ENQUETE PUBLIQUE

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Relatif à

L'enquête publique unique concernant les demandes présentées par la société MAVAN Aménageur en vue d'obtenir les autorisations d'aménager, un projet "LE VILLAGE" de 13.3 Ha sur la Commune de Zuydcoote, au titre du code de l'urbanisme et de l'article L.214-3 I du code de l'environnement.

Arrêté préfectoral du 19 novembre 2021 soumettant à enquête publique unique une demande d'autorisation environnementale et une demande de permis d'aménager portant sur l'aménagement du projet " le village" sur la commune de Zuydcoote.

Permanences en mairie de Zuydcoote et Téteghem
Période de l'enquête publique :
9 décembre 2021 au 11 janvier 2022

Commissaire-Enquêteur : Pascal GREGOIRE

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A/ OBJET DE L'ENQUETE ET CONTEXTE

Les demandes présentées par la société MAVAN Aménageur ont pour objet l'autorisation d'aménager un projet " Le Village " de 13.3 ha sur la Commune de Zuydcoote au titre des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Localisation du projet "le village " sur la commune de Zuydcoote

Les demandes ont été soumises à enquête publique unique, pendant trente-quatre jours consécutifs, soit du 9 décembre 2021 au 11 janvier 2022 conformément aux dispositions réglementaires susvisées.

L'enquête s'est déroulée sur le territoire des communes suivantes :

- Commune impactée directement par le projet : Zuydcoote,
- Commune recevant des mesures compensatoires : Téteghem.

La mairie de Zuydcoote est le siège de l'enquête.

Le projet tel que décrit prévoit la création des éléments suivants :

- Un commerce avec un parking de plus de 50 places ;
- Un équipement public de type « école et groupe périscolaire » ;
- Un équipement de service public (mairie) ;
- Une maison médicale et de services ou commerces ;
- 71 lots libres ;
- 22 plain-pied privés ;
- 44 logements locatifs sociaux ;
- Un îlot maisons type locatif saisonnier ;
- Prolongement du véloroute ;
- Création d'une trame verte et bleue au nord du projet ;
- Une prairie paysagère.

L'opération est soumise à autorisation au titre de la Loi sur l'Eau et les Milieux aquatiques. Le contenu de l'étude d'incidences est décrit dans l'article R214-32 au titre du Code de l'Environnement Livre II titre 1e.

L'objet de la Demande d'Autorisation Environnementale Unique est d'évaluer les impacts de l' aménagement sur l'environnement au regard de la Loi sur l'Eau en situant le projet au regard des préoccupations environnementales.

D'après l'article R414-22 modifié par Décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 - art. 2, l'évaluation environnementale, l'étude d'impact ainsi que le document d'incidences mentionnés respectivement au 1°, 3° et 4° du I de l'article R. 414-19 tiennent lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 s'ils satisfont aux prescriptions de l'article R. 414-23.

Depuis le 1er mars 2017, les différentes procédures et décisions environnementales requises notamment pour les projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (IOTA), sont fusionnées au sein de l'autorisation environnementale (procédure unique).

Dans le cadre du projet « Le Village », une procédure de demande d'autorisation environnementale au titre de la Loi sur L'eau est donc sollicitée. L'autorisation environnementale est également articulée avec les procédures d'urbanisme. Une seule autorisation sera fournie pour le Permis de Construire, le permis d'aménager et le Dossier Loi sur l'eau.

Photomontage et perspectives du projet "le Village" sur la Commune de Zuydcoote

B/ JUSTIFICATIONS DU PROJET

Le projet " Le Village " est en gestation depuis 2005, a fait l'objet de nombreuses améliorations depuis 2008, a été suspendu pendant 7 ans, après l'évènement de la tempête Xinthia de 2011, ce site ayant été considéré par les services de l'Etat comme submersible, dans un premier temps. En 2017, un porté à connaissance des services de l'Etat lève le risque de submersion sur la commune de Zuydcoote. Le projet d'aménagement urbain est donc relancé en intégrant l'évolution du contexte réglementaire tant sur le plan environnemental que sur le plan de l'urbanisme, au travers également des différents documents d'orientations du territoire de la Communauté urbaine de Dunkerque dont fait partie la Commune de Zuydcoote.

Le projet a fait l'objet de différentes optimisations sur la période 2018-2021 notamment :

- Une programmation à terme en 3 phases (Village 1, 2, 3), limité (ici) au "Village 1",
- Une co-construction avec les acteurs du territoire et une écoconstruction du projet,
- Un projet fondé sur un règlement de construction adapté y compris sur le volet biodiversité et la possibilité de stockage des eaux pluviales à la parcelle,
- Une évolution prévisible de la taxe foncière, source de recettes communales favorables à l'économie du projet,
- L'adéquation du nombre de logements retenu pour le projet " Le Village 1 ", avec 126 logements conformément au permis d'aménager,

Il permet aujourd'hui la création d'un nouveau quartier plurifonctionnel intégrant services publics, commerces, habitats avec l'ambition de mixité sociale, parc naturel à vocation écologique, avec le renforcement de la centralité communale autour de la mairie et la construction d'une nouvelle école, la construction d'une Maison de la Santé Pluridisciplinaire, en intégrant une approche multimodale des transports ou déplacements, en renforçant la végétalisation et les noues paysagères des espaces non artificialisés favorables au paysagement et à la biodiversité dans son ensemble sur le site d'aménagement.

Le site est en zone 1AU4 du PLU Communautaire.

La concertation locale avec les acteurs du territoire a été portée notamment sur :

- L'économie foncière en limitant l'artificialisation des sols,
- La desserte de la zone d'aménagement au niveau infrastructures et voiries,
- Les espaces publics et les aménagements paysagers,
- Les circulations piétonnières et cyclistes privilégiées,
- Le stationnement public et privé avec une mutualisation partielle réduisant les surfaces dédiées à l'imperméabilisation des sols,
- La gestion des déchets domestiques,

- La gestion des eaux pluviales avec des noues paysagères permettant le tamponnement des eaux, des mares et citernes prévues également au niveau du centre commercial pour le tamponnement ou le stockage des eaux pluviales,
- La gestion des eaux usées et l'évacuation vers la station d'épuration de Bray-Dunes via le réseau public d'assainissement,
- Les préconisations architecturales,
- Les prescriptions paysagères pour les clôtures périphériques,
- La prise en compte de la réglementation thermique.

Les différentes études menées sur le projet dans le cadre de la demande d'autorisation d'aménagement ont porté sur les volets suivants, traités par des bureaux d'études spécialisées :

- Etudes d'impacts du projet au titre du code de l'environnement, et sous études suivantes, Résumé non technique de l'étude d'impact (MAVAN Aménageur),
- Plan de composition du projet et des différents ilots,
- Etude pédologique portant sur l'évaluation de la zone humide, critères alternatifs sols, végétations,
- Etudes écologiques et enjeux de la zone humide impactée (TAUW France),
- Préconisations écologiques et enjeux écologiques (DIAGOBAT Biodiversité),
- Etude pédologique sur la parcelle agricole non cultivée sur Téteghem (URBYCOM),
- Etude acoustique sur les niveaux sonores (KIETUDES),
- Etudes énergies renouvelables EnR (DIAGOBAT Environnement Energie Bâtiment),
- Plan topographique (cabinet BOGAERT & Associés),
- Ouvrages des eaux pluviales, Plans d'assainissement EP et EU (FONCIFRANCE),
- Etude de la circulation routière (EGIS),
- Note de calcul du tamponnement des eaux pluviales, volume utile de stockage,
- Autorisation accordée pour les eaux usées, (courrier CUD),
- Autorisation accordée pour les eaux pluviales, (email VNF),
- Attestation de réalisation des mesures compensatoires (MAVAN Aménageur),
- Tableurs ONEMA et fiches d'évaluation des fonctions ZH,
- Note écologique des mesures d'évitement (DIAGOBAT, URBYCOM),
- Enjeux écologiques et rendus cartographiques (DIAGOBAT Biodiversité),

Les différentes études ont permis notamment, l'évaluation des impacts du projet et l'évaluation des mesures d'évitements, de réductions et de compensations nécessaires à l'évaluation finale des impacts résiduels.

C/ BILAN DES IMPACTS RESIDUELS SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Impact et mesures sur le milieu physique

Le projet conduit à un nivellement topographique du site avec un équilibre recherché des déblais-remblais sur le site du projet. L'impact est permanent et relativement faible sur le sol et le sous-sol.

2. Impact et mesures sur le climat et la qualité de l'air

La conception du projet prend en compte le risque climatique au niveau de l'altimétrie du site, les bâtiments sont agencés de manière à profiter d'apports solaires, le bilan énergétique apparaît positif, l'impact résiduel sur le climat et la qualité de l'air apparaît faible à nul au regard des énergies renouvelables disponibles, des ambitions de suppression des alimentations en fuel et gaz pour les bâtiments et des pratiques prévisibles concernant les modes de transport et de déplacement (transports en commun au gaz ou électrique, véhicules hybrides ou électriques à court terme, usage du vélo y compris avec assistance électrique, marche à pied pour les courtes distances) et une réduction progressive mais désormais affichée des diverses émissions de CO_2 .

