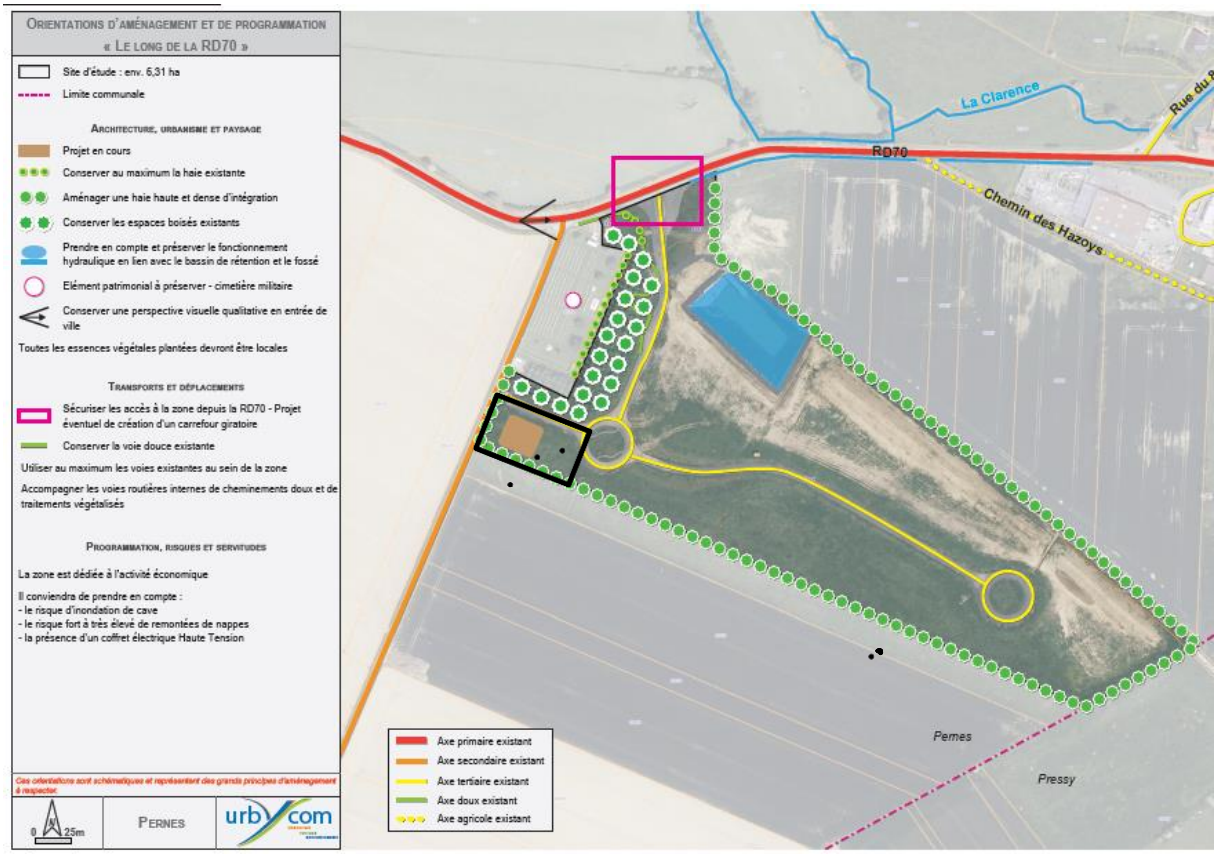
Le COMMONWEALTH WAR GRAVES gestionnaire du site du cimetière militaire a demandé son inscription au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme ainsi que son identification sur les plans du PLUi.

Ternoiscom a répondu favorablement à cette demande

Mes commentaires : cette zone d'activité a été créée en 2014 par l'ex-Communauté de Communes du Pernois. La zone a été viabilisée avec une voirie intérieure, la mise en place de divers réseaux et branchements, la création d'un bassin de rétention et d'un transformateur électrique haute tension.

Dix ans plus tard, cette zone reste vide ce qui a conduit les élus de Ternoiscom à l'automne 2023 à voter une division par 2 du prix du mètre carré (de 20 euros à 10 euros) pour espérer des implantations.

Le périmètre de l'OAP contourne sur son extrémité ouest le cimetière militaire avec un risque de surplomb par un bâtiment qui peut atteindre 12 mètres au faîtage avec 6 mètres de recul (pages 88 et 89 du règlement).



