

Philippe VAN DAMME
Commissaire enquêteur



Le Maire,
Jacques HURLUS

Enquête publique - LESTREM (62)

REÇU LE 11 OCT. 2023



**Révision générale du plan local d'urbanisme communal, sur le territoire de
LESTREM (62)**



Période d'enquête du 1^{er} juin 2023 au 30 juin 2023 inclus.

Prescrite par arrêté n° 3623 du 15 mai 2023.

CONCLUSIONS

**du commissaire enquêteur
désigné par décision n° E23000058 / 59 du 5/05/2023
de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille**

SOMMAIRE

1	Contexte général de l'enquête publique pour la révision générale du PLU	2
2	Enjeux de l'enquête publique	2
3	Déroulement de l'enquête	3
4	Conformité de la procédure	3
5	Examen du dossier - envoi du PV de synthèse - analyse du mémoire de réponses	3
6	Analyses des observations du public	4
7	Analyses des observations des PPA et questions complémentaires du commissaire enquêteur	6
8	Recommandations	11
9	Conclusions du commissaire enquêteur	12
10	Avis du commissaire enquêteur	13

1. Contexte général de l'enquête publique pour la révision générale du PLU de Lestrem :

Afin d'attirer de nouvelles familles et de nouvelles activités économiques, le but de cette révision générale du PLU est de renouveler l'offre de terrains constructibles pour y installer de futures habitations ou de futures extensions d'entreprises, tout en tenant compte des contraintes environnementales présentes sur le territoire de la commune.

Avec un objectif de 7 % d'augmentation de la population de Lestrem, la commune estime un besoin de 175 logements à créer d'ici 2030.

Lestrem doit aussi prendre en compte le rattrapage nécessaire pour respecter la loi SRU en matière de production de logements sociaux (taux actuel estimé à 16,10 % au 1/01/2022).

Un diagnostic foncier complet a donc été réalisé, afin d'identifier les gisements possibles : friches, dents creuses....

Cette révision générale du PLU porte donc sur plusieurs études allant dans ce sens :

- 4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre de l'habitat ;
- un inventaire des « dents creuses » avec le nombre de constructions possibles dans chacune d'elles ;
- 3 OAP dans le domaine économique.

Cette révision générale du PLU de la commune de Lestrem et l'étendue des propositions qu'elle engendre ont justifié la décision de mise en place d'une enquête publique.

2. Enjeux de l'enquête publique :

L'enjeu pour la commune de Lestrem est donc de réaliser et faire valider une révision générale de son PLU, en prenant en compte des sites spécifiques, pour construire de nouveaux logements et pour étendre quelques zones utiles dans le domaine économique.

Le projet initialement conçu en 2021 a évolué depuis, avec une réduction de la consommation d'espace qui passe de plus de 50 à plus de 35 hectares.

La commune doit aussi prendre en compte le rattrapage nécessaire pour respecter la loi SRU en matière de production de logements sociaux (taux actuel estimé à 16,10 % au 1/01/2022).

Cette révision générale du PLU de la commune doit tenir compte de la réglementation en vigueur (y compris supra communale) et choisir des sites adaptés et acceptés par la population de Lestrem.

Certains PPA ont donné un avis défavorable au projet et il faudra tenir compte de leurs appréciations pour renforcer la crédibilité juridique du PLU.

Les interrogations du public devront faire l'objet de réponses adaptées.

Les changements proposés devront dans tous les cas respecter les espaces naturels, agricoles et boisés de la commune ; ne pas conduire à une consommation excessive de l'espace ; ne pas générer d'impact sur les flux de déplacements ; et enfin ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

3. Déroulement de l'enquête :

Conformément à l'arrêté municipal du 15 mai 2023, l'enquête s'est déroulée du jeudi 1^{er} juin au vendredi 30 juin 2023, soit sur 30 jours calendaires consécutifs et a fait l'objet de 4 permanences du commissaire enquêteur, les 1^{er}, 15, 20 et 30 juin 2023.