Il est rappelé les dispositions réglementaires de la loi concernant les volets urbanisme et environnement.

Le volet urbanisme évoque :

Un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 avec des objectifs intermédiaires par tranche de dix ans.

Ce Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est donc régulé à court, moyen et long terme sur une période assez longue pour permettre aussi l'adaptation nécessaire des territoires.

Les territoires s'apprécient principalement au niveau des Régions via les SRADDET au niveau des territoires via les SCoT, et finalement au niveau des Communes (Métropoles, Communautés Urbaines, Communauté de Communes) via les PLUi.

Ainsi, sur la prochaine décennie, l'objectif retenu prévoit une diminution du rythme d'artificialisation, à l'échelle nationale, avec une réduction de la consommation totale d'espace, restant inférieure à 50% de celle observée sur les dix années précédant la date de promulgation de la loi.

La loi précise également que l'atteinte du ZAN résulte d'un équilibre entre :

- La maîtrise de l'étalement urbain,
- Le renouvellement urbain,
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
- La qualité urbaine,
- La préservation de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville,
- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La renaturation des sols artificialisés,

Cet objectif national, par tranche de dix ans, est déclinable par secteur géographique en tenant compte :

- Des besoins en matière de logements et des obligations de production de logement social résultant de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;
- Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et de redynamisation des bassins d'emploi ;
- Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne, des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;
- De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi que qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses ;
- Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;
- Des projets d'envergure nationale ou régionale dont l'impact en matière d'artificialisation peut ne pas être pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, mais est pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- Des projets d'intérêt communal ou intercommunal » (article L. 141-8 du Code de l'urbanisme).

La loi Climat et Résilience modifie l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme afin de préciser que les actions ou opérations d'aménagement recherchent notamment « l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ». Le texte prévoit la création d'un nouvel article L. 300-1-1 qui impose, pour toute opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale, de faire l'objet :

- d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ;
- d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine et de la préservation de la biodiversité et de la nature.

Aucune étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée n'est toutefois nécessaire pour les actions et opérations d'aménagement pour lesquelles la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale a été déposée avant l'entrée en vigueur de la loi.

Sur cette base, il apparaît que le projet "Le Village", s'inscrit bien dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience par la maîtrise de l'étalement urbain, sur la base du PLU Communautaire applicable à la commune de Zuydcoote, considère au niveau de l'aménagement de la zone, la préservation de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, par un projet écologique concerté et maîtrisé sur la zone d'aménagement

avec la mise en œuvre de mesures compensatoires adaptées, en favorisant la renaturation notamment sur la parcelle de compensation située à Téteghem. La déclinaison du projet "le Village" prend en compte également les besoins en logement et activités économiques, avec un foncier mobilisable dans les espaces à urbaniser (zone 1AU4 au PLUc de Zuydcoote), en considération également de la typologie du territoire rural caractérisée comme peu dense, en maîtrisant également l'artificialisation effective des sols par la mise en place conjointe de l'aménagement et du projet écologique associé, ce dernier représentant 58% de la zone d'aménagement de 13.33 ha soit 7.7 ha de surface non artificialisée (noues paysagères, mares, prairies humides et paysagères avec amélioration des fonctionnalités écologiques, plantations d'arbres et d'arbustes, haies vives, espaces verts et plantations diverses).

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone a été produite avec des solutions opérationnelles. L'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone n'est pas demandée, la première demande d'autorisation faisant l'objet de l'évaluation environnementale a été déposée avant l'entrée en vigueur de la loi.

Le volet environnement évoque notamment :

De nombreuses dispositions visant à limiter les déplacements les plus polluants et à encourager les modes de déplacement dits « doux ».

A ce titre, la loi prévoit notamment :

- de mettre fin à la vente des véhicules trop polluants (art. 103 de la loi modifiant la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, dite « LOM ») ;
- d'encourager l'acquisition de véhicules propres (art. L. 251-1 du Code de l'énergie) ;
- de promouvoir l'utilisation du vélo (art. 104 de la loi) ;
- d'améliorer le transport routier de marchandises et de réduire ses émissions (art. 137 de la loi), notamment en développant le fret ferroviaire et fluvial (at. 131 et 132 de la loi) ;
- de mieux associer les habitants aux actions des autorités organisatrices de la mobilité (art. 141 de la loi) ;

La Loi prévoit en outre des dispositions relatives aux zones à faible émission mobilité (ZFE-m), notamment en modifiant l'article L. 2213-4-1 du CGCT qui instaure, pour les agglomérations de plus de 150 000 habitants situés sur le territoire métropolitain, dont la liste sera définie par arrêté, une obligation de créer des ZFE-m avant le 31 décembre 2024. Il prévoit également que, quand, dans certaines hypothèses, l'instauration d'une ZFE-m est rendue obligatoire, il est en outre prévu que les mesures de restriction devront interdire, de manière progressive, la circulation de certaines catégories de véhicules considérés comme étant particulièrement polluants. A cet égard, un décret devra préciser les conditions permettant de déroger à l'obligation de créer une ZFE-m.

Sur cette base, les dispositions applicables de la loi, sur les véhicules propres et le transport routier des marchandises, sur la promotion du vélo, sur les zones à faible émission mobilité (ZFE-m) avant le 31 décembre 2024 et l'interdiction progressive des véhicules polluants, contribuent au niveau de l'aménagement du projet "le Village" à rester dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience par la préservation nécessaire de l'environnement dans un souci également affiché de développement durable.

Finalement, le projet d'aménagement "Le Village" restera sur les différentes trajectoires de la loi Climat et Résilience, sans être en contradiction avec les objectifs nationaux déclinés au niveau des Régions et des Territoires, dans le respect des différents documents d'urbanisme locaux, sur les prochaines décennies et à l'horizon 2050.

A ce titre et globalement, l'impact sur le Climat du projet "le Village" reste positif pour les raisons évoquées précédemment.

3. Impact et mesures sur les eaux souterraines et superficielles

Le projet ne traverse pas de périmètre de captage d'eau potable et reste sans incidence sur les enjeux de protection qualitative de la ressource en eau. Le projet prévoit l'imperméabilisation des zones à risques de transfert de pollutions dans la nappe. L'impact du projet sur les eaux souterraines est considéré comme très faible.

Les eaux pluviales sont collectées, tamponnées et traitées avant rejet à l'exutoire final que constitue le canal de Furnes. Les eaux usées sont collectées et dirigées vers la station d'épuration de Bray-Dunes dont la capacité est suffisante. L'impact du projet sur les eaux superficielles est considéré comme très faible.

4. Impact et mesures sur le milieu naturel

Le projet a un impact sur une zone humide, parcelle agricole drainée, qui dispose d'une fonctionnalité faible. La compensation à défaut d'évitement possible prévoit l'aménagement écologiques de deux prairies humides à concurrence de 150% des surfaces impactées par le projet "le Village". La première surface au droit du projet correspond à une réduction de surface du projet sur la commune de Zuydcoote, la seconde concerne la restauration d'une parcelle agricole non exploitée située sur la commune de Téteghem. Les deux mesures de compensation font l'objet d'un projet écologique favorable à la biodiversité avec un suivi scientifique botanique et phytosociologique.

Le projet n'aura pas d'effet sur les zones remarquables (ZNIEFF, Natura 2000, réserve naturelle) ni sur la trame verte et bleue, sans incidence notable sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000.

Les espèces protégées identifiées sur le site du projet "le Village" ne seront pas détruites et les habitats sauvegardés.

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel fait l'objet au préalable d'un tamponnement, d'une décantation, avec également des ouvrages de piégeage des MES et des hydrocarbures et trappe guillotine en cas de pollution accidentelle, avant rejet au canal de Furnes, exutoire final. L'impact sur les potentialités piscicoles est à considérer comme nul.

Le projet prévoit un verdissement très important, des haies vives au droit des habitations, des espaces verts privatifs d'agrément, des espaces verts d'accompagnement des infrastructures, des écrans paysagers et plantés entre la plaine agricole et l'aménagement, des aires de convivialité plantées et paysagées, des noues paysagères et des mares à fonctionnement hydrauliques, un corridor écologique.

L'impact global sur la biodiversité, après évitement, réduction et mesures de compensation apparaît faible à très faible, sans menace sur les différentes espèces. L'avifaune est préservée ou favorisée notamment par un maillage important de haies vives, également favorables pour de nombreuses autres espèces. Fossé, mares et noues paysagères sont également favorables à l'accueil de nombreuses espèces.

5. Impact et mesures sur les riverains et le cadre de vie

La réalisation des travaux fera l'objet de mesures de sécurité en interdisant les intrusions, les cheminements seront réservés aux personnes de chantier, la circulation des engins de travaux sera raisonnée en prenant en compte l'usage du territoire local, les riverains seront informés et des bulletins d'information diffusés.