La qualité patrimoniale du cimetière, sa parfaite intégration dans le paysage environnant, le respect (dont témoignent les visiteurs sur le registre disponible à l'entrée) que nous devons collectivement à la mémoire des 1100 soldats morts durant les deux guerres mondiales me conduisent à demander à Ternoiscom de modifier le périmètre de l'OAP, en excluant de l'OAP le quadrilatère ceinturé de noir. Il serait hautement dommageable que dans la perspective de ce cimetière s'implante un magasin de bricolage ou une solderie.

-Concernant le règlement

Les PPA ont émis un ensemble de remarques sur le projet de règlement, de portée générale ou spécifiques à certains zonages du Territoire. Ternoiscom a répondu sur l'ensemble des points évoqués

- La Chambre d'Agriculture dénonce l'intégration des centaines de mètres linéaires d'urbanisation en périphérie de village, ce qui a pour conséquence directe l'application des Zones de Non-Traitement.

Ternoiscom indique que ces extensions sont limitées et que les OAP intègrent dans leur périmètre les ZNT.

- La Chambre d'Agriculture demande la mise à jour des plans de zonage sur 11 communes : classements de bâtiments agricoles, haie inexistante répertoriée,

reclassement de parcellaires, manquement de bâtiment et/ou d'équipements agricoles.

Ternoiscom indique que les plans de zonage seront complétés

- La Chambre d'Agriculture signale que le règlement ne prévoit pas de changement de destination, et donc pas de reprise des demandes formulées en réunion de concertation. Deux reprises des changements de destination des bâtiments agricoles ont été identifiés lors des réunions de concertation.

Ternoiscom indique que cette demande sera prise en compte et que les bâtiments concernés seront identifiés dans le règlement graphique.

- La Chambre d'Agriculture demande de ne pas restreindre le construction des bâtiments aux seules extensions et annexes dans les sous-secteurs Am et Ae.

Ternoiscom précise que cette règle découle de la volonté des élus, qui ne souhaitent pas de nouvelles constructions sur ces secteurs.

- Le SAGE de la Canche demande que des dispositifs d'infiltration à la parcelle soient mis en place lorsque que c'est possible techniquement avec un débit de fuite maximum de 3L/s/ha.

Ternoiscom intégrera cette modification au règlement

- Le SAGE de la Lys indique qu'aucun élément sur la réduction des pollutions par les phytosanitaires et les nutriments ne figure au règlement

Ternoiscom fera un rappel de cette disposition au règlement

- La Commission Locale de l'Eau de la Lys n'a pas retrouvé dans le dossier l'annexe dédiée à la gestion des eaux pluviales. Il aurait été intéressant d'aller plus loin que les ouvrages d'infiltration (toitures végétalisées)

Ternoiscom intégrera dans les annexes les zonages pluviaux

- L'Etat demande que les fonds de parcelle et les dents creuses concernées par un PPRI, aujourd'hui classées U, soient reclassées en zone A ou N

Ternoiscom a distingué les dents creuses (moins de 60 mètres suivant le SCoT) des extensions urbaines et leur appliquera les dispositions du PPRI dès l'instant où elles se trouvent en zone U ; au-delà des 60 mètres, le foncier disponible est repris dans les extensions urbaines.

- L'Etat demande que les prescriptions du PPRI soient clairement retranscrites pour chaque zone du règlement en précisant que ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Les dispositions relatives aux ZIC doivent également être prescrites.

Ternoiscom modifiera le règlement en conséquence

- L'Etat demande de reconsidérer le classement de constructions pavillonnaires actuellement en zone Ua et de parcelles classées U alors qu'elles pourraient être maintenues en zone agricole A (risque de mitage)

Ternoiscom justifiera ses choix sur ces deux aspects du règlement

- L'Etat demande de mieux identifier les STECAL dans un recueil spécifique pour mieux les situer sur les plans de zonage et d'y intégrer les emplacements réservés. Une même démarche est recommandée pour les éléments du patrimoine.

Ternoiscom matérialisera les STECAL sur les plans de zonage. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, autrefois dénommés CINASPIC (cimetière, réserve incendie) ne nécessitent pas la création de STECAL et sont admis en zone A ou N

- L'Etat demande à reclasser un certain nombre d'établissements économiques en zone Ue et non pas en U pour ne pas limiter leur développement.