Le siège de l'enquête était situé dans un bureau proche de la salle de répétition de la musique, au sein de la mairie de Lestrem.

Préalablement à l'enquête, une réunion préparatoire s'est tenue en mairie de Lestrem, le 9 mai 2023, en présence de Monsieur le maire de la commune, du directeur général des services, du directeur des services techniques de la ville et de moi-même ; ce rendez-vous m'a permis d'avoir une connaissance plus approfondie du dossier et des enjeux du projet.

J'ai fait une visite des sites concernés par l'enquête publique le 1^{er} juin 2023 après-midi.

4. Conformité de la procédure :

Les procédures d'élaboration de cette révision générale du PLU et de celle de l'enquête publique ont été tout à fait conformes aux dispositions réglementaires des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

La publicité légale a été organisée conformément à la réglementation.

5. Examen du dossier - envoi du PV de synthèse – analyse du mémoire de réponses :

Le dossier présenté à l'enquête est apparu complet au regard de la réglementation : il comprenait toutes les pièces requises et nécessaires à la bonne compréhension du projet, ainsi que toutes les pièces justificatives du déroulement des procédures (cf rapport joint).

Dans le procès-verbal de synthèse, transmis au porteur de projet le 8 juillet 2023, j'ai posé les questions relatives aux sujets suivants :

- les différentes demandes et propositions des personnes ayant émis un avis sur le registre d'enquête ;
- les nombreuses requêtes des PPA ;

- mes questions complémentaires.

L’analyse du dossier et le mémoire de réponses de la commune que j’ai reçu le 17 juillet 2023 ont montré que les différentes prescriptions des PPA, celles du public et mes questions complémentaires avaient été en grande majorité prises en compte au sein du projet de révision générale du PLU.

6. Analyse des observations du public :

J’ai pris en compte les remarques et propositions d’une dizaine d’habitants et de promoteurs immobiliers qui se sont manifestés pendant cette enquête publique.

Sept personnes sont venues à ma rencontre à l’occasion des permanences organisées pour cette enquête publique.

Quatre d’entre-elles souhaitaient avoir une présentation de la révision générale et ont proposé d’annexer au nouveau PLU d’autres terrains constructibles.

Trois ont proposé des amendements au PLU, objet de cette enquête publique.

Ces visites ont fait l’objet de rédactions ou de copies dans le registre de permanence et les remarques ont engendré des questions du commissaire enquêteur au maître d’ouvrage, ainsi qu’une recommandation spécifique.

Un courrier a été reçu en mairie de Lestrem, siège de l’enquête et apparaît également dans le registre de permanence.

Deux courriels sont parvenus sur l’email ouvert spécialement par la mairie de Lestrem, pour cette enquête publique.

Ils n’apparaissent pas sur le registre car ils m’ont été transmis hors délai.

Datés du 29 juin et du 1^{er} juillet je les ai fait apparaître en pièces jointes du rapport. Seul le courrier du 29 juin a fait l’objet d’une étude par le commissaire enquêteur ; celui du 1^{er} juillet étant hors délai de l’enquête publique.

Cinq personnes (une par courrier et quatre lors des permanences) se sont manifestées pour proposer d’autres terrains constructibles, complémentaires à ceux proposés dans le cadre du PLU, objet de cette enquête publique. [J’ai demandé à la commune d’analyser ces demandes dans le cadre d’une future révision allégée du PLU communal \(recommandation n°7\).](#)

Trois personnes présentes lors des permanences et deux autres par mail ont exprimé des remarques et interrogations sur le contenu du PLU dans les domaines suivants :