Les riverains à proximité subiront un ensemble de nuisances temporaires et limitées inhérentes à tout chantier (bruit, vibrations, poussières, paysage transitoire, déchets). Les nuisances seront réduites par les dispositions prises par les entreprises et la maîtrise d'œuvre, avec un suivi des réclamations pour minimiser encore les nuisances environnementales.

L'aménagement des parcelles agricoles va modifier le paysage et le cadre de vie en vivifiant le tissu urbain. Le cadre de vie sera préservé par les mesures prises notamment par l'aménagement paysager et la végétation, la maîtrise des nuisances et la densité d'occupation en préservant une typologie rurale.

L'impact sur les riverains et le cadre de vie sera positif.

6. Impact et mesures sur le contexte socio-démographique et socio-économique

La construction des différents bâtiments (logements, béguinage, commerces, écoles, périscolaires, maison médicale, …) modifiera la perception de l'espace environnant, en favorisant un développement économique et une augmentation du dynamisme local, le projet remplaçant des parcelles agricoles.

Le projet qui prévoit la construction de logements provoquera un impact positif sur la démographie et sur le parc immobilier de la commune de Zuydcoote.

Le projet provoquera l'amélioration de l'offre en commerce et en services (école, périscolaire, restauration scolaire, centre paramédical, …), favorisera le développement économique et la création d'emplois directs et indirects.

L'impact du projet sur le contexte socio-démographique et socio-économique sera positif.

7. Impacts et mesures sur la maîtrise foncière

Le projet "le Village" répond à l'organisation d'un territoire attractif, logements, services et commerces, favorables à l'emploi, en répondant à la demande de logements adaptés également à la typologie de la population dans le cadre de la mixité sociale.

Le projet répond à l'adaptation du territoire au changement climatique en considération des enjeux énergétiques et des modes de transport, prend en compte les problématiques liées au fonctionnement hydraulique et à la conservation de la biodiversité par des aménagements hydrauliques et écologiques favorables au regard des enjeux inondation, submersion ou biodiversité.

Le projet est compatible avec le PLU Communautaire, notamment avec les orientations d'aménagement du site "Rue du Général de Gaulle" souhaitées par la Commune de Zuydcoote.

8. Impacts et mesures sur l'activité agricole

Le projet est situé sur des terres agricoles acquises par le maître d'ouvrage MAVAN Aménagement à l'ancien propriétaire agricole depuis 2009 avec résiliation du bail agricole et compensation financière de l'exploitant agricole en 2011.

MAVAN Aménagement a néanmoins autorisé la poursuite de l'exploitation par l'exploitant agricole depuis 2011 à titre gracieux et sans bail agricole, dans l'attente de l'aménagement du projet "le Village", en favorisant d'une part, le maintien de l'activité agricole sur les parcelles du projet et en permettant également à l'exploitant bénéficiaire d'investir sur Zuydcoote et Téteghem pour développer son activité agricole.

Cette situation correspond à la compensation individuelle (sans procédure de DUP et d'expropriation consécutive à la DUP), l'incidence est positive pour l'ancien propriétaire et l'exploitant agricole, lesquels ont accepté les conditions financières par accords amiables.

La compensation agricole collective est en cours d'étude par la Chambre d'Agriculture et sort du cadre de la présente enquête publique, tout en étant obligatoire.

9. Impact et mesures sur le patrimoine et le paysage

La zone du projet se situe en dehors du périmètre de protection des monuments historiques et n'est pas incluse dans l'inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager. Le projet est bordé de lotissements existants au Nord et à l'Ouest, de parcelles agricoles à l'Est et le canal de Dunkerque à Furnes au Sud.

Le projet prévoit une intégration harmonieuse dans la ville à travers un aménagement qualitatif à l'image du traitement de la commune avec également l'aménagement d'une prairie humide au sud.

Le projet ne présente aucune co-visibilité avec le cordon dunaire et les sites naturels classés.

L'impact résiduel du projet sur le patrimoine culturel et historique ainsi que sur le paysage est considéré comme très faible à nul.

10. Impact et mesures sur l'air

L'impact résiduel du projet sur l'air est considéré comme faible et temporaire en phase chantier avec la mise en place d'un charte chantier propre prenant en compte le soulèvement de poussière et le trafic des engins de chantier.

L'impact résiduel du projet sur l'air est considéré comme faible au regard de l'évolution du trafic liée aux utilisateurs du site (habitants, employés et clients) avec à proximité une ligne de bus et de déplacement doux (vélos).

11. Impact et mesures sur le bruit

Les émissions sonores concernent temporairement au moment des travaux les engins de chantier et les véhicules de transport. Les travaux sont prévus en journée et pendant les jours ouvrables. Une charte chantier sera mise en place pour la maîtrise des nuisances.

L'impact résiduel du projet est considéré comme faible.

Les émissions sonores sont liées en exploitation aux différentes activités avec une évolution du trafic routier liée aux utilisateurs du site (habitants, employés et clients), via les deux routes d'accès, la rue du Général de Gaulle et la rue de la résistance.

L'impact résiduel du projet est considéré comme très faible.

12. Impact et mesures sur la circulation routière des axes actuels

Au regard des projections de trafic réalisées, les impacts circulatoires apparaissent compatibles avec le maintien satisfaisant du réseau viaire lors du développement du projet

global (Lidl, logements, école, maison médicale,…), la jauge de parking apparaît également cohérente avec la demande de trafic attendue. Le fonctionnement des carrefours mérite une attention particulière, les réserves de capacité des différentes branches du nœud sont toutes supérieurs au seuil de confort (méthode de référence du CEREMA).
Prévue par le Conseil Départemental, la gestion par feux tricolores du carrefour (route de Furnes RD 601, rue du Général de Gaulle RD 302) permettra à court terme de réduire le risque d'accident sur un axe où les vitesses actuelles de circulation sont ponctuellement excessives. A moyen terme, cette gestion par feux tricolores permettra sans difficulté de satisfaire la demande de trafic en heure de pointe.

Le projet se raccorde à l'artère principale de la commune, le gabarit de la voie permet d'absorber les nouveaux véhicules empruntant l'axe du Général de Gaulle.

L'impact résiduel du projet apparaît faible sur les différents axes routiers actuels.

13. Impact et mesures sur la lumière

Le contexte du site est actuellement fortement influencé par la pollution lumineuse. Un éclairage avec horloge atomique devrait être mis en place sur la zone de projet. Les zones à éclairer seront ciblées en évitant les luminaires surpuissants, avec baisse d'intensité des lampes à partir d'une certaine heure en évitant également les sols trop réfléchissants. La frange le long de la zone agricole ne sera pas sur-éclairée pour préserver le développement de la biodiversité.

L'impact résiduel du projet pour l'éclairage apparaît faible.

14. Impacts et mesures sur la production de déchets

La gestion des déchets concerne la phase chantier et la phase exploitation.

Les déchets seront triés avec un cahier des charges environnementales pendant le chantier en considération également des hydrocarbures et des produits dangereux.

Etant donné les logements et l'activité commerçante qui seront menées sur le site, les déchets engendrés seront principalement de type ménager. Le tri sera sélectif et les déchets évacués vers les filières adaptées, en favorisant également le compostage.

Les déchets seront collectés par les services communaux et n'auront pas d'impact particulier de par leur gestion, du fait de leur qualité, de leur quantité et de la présence de centre de valorisation dans les environs.

Le centre paramédical gérera lui-même ses déchets d'activités de soins à risque infectieux et assimilés.

L'impact résiduel du projet pour les déchets apparaît très faible.

15. Impact et mesures sur la sécurité, l'hygiène et la santé

Pendant le chantier, les risques seront temporaires et feront l'objet d'une prévention par une signalétique adaptée prévenant les riverains de la nature et de la durée des travaux.

Pendant l'exploitation, les impacts sur la qualité de l'air, sur l'ambiance sonore et sur les émissions de GES seront faibles en rapport avec l'évolution du trafic, l'évolution de la politique énergétique et des règlementations environnementales.

L'impact résiduel du projet sur la santé en zone résidentielle, services et commerces, est considéré comme faible.

16. Impact et mesures sur l'archéologie

Le site a fait l'objet de fouilles archéologiques préventives, l'INRAP a confirmé l'absence de contraintes archéologiques.

L'impact du projet lié à l'archéologie est nul sur la base des fouilles superficielles.

17. Impact et mesures sur le risque sismique

Le projet est situé en zone de sismicité faible. Les normes parasismiques seront respectées.

L'impact résiduel du projet lié au risque sismique est considéré comme très faible.

18. Impact et mesures sur le risque mouvement de terrain

La partie sud du site est concernée par l'aléa moyen concernant le retrait gonflement des sols argileux. Les normes concernant l'aléas retrait-gonflement des sols argileux seront respectées.

L'impact résiduel du projet sur le risque mouvement de terrain est considéré comme faible.

19. Impact et mesures sur le risque industriel

Le projet est éloigné des installations ICPE ou SEVESO. Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) au droit du projet.

En phase chantier, le PPSPS intègre les procédures en cas d'incendie. La procédure d'intervention pour les services de secours sera mise à disposition du personnel intervenant.

L'impact résiduel du projet sur le risque industriel est faible à très faible.

