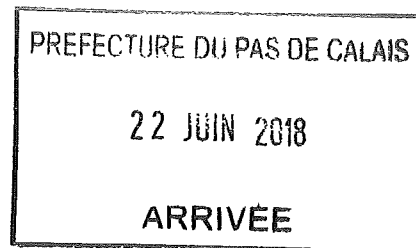


PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS



Direction Départementale des Territoires et de la Mer

ARRAS, le 21 JUIN 2018

Service Urbanisme et Aménagement

Affaire suivie par : M. Ludovic HOUSSIN, Chargé de mission

☎ 03 21 22 99 47

Le Directeur départemental

à

Monsieur le Préfet,
Direction de la Coordination des
Politiques Publiques et de l'Appui Territorial
Bureau des Installations Classées, de
l'Utilité Publique et de l'Environnement,
Section Utilité Publique

OBJET : Projet de Déclaration d'Utilité Publique d'aménagement de la ZAC
d'Auvringhen à Wimille

REF. Bordereau d'envoi du 9 mars 2018

Par bordereau cité en référence, vous m'avez transmis pour avis le dossier de DUP ci-dessus mentionné pour avis.

Le projet concerne l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'Auvringhen à vocation d'habitation. Si la ZAC a été instaurée sur 12,5 ha, seuls 10,7 ha sont inclus dans le projet ici soumis à déclaration d'utilité publique. Ce projet de 205 logements est programmé en deux phases, qui doivent permettre d'urbaniser progressivement la zone afin de tenir compte du caractère évolutif de la demande en habitat sur la commune.

Au regard des remarques émises ci-après le projet apparaît compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur, et n'appelle pas d'observations particulières sur l'utilité publique au regard de ses impacts environnementaux et agricoles (bilan coûts/avantages), sans préjuger de son instruction au titre de l'autorisation loi sur l'eau, encore pendante.

Toutefois, la notice explicative doit être complétée afin d'explicitier les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les partis d'aménagement envisagés concernant la localisation du projet au regard des disponibilités et réserves foncières existantes.

I. En ce qui concerne la compatibilité de ce projet avec les documents d'urbanisme :

Analyse de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de WIMILLE est concernée par les orientations du SCoT du Boulonnais approuvé le 2 septembre 2013. Cette commune est repérée au SCoT dans l'enveloppe des « villages, hameaux de plus de 30 logements ». Pour cette typologie urbaine, un objectif de densité minimum en extension de 10 logements par hectare pour l'individuel libre, et de 15 logements par hectare pour l'individuel groupé est retenu.

Avec 205 logements pour une superficie soumise à DUP de 10,7 ha, soit une densité de 19 logements par hectare, le projet est compatible avec les densités affichées au SCoT.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) affiche une volonté de préserver les paysages de proximité. Pour cela, des orientations ont été apportées notamment sur les entrées de bourg, des réflexions de type diagnostic doivent être menées pour intégrer la mise en valeur et la préservation des vues lointaines et le marquage des effets d'entrées par un traitement paysager. Par ailleurs, le DOO énonce, pour les opérations situées en limite d'urbanisation, qu'une épaisseur paysagère (boisement, gestion des vues, eaux, circulations douces) doit être maintenue vis-à-vis de l'espace non urbanisé. Pour cela, il est préconisé la réalisation d'un pré-verdissement en amont des phases opérationnelles.

Dans le projet, un espace vert paysager a bien été programmé à l'ouest de la ZAC pour une bonne transition entre la nouvelle zone urbaine et la zone agricole, **toutefois il est dommageable qu'un même espace vert paysager n'ait pas été programmé sur la partie située à l'est.**

D'autre part pour la production de logements, le DOO prévoit pour les opérations de nouveaux logements les objectifs suivants :

- augmenter la part du logement collectif ;
- privilégier la production de logements locatifs (aidés, privés) ;
- offrir une variété de typologie des logements correspondant aux besoins de tous les ménages et aux populations spécifiques ;
- produire des logements qui s'adaptent au vieillissement.

A titre indicatif, la programmation de la ZAC est la suivante :

- environ 88 lots libres,
- environ 56 logements en groupés, en accession sociale,
- environ 41 logements intermédiaires en accession privée,
- environ 20 logements intermédiaires en location sociale.