Nom Prénom	Adresse	Demande	Appréciation du commissaire enquêteur
Philippe PRUVOST	904 route de Béthune 62136 LESTREM	Les parcelles AH664, AH517, AH615, AH614, situées rue du général de Gaulle, à proximité immédiate de la ZA des Graissières, sont actuellement classées en zones UB et 1AUe au PLU. Le projet de PLU, objet de l’enquête publique prévoit de classer le fond	La commune de Lestrem précise que la méthodologie d’élaboration du plan de zonage énonce le principe d’une profondeur de 50 mètres par rapport à la voie publique. Ceci

		de ces parcelles en zones UJ, réduisant drastiquement les possibilités de construction sur ces parcelles. Ce zonage freine la densification des zones urbaines et incite au report en périphérie urbaine de certains projets, en favorisant l'étalement urbain.	afin d'éviter une urbanisation anarchique. Ce principe étant appliqué à l'ensemble de la commune, j'estime que celui-ci doit l'être pour les parcelles AH664, AH517, AH615, AH614, situées rue du général de Gaulle. Je prends donc acte et valide cette décision.
Cédric DOUBLET	197, rue du général de Gaulle	Est-il possible de préciser au règlement du PLU l'interdiction de créer des accès extérieurs au travers de la haie bordant la parcelle côté est de l'OAP 2 ; ceci pour respecter le règlement suivant : l'implantation des constructions, notamment pour la bande de 35 mètres depuis la voie existante. De plus, il n'est rien précisé sur l'emplacement de la voirie dans l'OAP 2.	La commune de Lestrem répond qu'il n'y aura aucun accès extérieur au travers de la haie bordant la parcelle côté est. Elle précise que l'accès principal est prévu du côté de la rue du général de Gaulle. Je prends donc acte et valide cette décision.
Grégoire GUILLEMIN	Evidence Habitat Universel Lambersart	Dans le règlement du PLU, dans le chapitre B) Règles d'implantation, page 14, il est dit : les constructions principales à usage d'habitations ne peuvent s'implanter dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique existante. Cette règle empêche la construction sur une grande partie du foncier compris dans l'OAP 2. Il est demandé par Monsieur Guillemin une suppression de cette règle des 35 mètres ou une exonération de cette règle pour l'OAP 2.	La commune de Lestrem prend en compte la demande de Monsieur Guillemin et supprime la règle des 35 mètres dans les OAP de la commune. Je prends donc acte et valide cette décision.
Guillaume Baudet PIRAINO (promoteur immobilier)	142 Rue du Haut Vinage 59290 Wasquehal	Le classement envisagé en zone agricole de l'intégralité de la parcelle n°77 est incohérent et injustifié. Il en est de même de la parcelle n°99, qui la jouxte,	La commune de Lestrem souhaite rester cohérente et indique que le développement communal doit se faire à

		supportant deux maisons d'habitation.	proximité de la centralité. La parcelle n° 77 sera donc classée en zone agricole. Face aux demandes des PPA de respecter les zones agricoles et de limiter les zones constructibles, je valide cette décision de la commune.
Yves-Marie LECONTE	104 , Rue du Bourg 62136 Lestrem	Monsieur Leconte parle du problème d'une parcelle rue du général de Gaulle (non précisée). Il souhaite que la commune rachète celle-ci pour en faire une parcelle verte.	La question étant arrivée hors délai (1 ^{er} juillet 2023), elle n'a pas fait l'objet d'une question au porteur de projet. J'ai demandé à la mairie de Lestrem d'analyser cette demande dans le cadre d'une future révision allégée du PLU de la commune (recommandation n° 7)

7. Analyse des observations des PPA et questions complémentaires du commissaire enquêteur :

J'ai analysé dans le détail 51 observations des PPA, qui ont fait l'objet de questions précises dans le PV de synthèse au porteur de projet.

Quelques PPA ont été très critiques avec des avis défavorables de la part du préfet, de la DDTM, de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture et un avis réservé de la DGAC.