20. Impact et mesures sur le risque inondation

Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques Inondations par remontée de nappes naturelles au droit du projet.

La gestion des eaux pluviales considère une pluie de retour centennale avec la création de noues paysagères participant également à l'épuration naturelle des eaux pluviales.

Les installations feront l'objet d'une surveillance et d'un entretien.

Une surverse de l'exutoire des eaux pluviales est prévue en cas de niveau élevé du canal de Furnes.

Il n'y a pas de Plan de Prévention des risques Littoraux par submersion marine au droit du projet.

L'impact résiduel du projet sur le risque inondation est considéré comme très faible.

21. Impact et mesures sur le risque tempête

Le site du projet est localisé en dehors des zones de tempête

L'impact résiduel du projet sur le risque tempête est considéré comme très faible.

22. Impact et mesures sur les réseaux

Des canalisations de divers réseaux cheminent en bordure et au sein du périmètre opérationnel.

Durant les travaux, l'intervention sur les réseaux peut amener un risque d'interruption temporaire, voire de dégradation des divers servis fournis, ce qui perturberait l'activité des commerces et habitations présents aux abords du périmètre opérationnel.

Les réseaux seront identifiés via les DT et DICT et échanges avec les différents concessionnaires, y compris réseau de drainage sur les parcelles cultivées.

Des précautions seront prises pour protéger les réseaux souterrains.

Une consultation des concessionnaires sera réalisée afin de définir leurs exigences et leurs contraintes en matière de protection lors du chantier.

Les interruptions volontaires de réseaux seront évitées au maximum, ou seront limitées dans le temps et communiquées au préalable aux utilisateurs.

L'impact résiduel du projet sur les réseaux est considéré comme faible.

D/ SYNTHESE ET AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Une partie du public dont le monde agricole s'est mobilisé et a émis des observations défavorables sur le projet "le Village" situé sur la commune de Zuydcoote. Les associations environnementales (ADELFA et ADELE) ont également émis des avis défavorables.

Les critiques, observations ou inquiétudes du public, sont reprises comme suit, sur la base des différentes thématiques identifiées, et ont fait l'objet d'un avis du commissaire enquêteur :

1/ Emprise foncière, consommation d'espace et artificialisation des sols, étalement urbain et artificialisation, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et Plan local d'Urbanisme (PLU)

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet d'aménagement "Le Village" respecte le zonage du PLU et le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante au regard des caractéristiques de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

Les grands espaces de la Commune concernent les espaces dunaires, les espaces agricoles et la zone d'urbanisation conforme au PLU applicable à la Commune de Zuydcoote. Ces grands ensembles ne sont pas remis en cause par le projet "Le Village".

Dans le respect d'une gestion économe de l'espace et pour répondre aux besoins en logement, le projet décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements publics ou privés et de desserte en transports collectifs. La consommation d'espace apparaît finalement maîtrisée.

2/ Biodiversité, zone humide, corridor, espèces protégées, artificialisation des paysages, espaces naturels à préserver, démarche Eviter Réduire Compenser

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet reste à l'écart du cordon dunaire classifié (ZNIEFF, NATURA 2000, sites inscrits et classés).

L'emprise du projet (parcelle agricole identifiée pour partie en zone humide à fonctionnalité faible) a fait l'objet d'une optimisation des surfaces dédiées à la biodiversité, en déployant la démarche Eviter Réduire Compenser (ERC) et en proposant des mesures d'accompagnement à la hauteur des enjeux de biodiversité.

Les mesures d'évitement permettent de protéger et sanctuariser les espèces protégées existantes en préservant un fossé existant à valeur écologique (faune flore habitat).

La zone humide impactée par le projet est compensée, dans le respect des orientations du SDAGE Artois Picardie et du SAGE du Delta de l'Aa par deux mesures compensatoires de création de zones humides (1.79 ha de zone humide – prairie humide - sur le projet) et (9.46 ha de zone humide – prairie paysagère – sur la commune de Téteghem).

Les mesures compensatoires représentent un apport en surfaces de 150%, conforme à l'esprit de reconquête des habitats naturels en termes de protection, gestion et entretien. Ces mesures évitent désormais les perturbations récurrentes liées à l'activité agricole et du drainage des sols en préservant un couvert végétal permanent sur les deux sites de compensation.

Les mesures de réduction et d'accompagnement concernent principalement la création d'un corridor écologique au sein du projet, des espaces verts privatifs avec terre végétale, des bandes enherbées fleuries sur les accotements, des ouvrages surfaciques de gestion des eaux pluviales aménagés en noues paysagères, la pose de nichoirs, l'ensemencement des zones de compensation.

Les mesures de suivi concernent des fauches exportatrices, la fauche biannuelle de la roselière, le suivi scientifique et botanique et phytosociologique sur les zones humides.

Le maillage des haies sur toutes la zone du projet favorise indéniablement la biodiversité au sens large.

Les haies sont également un rempart contre le réchauffement climatique car elles ont une fonction de régulation du climat. Elles protègent du vent et contribuent au confort des espèces, leur offrant des abris contre les intempéries ou le soleil. Avec l'augmentation des gaz à effet de serre, les haies et bosquets qui maillent le projet "le Village" participent au stockage du carbone. Les haies et leur maillage renforcé forment une forêt linéaire intégrée à des espaces végétalisés, où la faune sauvage trouve des abris et des refuges saisonniers, des lieux de nidification, des ressources alimentaires, des corridors biologiques. Les haies constituent donc un écosystème en soit. C'est un espace de refuge attractif pour de nombreux oiseaux, qui viennent y dormir, nicher, socialiser, se nourrir, s'y protéger… Aussi, installer une haie dans son jardin participe notablement à endiguer les pertes pour l'avifaune, qui peine parfois à trouver des lieux d'accueil. Une multitude d'oiseaux sauvages dépend des haies pour subsister. Les haies sont des habitats partagés qui accueillent aussi des invertébrés, comme les insectes, les araignées ou les mollusques (limaces et escargots…), qui constituent une source de nourriture pour les oiseaux, les reptiles ou les amphibiens.

Le choix prévu des végétaux pour la composition des haies vives du projet "le village" a été discuté avec le CPIE Flandre Maritime.

Finalement, les haies, prairies permanentes, talus, mares, bandes enherbées, etc., abritent une grande diversité d'organismes vivants, de toutes tailles, des plus visibles au plus microscopiques (mammifères, insectes, champignons, oiseaux…). Elles sont appelées "zones de régulation écologique" car ce sont des surfaces gérées de manière extensive, généralement sans pesticides et avec peu de fertilisation. Cette biodiversité est essentielle car elle intervient dans les cycles de l'eau, du carbone, de l'azote, etc.

Ces espaces appartiennent à la «trame verte » : ils permettent aux espèces animales et végétales de se déplacer et d'interagir entre elles sur des surfaces suffisamment importantes et diversifiées.

Les habitats existants avant tout projet d'aménagement (fourrés arbustifs, ripisylve fossés, prairies, pelouses, talus eutrophe, fossé, culture agricole) constituent :

- Une trame bleue sur 3 513 m2 soit 0.35 ha,
- Une trame verte sur 21 611 m2 soit 2.16 ha dont 1 737 m2 fourrés arbustifs,

la Culture agricole représente 103 084 m2 soit 10.31 ha d'espaces cultivés non identifiés dans une sous-trame à part entière.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors incluent des grands espaces de nature du territoire mais très peu d'espaces agricoles, hormis les grandes prairies qui présentent un enjeu écologique.

Les 25 124 m2 de trame verte et bleue représentent actuellement 19 % des 13.33 ha de la zone avant la mise œuvre du projet d'aménagement "le village".

La multifonctionnalité des continuités écologiques évoquées et son maillage serré (trame verte et bleue) au cœur du projet "le village" représente 58% des 13.33 ha de la zone d'aménagement avec plus de 4 km de haies vives adaptées au développement de la biodiversité, auxquelles il convient également d'intégrer dans le cadre de la préservation de la compensation envisagée, la mesure compensatoire à vocation zone humide de 9.46 ha de prairie paysagère sur la commune de Téteghem.

Globalement, les mesures dédiées à la biodiversité apparaissent cohérentes et favorables à la préservation et au développement de cette biodiversité, tant au niveau des habitats créés que pour la flore et la faune dont l'avifaune. L'implantation de haies est prévue en périphérie des sites de compensation. Le projet prévoit une gestion de ces haies par une méthode douce. Une gestion en haies libres est préconisée pour obtenir un gain écologique optimal de ce type de milieu (haies constituées de strates herbacées, buissonnantes et arborées), ce qui confirme à nouveau l'importance majeure des haies.

La zone commerciale envisagée pour l'implantation d'un commerce Lidl mérite également de considérer la qualité du verdissement spécifique du projet ; le verdissement est périphérique au commerce avec des plantations également recommandées par le CPIE Flandre Maritime. Les zones verdies les plus larges se situent parallèlement à la rue du Général de Gaulle et à la rue principale de la zone du projet, on y distingue de nombreuses

mares. Les arbres repris au projet sont notamment, l'Acer camprestis, le Prunus avium, le Quercus robur, le Mespilus germanicus. Les arbustes repris au projet sont notamment le Cornus sanguinéa, l'Euonymus europaeus, le Viburnum opulus, le Salix viminalis. Ces arbres et arbustes pour la végétalisation ont une vocation écologique et paysagére en région Nord-pas-de-Calais (centre régional de phytotosocilogie, CBNB, décembre 2011). Ils considérent également la spécificité de la Flandre intérieure ou Maritime.