Ternoiscom justifie ses choix et procèdera aux rectifications nécessaires (suppression de l'extension de Floringhem notamment)

- GRT Gaz demande que soit intégrée au règlement la présence des ouvrages GRT dans les dispositions générales et dans chaque zone concernée au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Ternoiscom ajoutera ce point dans le règlement

- La MRAe recommande d'intégrer les Emplacements Réservés, situés majoritairement en zone A ou N, dans la consommation en extension et de justifier leur création et dimensionnement

Ternoiscom ajoutera ce point dans le règlement et dans le rapport des justifications du projet

- La commune de Sachin souhaite des modifications sur le règlement et le zonage pour tenir compte des configurations locales et adapter notamment le PPRI sur le territoire communal. Une délibération formalisant ces demandes figure au dossier.

Ternoiscom a donné avec le bureau d'études des réponses aux interrogations des élus

Mes conclusions : Ternoiscom a pris en compte la quasi-totalité des observations et suggestions présentées par les PPA pour améliorer les dispositions générales et dispositions applicables aux différentes zones.

Au-delà des éléments habituels constitutifs d'un règlement, ce document doit guider les habitants dans leurs projets et apporter aux communes et services instructeurs la cadre nécessaire à une bonne intégration des constructions au regard des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de chaque commune. Il est très important d'être vigilant sur ces questions car il peut être constaté sur le terrain de nombreuses « incohérences » notamment sur les parties les plus récemment urbanisées (Ub dans le zonage)

-Concernant le zonage

- L'Etat remarque que de multiples activités économiques se trouvent en zone U et non en UE, limitant potentiellement leur développement

Ternoiscom considère que la zone U permet également le développement des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Cela ne pénalise donc pas les entreprises concernées. Une phrase sera ajoutée au règlement afin de lever toute ambiguïté.

- L'Etat demande de rectifier des situations particulières dans plusieurs communes.

Ternoiscom procédera aux modifications suivantes

Aumerval : l'entreprise Transports Crépin peut se développer en zone U.

Bailleul-les-Pernes : l'habitation en limite d'Aumerval sera rattachée à la zone U. La reprise des exploitations agricoles en zone A et non en N sera vérifiée et modifiée en conséquence.

Bours : au nord de la commune, la reprise de l'habitation en zone Ub à sera réalisée. L'îlot au nord de Bours a été repris en Ub car il y a un certificat d'urbanisme opérationnel sur une parcelle.

Conteville : les extensions annexes et réfection sont permises en Ap. Cela concerne l'église et le presbytère, bâtiments cités dans les fiches patrimoine.

Floringhem/Marest/Sachin : la zone U permet le développement des entreprises.

Floringhem : l'OAP Floringhem 1 représente pour l'Etat un étalement urbain qui entame la plaine agricole. Elle sera supprimée

Fontaine les Hermans : un STECAL Ae sera défini pour l'activité Design et Paysage.

Hestrus : l'exploitation agricole au sud de la commune sera reprise en zone A.

Nédonchel : Le cimetière est un emplacement réservé et peut être réalisé sur une zone N au titre des CINASPIC. Même remarque pour le cimetière de Pressy classé en zone Ap

Sachin : L'Etat considère que plusieurs hameaux comportant des parcelles non bâties ont été reprises en zone Ua ou Ub alors qu'elles sont la concrétisation d'un mitage de la plaine agricole. ***Aucune réponse n'a été apportée par Ternoiscom***

Valhuon : Remarque identique à la précédente pour les hameaux de Valhuon. Des justifications complémentaires seront apportées par Ternoiscom sur les hameaux repris en zone urbaine.

Mes conclusions : la lecture attentive du dossier par les PPA et des visites sur site confirment le bien-fondé des demandes de reclassement pour limiter les

extensions urbaines insuffisamment justifiées dans plusieurs communes. Le zonage du PLUi doit permettre de mieux contrôler le développement des villages pour éviter les phénomènes de mitage et garantir les harmonies urbaines encore présentes (quelques bâtiments aujourd'hui construits dans un environnement rural ne sont pas destinés à être classés en zone U)

3.2 Les conclusions liées à l'analyse des observations du public et les réponses apportées par Ternoiscom

Comme indiqué dans le rapport (voir chapitre 6.2 Analyse qualitative des observations du public), trois types d'observations ont été présentées par le public :

- **Des demandes d'information en majorité exprimées par des agriculteurs** qui se sont souciés des évolutions possibles du zonage et du règlement les concernant, avec le souhait de pérenniser leur activité, sans contrainte majeure liée à l'implantation de leurs bâtiments agricoles, notamment ceux classés en ICPE (périmètre de réciprocité), ou sans restriction supplémentaire par l'extension de zones de non-traitement.