Suite aux réponses de la commune de Lestrem en date du 17 juillet 2023, détaillées dans le mémoire joint en annexe du rapport, j'ai pris les positions suivantes :

7.1 Dix-sept remarques de la DDTM, qui a émis un avis général défavorable, confirmé par Monsieur le préfet du Pas-de-Calais :

J'ai constaté que la commune de Lestrem avait pris en compte et avalisé 14 avis de la DDTM dans les domaines suivants :

- la prise en compte du PLH dans le PLU ;
- le suivi de la vacance des logements sur la commune ;
- la contrainte de la loi SRU dans le PLU ;
- le respect de la mixité sociale ;

- la prise en compte de la loi résilience de 2021 permettant d'atteindre le « zéro artificialisation nette (ZAN) » en 2050 (voir avis détaillé exposé infra en réponse à la MRAE) ;
- la définition de la zone UH qui sera destinée uniquement à recevoir des installations et constructions aéronautiques ;
- l'obligation de mise en place d'une activité agricole ou de la sauvegarde de espaces naturels, lors de construction de champs photovoltaïques ;
- les précisions détaillées dans le diagnostic foncier répondent à la question de la DDTM sur la justification du choix des zones à urbaniser ;
- la commune s'engage à donner plus de précisions sur son diagnostic agricole ;
- la prise en compte de l'emprise des extensions autorisées dans le règlement ;
- concernant le STECAL, le règlement du secteur N1 précisera les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées ;
- les documents relatifs au plan d'exposition au bruit seront annexés au PLU ;
- l'étude précise sur les dents creuses a été détaillée dans le diagnostic foncier ;
- les documents approuvés du PPRi de la Lawe et du PGRi seront mis en référence dans le rapport de présentation, l'évaluation environnementale, le règlement et les OAP.

3 avis de la DDTM n'ont pas été pris en compte par la commune de Lestrem :

- sa demande d'amélioration de la rédaction des OAP, permettant de traduire les ambitions de la PADD ;
- son souhait de préciser en termes d'urbanisme la mise en place d'une zone de non traitement dans l'OAP n°1 ;
- sa volonté de préciser le dimensionnement des haies et linéaires boisés dans les différentes OAP.

La commune de Lestrem n'a pas souhaité suivre les avis exposés supra en se référant à l'article 151-7 du code de l'urbanisme, qui précise : « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir...* » (et non doivent...).

J'estime que la réponse de la commune sur cet aspect juridique aurait pu être plus conciliante avec les propositions de la DDTM. Elle ne remet cependant pas en cause la validité des OAP rédigées dans le cadre de cette révision de PLU.

7.2 Cinq remarques de la CDPENAF, qui a émis un avis général défavorable :

J'ai constaté que la commune de Lestrem avait pris en compte et avalisé 4 avis de la CDPENAF dans les domaines suivants :

- la comptabilisation dans le compte foncier du projet de PLU de la réduction des ENAF, des dents creuses des zones urbaines et de l'extension des STECAL ;
- la modération de la consommation foncière par rapport à la période de référence (décennie 2011-2021) ;
- la précision de la hauteur des constructions autorisées dans le sous-secteur NI ;
- une meilleure justification, pour le sous-secteur Ae de la zone A, du caractère exceptionnel du STECAL, en précisant le type d'activité en place et l'impact du développement de ces activités sur l'activité agricole proche.

1 avis de la CDPENAF n'a pas été pris en compte par la commune de Lestrem :

- sa demande de modifier le sous-secteur apv en secteur agricole ; la commune souhaite maintenir ce sous-secteur apv car il sera dédié à une centrale photovoltaïque hors sol avec maintien d'activités agricoles ; **je valide donc cette réponse de la commune de Lestrem, qui ouvre la parcelle aux énergies renouvelables tout en maintenant une activité agricole.**

7.3 Une remarque de RTE :

J'ai constaté que la commune de Lestrem avait pris en compte et avalisé l'avis de RTE, qui demandait d'insérer les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU (ouvrages électriques notamment avec appellations et tensions).