Le volet paysager considère également des arbres de haute tige de force 20/25, des haies taillées (Fagus sylvatica 'Hêtre'), avec des massifs d'arbustes tapissants, des bassins paysagers, agrémentés de plantations hygrophiles, recevant les eaux pluviales, et la plantation de graminées ornementales (Elymus, Carex, Deschampsia, Stipa), afin de mettre en scène le site dans son environnement proche. Ces bassins paysagers seront intégralement ensemencés, avec des pentes permettant un fauchage aisé. Les pentes seront plus ou moins pentues pour favoriser la biodiversité sur site. Les berges seront plantées de vivaces et graminées, qui coloniseront les bassins. Le volet paysager considère aussi une palette végétale (arbustes, graminées, vivaces).

Globalement, le projet de verdissement du commerce Lidl a fait l'objet d'une réflexion écologique qui vient compléter la réflexion écologique de la zone d'aménagement ; l'ensemble apparaît également cohérent. La démarche Eviter Réduire Compenser (ERC) apparaît également cohérente et les dispositions prises pour la préservation et le développement de la biodiversité restent pertinentes.

3/ bâtiments anciens ou terrains en friche sur Zuydcoote

Avis du commissaire enquêteur :

La Commune a une démarche de valorisation des différentes friches ou bâtiments anciens dans le cadre de la restructuration des espaces ou du renouvellement urbain explicités comme suit par Mme le Maire : « Nous avons pris garde de préserver tous les bâtiments constituant l'ancienne mairie et l'ancienne école. Ces bâtiments sont des vestiges construits avant la deuxième guerre mondiale. Dans un village ayant subi fortement les impacts de cette guerre dès 1940 avec l'Opération Dynamo, il nous semble important, voire essentiel, de préserver le peu de trace de ce passé disparu sur notre commune, la mémoire de nos anciens. Nous transformerons ces lieux en salles pour les associations très nombreuses et très actives dans notre village. »

Les mesures proposées pour les friches ou bâtiments anciens apparaissent cohérentes.

4/ Schéma d'aménagement de l'eau, tempête et submersion des terres, inondations et débordement des cours d'eau et des rivières, sécheresse

Avis du commissaire enquêteur :

Le risque submersion a été évalué au regard de la façade maritime et d'un éventuel débordement du canal suite également à une rupture de digue à Dunkerque au niveau de la Digue des Alliés. Les études et simulations menées par les services spécialisés de l'Etat ont conclu que la commune de Zuydcoote n'était finalement pas concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Le site du projet "le village" n'est pas situé dans le zonage d'un plan de prévention des risques littoraux (PPRL), ni dans le zonage d'un plan de prévention des risques inondations (PPRI).

Le site du projet dispose d'un sol imperméable à très peu perméable, ce qui justifie la solution de collecte, de tamponnement et d'évacuation des eaux pluviales proposée par le promoteur.

Le projet apparait également compatible avec les dispositions et orientations du SDAGE Artois Picardie et du SAGE du Delta de l'Aa (voir chapitre IV du présent rapport).

Le Président de la CLE du SAGE souligne différents points dont la solution de récupération d'eau permettant la limitation du ruissèlement. Cette disposition est d'ores et déjà prévue dans le règlement de construction du projet "le Village" et le commerce Lidl envisage bien de récupérer les eaux pluviales dans des cuves enterrées et des bassins paysagers à usage de tamponnement.

Par ailleurs, à l'occasion d'éventuel déficit pluviométrique persistant (sécheresse, canicule), les niveaux des nappes d'eau demeurant faibles, les débits des cours d'eau diminuant rapidement, le préfet a la possibilité par arrêté préfectoral de renforcer les mesures de restriction éventuellement nécessaires pour préserver les ressources, en cas d'aggravation des conditions hydrologiques, météorologiques ou piézométriques.

Globalement, le projet apparaît cohérent en considération des différentes prescriptions liées à l'eau, en considération des risques submersion et inondations.

5/ Suppression des zones de captage de carbone, emprise carbone, réchauffement climatique et émissions gaz à effet de serre

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet " le Village "concerne la Commune de Zuydcoote. La Commune de Zuydcoote fait partie de la Communauté Urbaine de Dunkerque. La Communauté Urbaine de Dunkerque dispose d'un Plan Air Climat Energie Territorial 2015-2021 de l'agglomération Dunkerquoise (PACET).

La stratégie du PACET est de faire face aux défis climatiques et énergétiques avec 5 finalités :

- Accroitre l'efficacité énergétique du territoire,
- Passer aux énergies renouvelables et de récupération,
- Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- Réduire l'exposition de la population dunkerquoise aux polluants atmosphériques,
- Adapter le territoire au changement des conditions climatiques.

C'est sur cette base globale (PACET) qu'il convient également de considérer les efforts entrepris pour la lutte contre le changement climatique sur le territoire communautaire dont fait partie la commune de Zuydcoote.

Il est rappelé que la qualité de l'air est bonne sur la zone d'étude. Le trafic routier restera fluide et maîtrisé.

La loi de transition énergétique pour la croissance verte fixe les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de réduction de la consommation énergétique et la part des énergie renouvelables.

Le projet "Le Village" n'apparaît pas en contradiction avec les défis climatiques et énergétiques, comme le souligne l'étude de faisabilité sur le potentiel de dévelopemement en énergies renouvelables dans le respect du plan climat.

Les solutions énergétiques envisageables au niveau du projet concernent notamment :

- Les pompes à chaleur aérothermiques,
- Les couvertures solaires, thermiques ou photovoltaïques,
- Les constructions passives et bioclimatiques,
- L'énergie électrique avec optimisation de l'enveloppe thermique des bâtiments,
- Des matériaux à performances énergétiques élevées,
- Des techniques peu énergivores pour les équipements publics.

Globalement, le projet " Le Village " ne contribuera pas au déréglement climatique. La balance énergétique des habitations, immeubles neufs vis-à-vis de l'ancien, est à l'avantage du projet avec une orientation des constructions plus éco-durables.

Concernant les transports en commun, par la gratuité pour tous sur l'ensemble de son réseau de bus, la CUD a modifié en profondeur les habitudes des 200 000 habitants des 17 villes de sa communauté urbaine. Cette gratuité du transport s'insère dans un projet plus général de réattractivité du centre-ville dans le cadre d'une politique urbaine globale, avec un allégement de l'usage des parkings, opportunité pour le développement urbain pour la construction de logements, de commerces ou des aménagements de parcs. Tous les bus et une grande partie des arrêts sont désormais accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le service Handibus continue de fonctionner gratuitement pour les personnes à mobilité réduite qui connaissent de grandes difficultés pour se déplacer.

Le projet apporte une place importante aux modes de transport alternatifs. Le trafic routier restera fluide et maîtrisé.

Revenons à la biodiversité ; le projet de verdissement (trame verte et bleue) et les mesures de compensation contribuent également à lutter contre le réchauffement climatique. Les haies notamment sont un rempart contre le réchauffement climatique car elles ont une fonction de régulation du climat. Elles protègent du vent et contribuent au confort des espèces, leur offrant des abris contre les intempéries ou le soleil. Avec l'augmentation des gaz à effet de serre, les haies et bosquets qui maillent le projet "le Village" participent au stockage du carbone.

6/ Cadre de vie durable, préservation des espaces, maintien des coulées vertes Sud-Nord entre Zuydcoote et Bray-Dunes

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet " Le Village " impacte principalement des parcelles agricoles et concerne une emprise de 13.3 ha. Le projet vient donc augmenter la part de la zone urbanisée et réduire la part de terres arables (parcelle agricole en zone humide à faible fonctionnalité) sur la commune.

La zone humide impactée par le projet est compensée, dans le respect des orientations du SDAGE Artois Picardie et du SAGE du Delta de l'Aa par deux mesures compensatoires de création de zones humides (1.79 ha de zone humide – prairie humide - sur le projet) et (9.46 ha de zone humide – prairie paysagère – sur la commune de Téteghem). Ces mesures seront pérennes et feront l'objet d'un entretien et d'un suivi. Les mesures compensatoires représentent un apport en surfaces de 150%, conforme à l'esprit de reconquête des habitats naturels en termes de protection, gestion et entretien. Ces mesures éviteront les perturbations récurrentes des habitats et des espèces associées liées à l'activité agricole en préservant un couvert végétal permanent sur les deux sites de compensation.

Les mesures de réduction et d'accompagnement concernent principalement la création d'un corridor écologique au sein du projet, des espaces verts privatifs avec terre végétale, des bandes enherbées fleuries sur les accotements, des ouvrages surfaciques de gestion des eaux pluviales aménagés en noues paysagères, la pose de nichoirs, l'ensemencement des zones de compensation. Les mesures de suivi concernent des fauches exportatrices, la fauche biannuelle de la roselière, le suivi scientifique et botanique et phytosociologique sur les zones humides.