Avec en prévision 76/205 logements dits « sociaux » (au sens des documents d'urbanisme s'appliquant) et 56/205 en groupé, l'opération paraît compatible avec le SCOT.

Par conséquent, le projet répond aux principaux objectifs du SCoT.

Analyse au regard du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

La commune de WIMILLE est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi) de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais approuvé le 6 avril 2017. Les terrains de la ZAC se situent en zones 1AUh-II, UCd-II et A.

Ces zones correspondent respectivement à une :

- zone d'urbanisation future de densité de niveau 2,
- zone correspondant aux tissus urbains résidentiels de formes mixtes de densité moyenne,
- zone agricole.

Les destinations des zones 1 AUh-II et UCd-II sont donc compatibles avec le projet présenté. Sur la partie localisée en zone A est projeté le raccordement à un exutoire d'évacuation des eaux, cet équipement est donc compatible avec le règlement de cette zone.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « site en extension urbaine » ainsi qu'une OAP « déplacements », visant à développer les circulations marche et vélo à côté de la voiture, ont été établies sur ce secteur. Le projet est compatible avec les principes développés dans les OAP et notamment avec sa servitude de mixité sociale à 30 % (37 % de logements dits sociaux au sens du PLUi).

Le projet est donc conforme aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme.

Analyse au regard des dispositions de la Loi Littoral

La commune de WIMILLE est soumise aux dispositions de la Loi Littoral (loi n° 86-2 du 03/01/1986). Le SCoT du Boulonnais et le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais présentent des éléments de spatialisation de la Loi Littoral qui place le secteur d'étude hors :

- coupure d'urbanisation conformément aux dispositions de l'article L. 121-22 du Code de l'Urbanisme ;
- espace proche du rivage conformément aux dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme ;
- espace naturel remarquable conformément aux dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme, ce qui est confirmé par l'étude Faune Flore fournie dans le dossier.

Par ailleurs, le projet se situe en continuité des villages et agglomérations conformément aux dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme. Ce principe est assuré par le phasage avec une première phase en continuité avec l'urbanisation existante, et une seconde phase qui viendra compléter la première zone suivant les évolutions de la demande en habitat.

Le projet respecte donc les dispositions de la Loi Littoral.

II. En ce qui concerne l'utilité publique (bilan coût/avantages) :

S'agissant de l'objet de l'opération

Cette opération, cohérente avec les documents de planification communautaires, répond à un double enjeu de lutte contre le déclin démographique (la commune de Wimille comptait 4159 habitants en 2014, avec une perte de 667 habitants entre 1999 et 2014, soit une chute de près de 14 %) et de réalisation d'une offre diversifiée tant en matière d'accession à la propriété qu'en matière de logements locatifs, y compris locatif social, en intégrant une dimension « durable ». Il s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé de l'urbanisation.

L'usage d'une procédure d'expropriation pour réaliser un programme important de logements est donc justifiée d'abord par l'utilité publique de lutter contre le déclin démographique constaté sur la commune, et complétée d'une analyse plus précise des besoins locaux en termes de logements (typologie, taille).

Pour la desserte du territoire, le projet s'établit sur des terrains agricoles à proximité immédiate de la gare de Wimille-Wimereux et d'une ligne du réseau de transport urbain de la CAB (ligne A passant par la gare) et fait l'objet d'une OAP « déplacements » au PLUi. Il répond donc parfaitement aux enjeux de mobilité actuels visant à l'utilisation renforcée des modes alternatifs à la voiture.

Toutefois, on peut regretter une densité qui, bien que compatible avec le SCoT du Boulonnais, s'avère assez faible (19 logements/ha pour le périmètre soumis à DUP, 16 si l'on considère l'ensemble de la ZAC y compris sa partie non aménagée) pour cette opération en extension. Comme le projet doit être réalisé en deux phases, si, par exemple, la 2^e phase se trouvait réduite par la suite, on tomberait alors sur une densité très faible potentiellement contraire à celle prévue par le SCOT. Le nombre global de logements et leur typologie mis dans le dossier de DUP seront donc à respecter.

Par ailleurs, une analyse menée par le service Environnement de la DDTM en 2017, a montré que la qualité des dispositions envisagées en termes de développement durable par le projet pouvait justifier de l'inscrire dans la démarche de labellisation Écoquartier.