Ternoiscom a bien confirmé que pour le périmètre de réciprocité, la réglementation est issue du code rural. A la suite des données issues du diagnostic agricole, les exploitations sont reprises à titre informatif dans les cartes de zonage mais le PLUI n'a pas de pouvoir sur le classement.

- Les demandes de **modification du règlement** concernent des **adaptations mineures** ou l'expression des élus d'éloigner l'implantation de **futurs parcs éoliens** au-delà de la distance réglementaire des 500 mètres par rapport aux plus proches habitations.

Ternoiscom confirme l'article du règlement en zone Ub relatif à la hauteur des clôtures limitée à 1,50m. La nomenclature des essences végétales admises pour les plantations en limite de propriété est maintenue.

Ternoiscom indique que, dans le cadre de l'OAP Energie renouvelable, la règle d'éloignement des éoliennes par rapport aux habitations est fixée à 1000 mètres.

- **Un très grand nombre de demandes de reclassement de parcelles**, prévues en zonage A (terrains agricole) ou Ap (prairies) et souhaitées en zone U (urbanisable). Ces demandes émanent de propriétaires fonciers qui souhaitent intégrer des terrains en lisière ou proches des futures extensions urbaines.

Ternoiscom maintient le classement initial pour la majeure partie des demandes sauf celles identifiées dans le tableau des observations du public (voir rapport) sous les références R1, R8, R18, R26, R28, R40, R59

- La même démarche a été engagée par les maires de plusieurs communes pour adapter le zonage du PLUi au développement possible de leur territoire avec

comme préoccupations majeures le maintien (ou le développement) de la population et, par conséquences, des services et des commerces.

Ternoiscom a modifié le classement pour un certain nombre de demandes à la suite d'une consultation des élus mardi 7 janvier 2025. Ces modifications sont identifiées dans le tableau des observations du public (voir rapport) sous les références R7, R27, R29, R30, R44, R54, R 60 à R69

Mes conclusions : je confirme le bien-fondé des réponses apportées par Ternoiscom aux demandes recueillies lors de la consultation du public. Après avoir étudié la demande et consultation de M. le Maire de Nédonchel, je recommande de donner un avis favorable à la requête R6 en permettant de rendre constructible la partie haute des parcelles B 612 er 614, dans la continuité de la zone U de la rue Neuve à Nédonchel, le reste de ces parcelles étant reclassé en Ap.

.

4/ La conclusion générale

L'étude approfondie du dossier, les demandes d'informations complémentaires auprès des services de Ternoiscom et de plusieurs parties prenantes, l'analyse des contributions publiques et des PPA, les visites sur place me conduisent à donner un avis favorable, avec une réserve et trois recommandations, explicité dans le paragraphe suivant.

5/ L'avis

ATTENDU QUE :

- le dossier comporte tous les éléments et avis réglementaires nécessaires à l'engagement de cette enquête,

- l'élaboration du PLUi envisagée est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Ternois **adopté en 2016**, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires des Hauts de France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Artois-Picardie et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys et de la Canche,

- l'enquête publique s'est déroulée de manière conforme à l'arrêté la prescrivant et que la communication du projet a été suffisante,

CONSIDERANT QUE :

- les enjeux et objectifs stratégiques de ce document sont correctement explicités dans le PADD à la suite de la présentation du diagnostic, de la justification du projet et de l'évaluation environnementale

- l'avis favorable sous réserve de l'Etat DDTM du Pas-de-Calais avec une remise en question de l'évolution démographique du territoire, la demande d'une meilleure

justification de la consommation foncière prévue et le constat de caducité du SCoT du Ternois

- l'avis délibéré de la MRAE fait valoir un certain nombre d'études complémentaires relatives au changement climatique du territoire, à la définition et aux mesures ERC pour les OAP envisagées, les zones humides potentiellement touchées par l'urbanisation, la gestion économe de la ressource en eau et de la consommation d'espace.