Le projet répond finalement aux enjeux nécessaires en matière de préservation de l'environnement en préservant également un cadre de vie durable au niveau du projet par un effort notable de verdissement au sein de l'ensemble de la zone d'aménagement.

Le projet "le village" vient en réalité compléter le barreau existant d'urbanisation de la Commune de Zuydcoote, respecte le zonage du PLU et le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante au regard des caractéristiques de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

La démarche d'urbanisation reste cohérente et ne modifie pas les zones vertes actuelles de l'occupation des sols (prairie ou forêt ou végétation arbustive) et reste sans incidence significative sur les coulées vertes Sud-Nord entre Zuydcoote et Bray-Dunes. Par ailleurs, le projet " Le Village " reste à l'écart du cordon dunaire classifié (ZNIEFF, NATURA 2000, sites inscrits et classés).

Le maintien des coulées vertes Sud-Nord entre Zuydcoote et Bray-Dunes n'est pas remis en cause, d'autant que la zone humide actuelle se situe principalement en parcelle agricole drainée, avec une faible fonctionnalité identifiée.

La culture agricole représente 10.31 ha d'espaces cultivés sur des sols drainés non identifiés dans une sous-trame à part entière. Les réservoirs de biodiversité et les corridors incluent généralement des grands espaces de nature du territoire mais très peu d'espaces agricoles, hormis les grandes prairies qui présentent un enjeu écologique.

L'aménagement avec la multifonctionnalité des continuités écologiques évoquées et son maillage serré (trame verte et bleue) au cœur du projet "le village" représente 58% des 13.33 ha de la zone d'aménagement avec plus de 4 km de haies vives prévues et adaptées au développement de la biodiversité, auxquelles il convient également d'intégrer dans le cadre de la préservation et de la compensation envisagée, la mesure compensatoire à vocation zone humide de 9.46 ha de prairie paysagère sur la commune de Téteghem.

Globalement, les mesures dédiées à la biodiversité apparaissent cohérentes et favorables à la préservation et au développement de cette biodiversité, tant au niveau des habitats créés que pour la flore et la faune dont l'avifaune, sans remise en cause des coulées vertes Sud-Nord entre Zuydcoote et Bray-Dunes.

Par ailleurs, il convient de souligner les grands espaces de la Commune qui concernent les espaces dunaires, les espaces agricoles et la zone d'aménagement ou d'urbanisation conforme au Plan Local d'Urbanisme applicable à la Commune de Zuydcoote. Ces grands ensembles ne sont pas remis en cause par le projet "Le Village".

7/ Pollutions de l'air sur Zuydcoote, modes de transport et déplacements, nuisances visuelles et sonores, période estivale et tourisme

Avis du commissaire enquêteur :

La surveillance de la qualité de l'air en Nord – Pas-de-Calais est confiée par l'État à l'association agréée ATMO Nord - Pas-de-Calais.

L'association mesure les concentrations des polluants réglementés : oxydes d'azote, dioxyde de soufre, monoxyde de carbone, benzène, ozone, particules PM10 et PM2,5, benzo(a)pyrène et quatre métaux lourds particulaires (nickel, plomb, cadmium et arsenic).

Le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de Dunkerque correspond à l'agglomération de Dunkerque au sens large et couvre 19 communes sur la frange littorale de dix kilomètres de profondeur et concerne 220 000 habitants. Le PPA a notamment été mis en place au vu du contexte industriel du territoire et des dépassements des valeurs limites pour le polluant SO2 (dioxyde de soufre). Ce plan a pour objet de maintenir, à l'intérieur de la zone concernée, la concentration en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites qui sont fixées pour éviter, prévenir ou réduire les effets nocifs de ces polluants pour la santé humaine ou pour l'environnement.

Le territoire est marqué par la présence d'une zone industrialo-portuaire, qui s'étend sur près de 20 km de Dunkerque à Gravelines, et regroupe une forte densité d'établissements industriels dont la plupart sont des émetteurs importants de polluants atmosphériques. Les mesures prévues par le plan concernent le secteur industriel ainsi que le secteur du transport (personnes et marchandises). Des mesures concernant la communication et l'amélioration des connaissances sont également prévues.

Aucune mesure se référant au secteur résidentiel/tertiaire n'a été formulée.

Le ciblage des zones à enjeux au regard de l'exposition aux seuils réglementaires de concentration concerne les substances suivantes :

- le dioxyde d'azote,
- les particules fines de taille 10 microns,
- le dioxyde de soufre,

Globalement, la proximité aux axes routiers les plus fréquentés est le principal enjeu de qualité de l'air sur le territoire de la CUD. C'est au niveau de l'A16 que les éléments de sensibilité rencontrent des dépassements de seuil de concentration. Une attention doit également être portée sur la proximité des zones industrialo-portuaires de Dunkerque et Grande-Synthe, secteur fortement émetteur et où des concentrations élevées sont localisée, avec les centres urbains de ces communes.

Aucune mesure in situ n'est réalisée sur la commune de Zuydcoote et l'évaluation globale de la qualité de l'air est en lien avec la modélisation nécessaire et complémentaire.

Finalement, il apparaît sur la base des données disponibles, que les enjeux concernent principalement le dioxyde d'azote (NO2), les particules fines (PM10), et le dioxyde de soufre (SO2). Le projet " Le Village " avec son secteur résidentiel/tertiaire ou commercial aura peu d'incidence sur l'exposition éventuelle des habitants aux polluants cibles. Le report modal au niveau des modes de transport, aura également un impact positif sur la limitation de la pollution de l'air.

Le projet " Le Village " dans sa mixité sociale n'a pas pour ambition de développer la vocation touristique de la commune de Zuydcoote ; cette vocation est gérée par ailleurs, au niveau de la zone littorale et de la Ferme Nord.

Le développement urbain de la zone objet du projet " Le Village " ne traduit pas une pollution visuelle du secteur, en préservant la typologie rurale et en favorisant nettement le verdissement du site par des dispositions paysagères très favorables à la biodiversité.

Le trafic routier et le report modal resteront fluides et l'incidence sonore limitée avec une évolution sonore estimée à 1.2 dB(A) pour la rue du Général de Gaulle et 1.1 dB(A) pour la rue de la résistance. Cette évolution apparaît supportable au regard également des niveaux sonores actuels.

L'usage de la véloroute maritime, voie principale pour la mobilité douce, est également favorisé en reliant le sud du village et en complétant le maillage pour en favoriser l'accès.

8/ Situation de l'agriculteur en place, respect et préservation des terres agricoles, sécurité et souveraineté alimentaire, compensation, Zones de Non traitement

Avis du commissaire enquêteur :

Lorsque la société « MAVAN Aménageur » a acquis définitivement les terrains, objet du Permis d'Aménager, les terrains appartenaient à la famille DESWARTE et étaient cadastrées AC14, AD1, AD44, AD45, AD46, AD70, AD 263; AD 264 sur un total de 124 271 m². Les acquisitions foncières ont eu lieu en 2009 devant Notaire.

Dans le même temps, la société « MAVAN Aménageur » a dû également négocier et procéder à la résiliation du Bail Agricole avec l'occupant agricole en titre et unique : Monsieur Gilles DEKEYSER. Cette résiliation de bail agricole, signée devant Notaire le 23 mai 2011, a fait l'objet d'un paiement d'une indemnité de résiliation de bail, très élevée. Depuis le 31 mars 2011, date d'effet de la résiliation de bail agricole, nous sommes dans la situation d'une occupation gratuite & précaire de Monsieur Gilles DEKEYSER jusqu'à la mise au point du projet d'urbanisme et une occupation précaire dégressive, selon l'avancement des travaux d'aménagement de l'opération d'urbanisme.

Par ailleurs, la chambre d'agriculture réalise une étude préalable de l'économie agricole du territoire susceptible d'être impacté lors de la réalisation de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés, rendue obligatoire, sous certaines conditions que sont la nature, les dimensions et la localisation de ces derniers par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, qui a modifié le code rural et de la pêche maritime, et le décret d'application du 31 août 2016. Une telle étude est obligatoire pour le présent projet, elle est en cours via la Chambre d'Agriculture, tout en étant totalement distincte de l'étude d'impact et n'a donc pas à figurer au dossier d'enquête publique. Elle correspond à la compensation collective agricole.

Finalement, les terres ont été vendues par le propriétaire agricole en 2009, le bail de l'exploitant a été résilié en 2011. Toutefois, l'exploitant occupe toujours les lieux gratuitement et de manière précaire avec un accord amiable de la société MAVAN. Cette

occupation temporaire de l'exploitant agricole a vocation à être dégressive en lien avec l'état d'avancement du projet "le Village". L'exploitant bénéficie donc de mesures très favorables à l'économie de son activité agricole avec des terres mises à disposition gratuitement (env. 10 ha) depuis 11 ans. Les produits financiers agricoles liées aux ventes annuelles par l'agriculteur sont très importants sur la période écoulée et selon les types de cultures associées. L'absence de bail payant a permis à l'exploitant agricole d'économiser également un coût de fermage important. Les profits ou avantages qui en découlent s'estiment en milliers d'euros.