7.4 Cinq remarques de la DGAC, qui a émis un avis général réservé :

J'ai constaté que la commune de Lestrem avait pris en compte et avalisé les 5 avis de la DGAC dans les domaines suivants :

- le plan des servitudes d'utilité publique présentera le plan de servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome ;
- le PLU intégrera les servitudes aéronautiques T4, T5 et T7 ;
- le PLU décrira les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques de l'aérodrome de Merville-Calonne ;
- le PLU retirera la RD 945 de la zone UH dédiée à l'activité aéroportuaire, classera la zone 1AUE (accueil hangars et aéronefs) en zone UH et ne classera pas la zone Eolis en zone N ;
- le PEB de l'aérodrome apparaîtra dans les annexes du PLU.

7.5 Deux remarques du conseil départemental du Pas-de-Calais :

J'ai constaté que la commune de Lestrem avait pris en compte et avalisé les 2 avis du conseil départemental dans les domaines suivants :

- des aires de covoiturage et le plan vélo départemental 2022-2027 apparaîtront dans le rapport de présentation ;
- dans le cadre de l'agrandissement de l'entreprise Roquette, la saturation du trafic routier au niveau du carrefour giratoire des RD 945 et RD 178 sera prise en compte et anticipée par la commune.

7.6 Quatre remarques de la chambre d'agriculture, qui a émis un avis général défavorable :

J'ai constaté que la commune de Lestrem avait pris en compte et avalisé 3 avis de la chambre d'agriculture dans les domaines suivants :

- la durée du PLU sera fixée à l'horizon 2035 et non 2030 ;
- concernant l'incohérence des chiffres de densité de logements à l'hectare, relevée par la CA, la commune fixe la densité minimale de logements à l'hectare à 25 ;
- la zone UH est une zone urbaine qui sera dédiée à des installations et constructions liées à l'activité aéronautique.

1 avis de la chambre d'agriculture n'a pas été pris en compte par la commune de Lestrem (déjà demandé par la CDPENAF) :

Sa demande de modifier le sous-secteur apv en secteur agricole n'est pas retenue ; la commune souhaite maintenir ce sous-secteur apv car il sera dédié à une centrale photovoltaïque hors sol avec maintien d'activités agricoles ; je valide donc cette réponse de la commune de Lestrem, qui ouvre la parcelle aux énergies renouvelables tout en maintenant une activité agricole.

7.7 Une remarque de l'agence de l'eau :

J'ai constaté que la commune de Lestrem avait pris en compte et avalisé l'avis de l'agence de l'eau, demandant à ce que le PLU soit compatible avec les dispositions du SDAGE. J'ai constaté que le rapport de présentation et l'évaluation environnementale le spécifiaient.

7.8 Quatorze remarques de la MRAE :

J'ai constaté que la commune de Lestrem avait pris en compte et avalisé 12 avis de la MRAE dans les domaines suivants :

- la comptabilité du document d'urbanisme avec les autres plans programmes n'apparaît pas dans le résumé non technique (demande de la MRAE) ; la commune a déclaré que cet aspect était précisé dans l'évaluation environnementale (constaté par moi-même) ;
- le SRADDET remplacera le SRCE et le SRCAE (anciennes terminologies) dans l'analyse de la comptabilité du PLU ;
- la densité minimale de logements par hectare sur la zone d'extension est de 25 (demande de justification de la densité par la MRAE) ; la zone d'extension est justifiée dans le rapport de présentation ;
- dans l'évaluation environnementale, les indicateurs seront assortis d'un état de référence, d'une valeur initiale et d'un objectif de résultats quantifiables et mesurables ;
- dans le rapport de présentation et le diagnostic foncier, la commune de Lestrem répond à l'interrogation de la MRAE demandant une analyse des potentiels de densification du bâti existant ;
- la précision sur la zone apv avec la mise en place d'une centrale photovoltaïque hors sol et la garantie de la vocation agricole des lieux ;
- dans l'évaluation environnementale, des mesures d'évitement et des mesures de réduction ou de compensation seront précisées ;
- l'évaluation environnementale sera complétée afin de diminuer l'impact paysager en lien avec l'église de Saint-Amé (monument historique) ;
- une étude sera menée par la ville sur les capacités d'approvisionnement en eau potable du réservoir de la commune, des capacités de traitement de la station d'épuration etc..., pour assurer l'intégration des nouvelles zones d'extension économiques et d'habitat ;
- les constructions sur les nouvelles zones feront l'objet d'une étude pour connaître si elles sont en zone humide et prendre des mesures appropriées ;
- chaque zone de projet fera l'objet d'une étude cartographique permettant d'identifier les risques d'inondation ;
- l'évaluation environnementale sera complétée d'un volet sur la lutte contre le changement climatique.