S'agissant de l'impact du projet sur l'environnement, la prise en compte des risques et nuisances et de la thématique eau

Environnement

Il apparaît d'une part que les enjeux de préservation et de protection du patrimoine naturel sont localisés, caractérisés et pris en compte dans l'étude d'impact :

- proximité de la ZNIEFF,
- proximité d'un espace de biodiversité,
- un corridor écologique traverse le périmètre du projet (cf. extrait de carte en tête de la note).

Risques

Les risques qui sont présents sur certaines parcelles de ce projet ne présentent pas de contraintes pour le déroulement de cette DUP.

Thématique Eau

Le projet est prévu sur environ 3 ha de zones humides et prévoit des secteurs de compensation à hauteur d'environ 150 %, conformément au SDAGE Artois-Picardie.

Toutefois un dossier d'autorisation relatif à la Loi sur l'Eau est actuellement en cours d'instruction et concerne les rubriques suivantes :

2.1.5.0 : gestion des eaux pluviales,

3.3.1.0 : destruction des zones humides,

3.2.3.0 : création de plans d'eau.

Dans ce cadre, les éléments relatifs au volet loi sur l'eau du projet sont amenés à évoluer et l'absence de remarques émises au stade de la DUP ne saurait préjuger de la teneur de l'avis émis au titre de cette procédure.

S'agissant de l'impact du projet sur l'activité et les espaces agricoles

La commune de Wimille est l'une des seules du Boulonnais qui connaît une croissance de SAU du fait de l'achat de terrains en dehors de la commune, en 2010 la ville possédait 24 % de la SAU totale de l'agglomération boulonnaise et a connu une augmentation de 3 % entre 2000 et 2010. La SAU par exploitation est de 73,3 ha en moyenne, ce qui est élevé. L'orientation technico-économique de la commune est la polyculture et le polyélevage.

L'emprise 10,7 ha. environ concernée par la DUP de l'aménagement de la ZAC d'Auvringhen est exclusivement du foncier agricole exploité. Deux exploitations agricoles sont concernées par une éviction de leurs terres, présentant sensiblement les mêmes caractéristiques : production laitière sur 160 ha de SAU et un troupeau de 70 vaches laitières. Ces derniers n'ont pas leur siège d'exploitation dans le périmètre du projet. L'impact de ces expropriations varie de 3 à 3,6 % de rapport entre la surface impactée par le projet pour chacun des agriculteurs/éleveurs et la surface globale de chaque exploitation.

Si les exploitations ne sont pas mises en péril, ce projet aura une influence certaine sur l'économie des deux exploitations concernées qui aurait pu être calculée. Ce projet aura en outre une influence sur les surfaces non agricoles (SNA) également puisque de nombreuses haies devront être détruites (plus de 400 m au total) ce qui est préjudiciable. Cette suppression n'influera toutefois pas sur le taux de surfaces d'intérêt écologique (SIE) des deux exploitations et donc sur leur paiement vert.

Pour conclure, le projet impactera modérément l'activité agricole du secteur, sous réserve des indemnisations/mesures compensatoires possibles. Toutes les précautions devront être prises afin de ne pas enclaver les parcellaires cultivés ou en pâtures et de limiter les nuisances pendant les travaux. L'avis est favorable sous réserve de prendre en compte ces remarques.

Par ailleurs, l'étude d'impact environnemental obligatoire ayant été réalisée en 2012 et transmise à l'autorité environnementale avant le 1er novembre 2016, ce dossier n'est pas soumis à étude d'impact agricole, ni aux mesures de compensation collective agricole. Les modifications apportées en 2017 n'étant pas substantielles, les services de l'État n'ont pas imposé de solliciter une seconde fois l'avis de l'autorité environnementale.

S'agissant des raisons pour lesquelles le site et le parti envisagés ont été retenus

Selon l'article R. 112-6 du code de l'expropriation, « la notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu ».

Or, si le dossier présente des variantes en termes de programmation (pp.22-23 de la notice), aucun site alternatif n'est présenté, notamment sur des secteurs incluant des terrains déjà propriété de la commune ou sur des secteurs déjà urbanisés.

S'il ressort de ce qui précède que le projet n'appelle pas de remarques quant à son utilité publique, la notice explicative devra être complétée afin d'explicitier les raisons pour lesquelles le site prévu a été retenu.

Telles sont les remarques que je puis émettre sur ce dossier.

Bur Le directeur départemental


Élise RÉGNIER

Copie :