Globalement, il apparaît que l'ensemble des mesures prises par la société MAVAN Aménagement au moment de l'acquisition des terres agricoles (2009), au moment de la résiliation du bail agricole (2011), et depuis 2011 en adoptant des mesures favorables à l'économie de l'activité agricole de l'exploitant, avec des terres mises à disposition gratuitement, permettant une économie notable sur le bail et consécutivement des produits financiers agricoles substantielles depuis 11 ans, ont permis également et sans aucun doute, à l'exploitant d'adapter très favorablement son développement économique et son exploitation agricole, en pouvant réaliser divers investissements ou réinvestissements sur les communes.

A ce titre, la notion de compensation individuelle de l'exploitant agricole apparaît déjà aujourd'hui pleine et entière, tout en persistant en 2022 en terme de bénéfice agricole, compte tenu d'une exploitation des terres qui hyperdure par accord amiable et dans l'attente de l'aménagement du projet "le Village". Par ailleurs, l'étude de l'économie agricole, doit permettre de répondre à la compensation collective agricole, tout en rappelant que cette étude sort du cadre de la présente enquête publique.

Concernant la souveraineté alimentaire, elle est perçue en France comme la capacité d'un pays à assurer la couverture de ses besoins en produits agricoles et alimentaires. Dans le cas présent, la souveraineté alimentaire a été prise en compte en accompagnant l'exploitant agricole dans le renforcement souhaité de ses investissements productifs, sur les communes évoquées précédemment.

Néanmoins, pour préserver globalement la souveraineté agricole, il convient aussi de :

1. Garantir la pérennité de la chaîne alimentaire et s'inscrire sur le long-terme ce qui nécessite de :

- Doter la recherche, le développement et l'innovation françaises de véritables moyens pour acter le virage des transitions et favoriser l'apparition de nouvelles technologies,
- Favoriser l'évolution des pratiques et l'adaptation des compétences pour répondre aux nouveaux besoins.

2. Permettre le maintien des activités sur les territoires :

- Accompagner les acteurs du secteur dans le renforcement des investissements productifs,
- Lever les contraintes réglementaires pénalisant les acteurs français de l'agroalimentaire dans une compétition à armes inégales.

Il en découle des exportations agroalimentaires au niveau de la France qui ont progressé moins vite que les importations agroalimentaires sur la période 2000-2020 : (+75 %) pour les exportations et (+123 %) pour les importations.

Le monde agricole a évoqué également dans ses avis la notion de Zone de Non Traitement (ZNT) et l'incidence pour l'agriculteur exploitant. La problématique ZNT est abordée comme suit, en considération notamment des Zones de Non Traitement au voisinage des zones d'habitation et des Zones de Non Traitement aquatiques.

1/ ZNT Riverains au voisinage des zones d'habitation

Au moment de la mise en place des ZNT riverains, il existait déjà des dispositifs visant à limiter les risques de dispersion des produits phytosanitaires dans l'environnement. Il est notamment interdit de traiter par voie aérienne lorsque le vent a un degré d'intensité supérieur à 3 sur l'échelle de Beaufort, soit à partir de 19 km/h.

Le 27 décembre 2019 sont parus au journal officiel deux textes (décret et arrêté d'application) concernant les zones de non traitement (ZNT) au voisinage des zones d'habitation et des établissements accueillant des personnes vulnérables.

Depuis le 1er janvier 2020, l'utilisation de produits phytosanitaires, ou pesticides, à proximité des habitations, est soumise à une réglementation qui fixe trois distances de non-traitement différentes :

- 20 mètres incompressibles pour les produits les plus dangereux,
- 10 mètres pour les cultures « hautes » (arboriculture, viticulture, arbres et arbustes)
- 5 mètres pour les autres cultures (céréales, maraîchage…)

Ce dispositif prévoit donc, à proximité de zones habitées, des distances minimales sans application de produits phytopharmaceutiques qui doivent être respectées par les agriculteurs en fonction du type de culture et du matériel qu'ils utilisent.

Il prévoit également l'adoption au niveau local de chartes dont l'objectif est de créer un dialogue, entre riverains et agriculteurs, permettant aux acteurs d'échanger sur les enjeux liés à l'utilisation des pesticides.

Le décret conditionne la réduction de ces distances de sécurité à la signature de chartes départementales d'engagement et à la mise en œuvre de procédés réduisant la dérive.

Aucune distance de non-traitement ne s'applique lorsque :

La parcelle agricole où l'utilisation de produits phytosanitaire est prévue et le terrain à usage d'agrément contigüe au bâtiment habitée sont séparées, sur une profondeur d'au moins 20 mètres, par un terrain dépendant de ce bâtiment habité mais non aménagé en vue d'une occupation humaine régulière (espace boisé, friche, pré). La zone d'agrément est le plus souvent un enclos privatif attenant à une habitation, laquelle est aménagée en vue d'une occupation humaine régulière (ex : jardin, terrasse, abris de jardin...).

Des produits peuvent être utilisés sans les distances de sécurité, il s'agit des produits de biocontrôle mentionnés à l'article L. 253-6 du code rural et de la pêche maritime, des produits à faible risque et des produits composés uniquement d'une ou plusieurs substances de base. Les produits composés d'une substance de base ne sont pas des produits phytopharmaceutiques. Ils ne nécessitent pas d'AMM.

Les semis de semences traitées, l'incorporation de granulés dans le sol, le badigeonnage et le trempage ne sont pas soumis au respect des distances de sécurité.

Toutefois, dans le cas où l'un de ces produits serait considéré comme « préoccupant », ou que le fournisseur aurait spécifié une ZNT particulière, la réglementation s'applique.

Les engrais, qui peuvent également s'appliquer par pulvérisation, ne sont pas concernés par cette réglementation.

Une liste des produits phytosanitaires exigeant une distance de sécurité incompressible de 20 mètres lors des traitements réalisés à proximité des habitations a été publiée par le ministère chargé de l'Agriculture.

Cette liste comprend des produits qui présentent certaines mentions de danger (H300, H310, H330, H331, H334, H340, H350, H350i, H360, H360F, H360D, H360FD, H360Fd H360Df, H370, H372) ou qui contiennent une substance active considérée comme un perturbateur endocrinien néfaste pour l'homme selon les critères du paragraphe 3.6.5 de l'annexe II du règlement (CE) n° 1107/2009 du 21 octobre 2009.

Sur la base du plan d'aménagement de l'Aménageur et de la position géographiques des habitations prévues au plan de composition du 9 avril 2021, il apparaît des constructions bien au-delà des distances de non traitement évoquées précédemment.

Par précaution sanitaire, il importe que l'agriculteur exploitant fasse connaître, dans tous les cas, les produits phytosanitaires qu'il utilise pour ses différentes cultures, sur la base de son registre phytosanitaire obligatoire.

2/ ZNT Aquatiques à proximité des points d'eau

La protection des cultures peut nécessiter l'utilisation de produits phytopharmaceutiques pour prévenir les maladies et les dégâts des cultures.

Toutefois, des précautions doivent être prises à des fins de protection de la vie aquatique et de préservation de la ressource en eau, notamment potable.

L'arrêté ministériel du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime défini la ZNT aquatique ainsi :

La Zone non traitée est une zone caractérisée par sa largeur en bordure d'un point d'eau, correspondant pour les cours d'eau, en dehors des périodes de crues, à la limite de leur lit mineur, définie pour un usage d'un produit utilisé dans les conditions prévues par sa décision d'autorisation de mise sur le marché ou par le présent arrêté et ne pouvant recevoir aucune application directe, par pulvérisation ou poudrage, de ce produit.

L'arrêté précise pour tous les utilisateurs de produits phytopharmaceutiques les points d'eau sur lesquels toute application directe de produit phytopharmaceutique est interdite sur tous les éléments du réseau hydrographique, à savoir :

- Les points d'eau définis par arrêté préfectoral départemental,
- Ainsi que les bassins de rétention d'eaux pluviales, les avaloirs, caniveaux et bouches d'égout,

Une zone non traitée (ZNT) est à mettre en place à proximité des points d'eau définis par arrêté préfectoral départemental : absence de traitement phytopharmaceutique sur une bande d'une largeur définie pour chaque produit et selon la culture sur laquelle il est appliqué.

Ceci a pour but de limiter le transfert de produits par dérive de pulvérisation.

Une ZNT est par défaut de 5 m, elle peut être portée à 20 ou 50 m selon l'autorisation de mise sur le marché de différents produits phytopharmaceutiques. Il est possible de réduire les ZNT de 50 ou 20 m à 5 mètres sous réserve de respecter 2 conditions simultanées :

1. Présence d'un dispositif végétalisé permanent (DVP) d'au moins 5 mètres de large en bordure des points d'eau :

- Arbustif pour les cultures hautes (arboriculture, viticulture, houblon et cultures ornementales hautes), la hauteur de la haie doit être au moins équivalente à celle de la culture ;
- Herbacé ou arbustif pour les autres cultures.