2 avis de la MRAE n'ont pas été pris en compte par la commune de Lestrem :

- la MRAE constate que l'artificialisation de 35,57 hectares d'ici 2035 (3 hectares par an) reste très importante et demande une nouvelle étude pour être cohérente avec les objectifs régionaux et nationaux ; Lestrem demande à la MRAE de prendre en compte dans son analyse que la commune accueille plusieurs zones de développement économique, ainsi que l'aérodrome ; ce qui n'est pas le cas dans d'autres villes ; j'estime que la commune de Lestrem a fait effort :
 - pour réduire la consommation d'espace, conçue en 2021 à hauteur de 50 hectares et réduite dans ce projet de PLU à plus de 35 hectares ;

- pour être en cohérence avec la loi SRU, qui lui impose une augmentation de la mixité sociale ; la commune souhaite limiter les lourdes pénalités qui en résultent ;
- pour concentrer les futures zones constructibles dans la continuité des zones d'urbanisation actuelles (trame urbaine), tout en se concentrant prioritairement dans le centre de la ville.

Je prends en compte cette situation et ajoute que la loi « climat et résilience » de 2021, qui est mise en avant dans un avis de la MRAE, a engendré des difficultés juridiques et pratiques mal anticipées et des difficultés pour les communes ; je prends en compte la loi du 20 juillet 2023, qui vient d'être votée et qui a pour objectif de faciliter la mise en œuvre dans les territoires des objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) ; ces raisons me confortent dans l'idée que le projet de PLU de Lestrem est acceptable en termes de consommation de terrains constructibles et de nouvelles zones économiques ; aucun habitant de la ville n'a d'ailleurs contesté cet aspect du PLU lors de mes permanences ;

- la MRAE critique les OAP économiques qui ne sont pas justifiées et demande de démontrer ces nouveaux besoins fonciers ; la commune de Lestrem répond que les 7 hectares pour Roquette appartiennent déjà à l'entreprise et qu'ils sont mentionnés au SCoT, qui déclare cette zone en dehors du compte foncier ; par ailleurs, la zone d'activité à cheval avec Merville est justifiée dans le rapport de présentation ; j'estime que la commune répond à la MRAE de manière concrète sur les 7 hectares de l'entreprise Roquette, mais qu'elle est moins précise sur les autres projets économiques ; l'avis de la MRAE ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document ; cet avis n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, ainsi que l'information du public ; j'en conclus que l'avis de la MRAE ne remet pas en cause la validité du projet de PLU.

7.9 Une remarque de la SNCF :

J'ai constaté que la commune de Lestrem avait pris en compte et avalisé l'avis de la SNCF, demandant à ce que celle-ci soit consultée pour tout permis de construire ou lotissements jouxtant la ligne ferroviaire traversant la ville.

7.10 Une remarque du syndicat mixte :

J'ai constaté que la commune de Lestrem avait pris en compte et avalisé l'avis du syndicat mixte, demandant d'intégrer dans chaque OAP le nombre minimum de logements à produire et de modifier la remarque faisant mention que la ville de Lestrem est un pôle intermédiaire et non un pôle de proximité.