- les avis favorables ou sans remarque particulière de la Région des Hauts de France, du Département du Pas-de-Calais, de la CABBALR,

le rappel des dispositions et orientations des SAGE de la Canche et de la Lys par les Commissions Locales de l'Eau et celles du SDAGE Artois Picardie par l'Agence de l'Eau

- les propositions et réserves de la Chambre d'Agriculture du Nord/Pas-de-Calais qui concernent le maintien des activités agricoles et les conditions d'extension linéaire des nouveaux secteurs d'habitation,

- l'avis favorable de la CDPENAF qui souhaite néanmoins une réduction de la vacance des logements,

- le rappel des servitudes limitant l'usage du sol (gaz, électricité, bruit et autres) par GRT Gaz, RTE et les services de l'Etat,

- la nécessaire préservation du caractère rural du Ternois en intégrant le mieux possible les constructions et les espaces publics envisagés dans un règlement, des plans de zonage et des OAP de qualité, en protégeant et en valorisant le patrimoine naturel et historique du territoire,

- les avis et propositions des communes de Sachin et Aumerval reçus dans le temps de l'enquête publique,

J'émets un **AVIS FAVORABLE** à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme infracommunal du Pernois **tel qu'il sera modifié avec toutes les modifications et tous les engagements énoncés par Ternoiscom dans le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse.**

La nature même de ce PLUi est de définir un premier cadre de planification et réglementaire pour accompagner le développement d'un territoire essentiellement rural et les 18 communes concernées. **Il apporte une avancée notable à l'exercice de la compétence Elaboration des documents d'urbanisme** attribuée à Ternoiscom dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Cet avis comporte une réserve et trois recommandations avec par ordre d'importance :

Réserve

Cette réserve concerne les Opérations d'Aménagement et de Programmation

- les principes d'aménagement et la densité des extensions urbaines prévues à Hestrus, Sains-les-Pernes et La Thieuloye feront l'objet d'une OAP.
- l'extension prévue à Pressy (OAP 1) sera supprimée pour cause de risque très élevé de remontée de nappe.
- pour l'OAP Pernes 1, je recommande de reconsidérer le périmètre et l'aménagement global de cette importante extension urbaine en raison des fortes pentes à l'intérieur de cette zone, du patrimoine végétal à conserver (bois et haies) et à n'entreprendre ce projet qu'après avoir engagé significativement l'OAP Pernes 2
- l'OAP Economie de Pernes sur le site de la ZA de la Fontaine Bleue sera modifiée afin de garantir la dimension mémorielle et la qualité architecturale du cimetière militaire de Pernes.
- une OAP globale définira l'ordre de priorité de l'ouverture à l'urbanisation de toutes les OAP, prévues et à intégrer au projet, avec la programmation attendue du nombre de logements.

Recommandation n°1

Le SCoT étant réputé caduc depuis le 7 avril 2022, décision communiquée par le Préfet au Président de Ternoiscom par courrier en date du 16 janvier 2024, **soit après l'arrêt de projet du PLUi**, je recommande de poursuivre dans les meilleurs délais l'élaboration du SCoT Ternois/7 Vallées valant révision du SCoT du Ternois.

Ce document de rang supérieur au PLUi du Pernois sera en mesure d'en garantir la validité juridique ainsi que les autres procédures en cours (PLUi Auxilois, PLUi HM)

Recommandation n°2

Les perspectives d'évolution de la population du Pernois pour les 10 prochaines années et les besoins en logements correspondants sont remis en cause par l'évolution démographique constatée depuis 2016 sur le territoire.

Je recommande donc d'être prudent sur les stratégies d'aménagement du territoire et d'explorer toutes les possibilités : densification des secteurs déjà urbanisés, orientations nouvelles de la prochaine OPAH avec un accent plus fort (aides de l'ANAH bonifiées par Ternoiscom) sur la rénovation des logements anciens, vacants ou pas, destinés à être remis sur le marché locatif, programme d'action pluriannuel pour réduire la vacance notamment à Pernes.

Recommandation n°3

Au-delà des éléments habituels constitutifs d'un règlement, je recommande à Ternoiscom d'éditer un guide pratique du PLUi pour conseiller les habitants dans leurs projets et apporter aux communes et services instructeurs la cadre nécessaire à une

bonne intégration des constructions au regard des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de chaque commune.

Des schémas explicatifs ou des fiches techniques présentées dans le règlement pourront illustrer ce guide. Cela permettra d'éviter les nombreuses incohérences que j'ai pu noter lors des visites de terrain.

Fait à Bruay-La-Buissière, le 17 janvier 2025

Le Commissaire enquêteur



Francis MACQUART