7.11 Les questions complémentaires du commissaire enquêteur :

J'ai posé 5 questions complémentaires dans le PV de synthèse :

- l'une sur l'absence de réponse de la communauté de communes Flandres-Lys sur la révision allégée du PLU ; j'ai pris en compte le fait que celle-ci n'avait pas daigné répondre et que dans ce cas, son avis était donc réputé favorable...
- deux questions sur l'OAP 2 (aérodrome) et sur l'OAP 3 (le long de la RD 945), relatives aux servitudes (hauteurs et matériaux doivent être réglementés) : la commune a pris en compte mes remarques dans la rédaction du futur PLU ;

- une autre sur la page 42 de l'OAP 3, afin de supprimer les rangées d'arbres sur le plan topographique ; en effet, l'accès au hangar par les avions nécessite leur suppression ; [la mairie a pris en compte ma demande](#) ;
- une dernière sur la page 42 de l'OAP 3, afin de modifier la forme trapézoïdale de la parcelle. [J'ai demandé à ce qu'elle soit de forme rectangulaire pour faciliter les futurs travaux.](#) La commune m'a indiqué que c'était la communauté de commune qui avait élaboré ce plan. [Je prends donc en compte cette réponse.](#) Celle-ci ne remet pas en cause la validité de l'OAP 3.

Le commissaire-enquêteur a proposé sept recommandations permettant d'améliorer le projet de PLU se Lestrem.

8. **Recommandations :**

8.1 **Recommandation n° 1 :**

[Je propose de redéfinir l'OAP destinée à l'accueil d'une centrale photovoltaïque hors-sol.](#) L'utilisation de ce terrain devra certifier que les champs pourront continuer à être utilisés, que ce soit pour des cultures ou du pâturage.

8.2 **Recommandation n° 2 :**

Les OAP prévoient l'aménagement de haies, de linéaires végétalisés et de petits boisements pour compenser l'artificialisation des sols. Afin d'imposer des principes d'aménagement aux pétitionnaires et de répondre notamment aux enjeux environnementaux, [je demande de préciser les directives exposées supra par des mesures d'évitement, des mesures de réduction ou de compensation plus précises : végétalisation des parkings et des toits, infiltration des eaux, valorisation des surfaces par des installations d'énergie renouvelable....](#)

8.3 **Recommandation n° 3 :**

Le projet d'aménagement du PLU prévoit la création de 61 logements locatifs sociaux (soit 35,43 % de LLS) sur les 175 logements retenus comme objectif de construction. Si l'augmentation du taux de LLS de Lestrem est confirmée et si la trajectoire de construction de nouvelles résidences principales se maintient, [je demande de respecter la directive de la DDTM : programmer plus de la moitié \(64 %\) des 61 LLS prévus dans le projet d'aménagement du PLU, sur le triennal 2023-2025. Cet objectif devra également être individualisé dans chacune des OAP prévue pour l'habitat.](#)

8.4 **Recommandation n° 4 :**

En annexe du PLU, je demande d'intégrer les documents suivants :

- les servitudes d'utilité publique que constituent les ouvrages électriques (RTE) ;
- le plan d'exposition au bruit (PEB) de Calonne-Merville ;
- les annexes de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du territoire ;
- le schéma d'assainissement ;
- les fiches spécifiques aux servitudes aéronautiques ainsi que le PEB de l'aérodrome.

7.5 Recommandation n° 5 :

Dans l'évaluation environnementale, je demande à ce que l'église de Saint-Amé, monument historique, soit citée et mise en évidence. Comme le dit la MRAE, cette évaluation environnementale doit être complétée de mesures permettant d'éviter, de réduire et de compenser l'impact paysager en lien avec l'église de Saint-Amé.

7.6 Recommandation n° 6 :

Dans l'évaluation environnementale, le maître d'ouvrage doit également parler de l'évaluation future de l'approvisionnement en eau et de son traitement (station d'épuration), pour faire face à l'évolution programmée de la population et de l'accroissement des activités économiques (cf remarque de la MRAE). Je demande donc à ce que l'évaluation environnementale et le rapport de présentation fassent apparaître les effets du changement climatique sur la commune et les mesures qui seront menées pour réduire les gaz à effet de serre.

7.7 Recommandation n° 7 :

Dans le registre de permanence annexé dans la partie 8.4 du rapport, 5 habitants de Lestrem (Meurillon, Vanberghe, Cranckshaw, Denoyelle, Englard-Stoffaes) proposent de nouveaux terrains constructibles, en plus de ceux proposés dans le PLU, objet de cette enquête publique. Je demande au maître d'ouvrage d'analyser leurs propositions dans le cadre d'une future évolution du PLU de la commune.

9. Conclusions du commissaire enquêteur :

En conclusion de cette enquête publique, j'ai pu constater :

- que l'enquête s'était déroulée dans les formes, conditions, délais prévus par l'arrêté municipal et conformément à la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la concertation préalable ;
- que la publicité et la documentation présentée avaient été de nature à permettre une information locale correcte et une appréciation accessible de l'objet et de la portée du projet.
- que les règles d'urbanisme et d'environnement en vigueur avaient été respectées par le maître d'ouvrage, lesquelles étant compatibles avec les documents supra-communaux et prenant en considération les servitudes d'utilité publique ;
- que les avis des PPA avaient fait l'objet d'une réponse argumentée ou d'une prise en compte dans le mémoire qui m'a été adressé le 8 juillet 2023 par le maître d'ouvrage ;
- que les avis défavorables de la part de Monsieur le préfet, de la DDTM, de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture et l'avis réservé de la DGAC avaient fait l'objet d'une prise en compte ou d'une réponse argumentée par le maître d'ouvrage ;
- que les avis du public et mes questions complémentaires avaient également fait l'objet de réponses adaptées ou de prises en compte ;
- que le maître d'ouvrage avait cherché à être en cohérence avec la loi SRU, qui lui impose une augmentation de la mixité sociale et qui lui permettra d'éviter les lourdes pénalités payées actuellement par la commune ;
- que la commune de Lestrem avait fait effort pour réduire la consommation d'espace, conçue en 2021 à hauteur de 50 hectares et réduite dans ce projet de PLU à plus de 35 hectares ;
- que le PLU a cherché à concentrer les futures zones constructibles dans la continuité des zones d'urbanisation actuelles (trame urbaine), tout en se concentrant prioritairement dans le centre de la ville ;

- que l'avis de la MRAE ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document ; cet avis n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, ainsi que l'information du public ; j'en conclus que les deux avis de la MRAE (artificialisation trop importante des sols et zones économiques injustifiées) ne remettent pas en cause la validité du projet de PLU ;
- que la loi « climat et résilience » de 2021, qui est mise en avant dans un avis de la MRAE (artificialisation trop importante des sols), a engendré des difficultés juridiques et pratiques mal anticipées et des difficultés pour les communes ; je prends donc en compte dans mon avis la loi du 20 juillet 2023, qui vient d'être votée et qui a pour objectif de faciliter la mise en œuvre dans les territoires des objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) ;
- qu'aucun habitant de Lestrem n'a contesté le fond et la forme de ce projet de révision générale PLU lors de mes permanences.

Les précisions apportées et énumérées par le porteur de projet, via le mémoire en réponse, suite à l'envoi du procès-verbal de synthèse, à discuter ou à amender dans l'élaboration du projet final, ne sont pas de nature à le remettre en cause.

Au bilan, cette enquête publique a engendré sept visites pendant les permanences, un courrier et deux courriels.

Le public s'est correctement manifesté ; preuve que ce projet de révision générale du PLU nécessitait la mise en place d'une enquête publique et occasionnait quelques interrogations pour la population de Lestrem.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête.

10. Avis du commissaire enquêteur :

Sur la base des éléments du rapport d'enquête et des conclusions précédemment énoncées :

J'émet un AVIS FAVORABLE

Au projet de révision générale du PLU de la commune de Lestrem.

Cet avis est assorti de sept recommandations exposées supra.

Fait à Lille, le 14 août 2023
Philippe Van Damme
Commissaire enquêteur