2. Mise en œuvre de moyens permettant de diminuer le risque pour les milieux aquatiques.

Ces moyens doivent figurer sur une liste publiée au Bulletin officiel du ministère chargé de l'agriculture. Chaque moyen retenu doit permettre de diviser par au moins 3 le risque pour les milieux aquatiques par rapport aux conditions normales d'application des produits.

Sur la base du plan d'aménagement de l'Aménageur et de la position géographique des fossés ou noues paysagères prévues au plan de composition du 9 avril 2021, il apparaît linéairement "un point d'eau" qui assure notamment une fonction hydraulique comme zone de tamponnement des eaux pluviales du projet "Le Village", avant rejet final au canal de Furnes.

Il apparaît souhaitable à la mise au point du projet, bien avant l'exécution des travaux, de vérifier l'utilité ou non de la distance de 5.00 m de large (ZNT ou DVP) attenante aux noues paysagères et hydrauliques. En effet, cette notion de distance de non traitement pourrait s'avérer inutile si l'exploitant agricole utilise déjà des produits de bio-contrôle, des produits composés uniquement de substances de base ou de substances à faible risque (CE1107/2009), des traitements sans émission et précisément listés (semis de semences traitées, incorporation de granulés dans le sol, badigeonnage, trempage).

Il convient également de vérifier la définition des "points d'eau" au sens de l'arrêté ministériel du 4 mai 2017 : " cours d'eau définis à l'article L. 215-7-1 du code de l'environnement et éléments du réseau hydrographique figurant sur les cartes 1/25000 de l'IGN. Les "points d'eau" à prendre en compte sont définis par arrêté préfectoral.

Par précaution environnementale, il importe que l'agriculteur exploitant fasse connaître, dans tous les cas, les produits phytosanitaires qu'il utilise pour ses différentes cultures, sur la base de son registre phytosanitaire obligatoire.

Revenons à nouveau sur la ZNT Aquatique à proximité des " points d'eau ".

En considération de la morphologie du "point d'eau", dans le cas présent, il s'agit de noues paysagères hydrauliques recueillant les eaux pluviales et dimensionnées avec une capacité maximale de stockage considérée en pluie exceptionnelle centennale. Cette pluie exceptionnelle centennale conditionne le gabarit des noues dont le lit majeur. La ZNT est quant à elle une zone caractérisée par sa largeur en bordure de la limite du lit mineur d'un " point d'eau " ou encore d'une zone non cultivée adjacente. La bordure de la limite du lit mineur est définie comme suit : " la partie du lit comprise entre des berges franges dans laquelle l'intégralité de l'écoulement s'effectue la quasi-totalité du temps en dehors des périodes de très hautes eaux et de crues débordantes. "

Sur cette base, il convient d'exclure la pluie exceptionnelle centennale comme pouvant définir la notion de lit mineur. Par ailleurs, en pluie centennale, il est très fortement improbable de procéder à des pulvérisations agricoles sur les parcelles, même drainées.

Le lit mineur peut s'appréhender en regard des pluies annuelles et du niveau d'eau correspondant dans les noues paysagères hydrauliques. Ce niveau d'eau apparaît également

en lien avec les plantes hygrophiles prévues en fond des noues paysagères avec un substrat gorgé d'eau. Sur cette base, le lit mineur est identifiable sur les plans-coupes des noues paysagères, ouvrages permettant le stockage des eaux pluviales, précisé comme suit sur le schéma des noues. Le lit mineur dégage une largeur estimée à 0.42 m que l'on peut en théorie intégrer dans la distance des 5.00 m de large de ZNT ou DVP.

En conclusion, la transparence des pratiques agricoles de l'agriculteur exploitant, via son registre phytosanitaire obligatoire, apparaît indispensable pour permettre d'évaluer correctement les risques éventuels à l'interface parcelle agricole et parcelle d'aménagement, en favorisant également le dialogue nécessaire entre les habitants, les élus locaux et l'agriculteur. A ce titre, la charte départementale, avec engagement formel de l'agriculteur, utilisateur agricole éventuel de produits phytosanitaires ou phytopharmaceutiques, élaborée par la FNSEA, JA, l'APCA, la coopération agricole, et la FNA, apparaît souhaitable avec éventuellement un objectif de réduction des traitements.

Finalement, il n'est pas possible d'affirmer la nécessité d'une ZNT sur la base d'éléments non communiqués, malgré les affirmations de l'exploitant agricole ou de la FDSEA du Nord. Par ailleurs, l'exploitant agricole a affirmé dans son avis sur le projet qu'il utilisait des méthodes alternatives.

9/ Atténuation du risque pesticide et produits sanitaires

Avis du commissaire enquêteur :

Selon les modes d'exploitation des parcelles agricoles et l'évolution régulière de la réglementation environnementale, l'arrêt prévisible des cultures au droit du projet peut contribuer à réduire le risque pesticides et/ou produits sanitaires, sur le secteur.

10/ Equipements publics, nouvelle école et élèves en éventuelle régression, modernisation des services

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet d'aménagement " le Village " va bien au-delà de l'école à remplacer en raison de sa très grande vétusté. Il est prévu à terme un équipement communal regroupé et basé à terme sur un ensemble cohérent réunissant une nouvelle école, des activités périscolaires, une salle de restauration scolaire, un point lecture et une nouvelle mairie. L'objectif visé par la Commune est de disposer d'établissements adaptés aux dernières normes environnementales, énergétiques et d'accessibilité. Les bâtiments publics, construits après-guerre ne sont plus adaptés aux normes actuelles, demandent beaucoup d'entretien et sont très énergivores. La réforme des rythmes à l'école primaire modifie les temps scolaires et donc périscolaires. Pour les communes, elle implique de revoir l'organisation hebdomadaire des activités périscolaires. Le temps périscolaire est le temps durant lequel un encadrement est proposé sur place, dans les locaux scolaires ou à proximité de l'école, aux enfants scolarisés.

L'ambition affichée s'apparente ici à un projet éducatif de territoire à l'initiative de la Commune de Zuydcoote. Selon les modalités d'organisation retenues, les temps périscolaires peuvent être assujettis à des réglementations différentes. Dans le cas présent, le Maire a finalement le choix de la formule la plus adaptée au regard de ses intentions éducatives, des caractéristiques du public et du territoire, et de la nature des activités proposées. Il est à souligner également que la population qui s'est exprimée pendant l'enquête publique apparait majoritairement favorable au renouvellement de l'école, qui reste au cœur des débats, compte tenu d'une relative urgence liée à l'état de vétusté du bâtiment.

Le nombre d'élèves serait actuellement en régression en lien avec l'évolution des tranches d'âge sur la commune de Zuydcoote et une diminution de la population. Toutefois, le projet d'aménagement et d'extension urbaine de la Commune qui prévoit différents types de logements sera l'occasion de faire évoluer pour partie les tranches d'âge actuelles en favorisant également la tranche 0-14 ans. A ce titre, le nombre de classes de l'école devrait prendre en compte cette évolution prévisible en dimensionnant également les différents bâtiments publics avec une vision moyen ou long terme.

Les bâtiments publics sont concernés, dès janvier 2022, par l'application de la réglementation environnementale (RE 2020) qui vise 5 exigences :

- L'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre,
- La limitation de la consommation d'énergie primaire,
- La limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations,
- La limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique,
- La limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale.

C'est sur cette base de sobriété énergétique que seront réalisés les équipements publics avec pour obligation de diminuer radicalement les émissions de carbone. Cet objectif répond également à la loi énergie-climat de 2019 qui prévoit la neutralité Carbone en 2050.

Le projet "le Village" qui prévoit des équipements publics, une nouvelle école et la modernisation des services apparaît cohérent en intégrant les besoins de la commune.

11/ Surface commerciale Lidl, circulation des véhicules et livraisons, parking d'accueil, trafic et sécurité routière

Avis du commissaire enquêteur :

Le supermarché Lidl fait débat en considération, de son implantation, de la fermeture éventuelle des petits commerces, de la circulation des véhicules et de l'implantation d'un parking. Une partie du public est pour un Lidl, une partie du public est contre un Lidl.

Il importe de rappeler que le parking du projet à la vocation d'accueillir d'une part, les véhicules des clients Lidl et d'autre part, les véhicules des habitants ou parents qui viennent chercher leur enfant à la nouvelle école.

Cette dualité fonctionnelle du parking est pertinente et conduit à une économie d'espace et d'investissement. Par ailleurs, 95% des places de parking sont des surfaces perméables limitant d'autant les surfaces imperméabilisées de la zone Lidl.

L'implantation du Lidl se situe également à l'entrée de la zone du projet "le Village", côté rue du Général de Gaulle, tout comme les différents bâtiments publics. Lidl et les bâtiments publics se situent aussi de part et d'autre de la voirie principale du projet qui permet d'accéder aux différents logements en empruntant les différentes voiries secondaires. L'implantation du Lidl tout comme l'implantation des bâtiments publics apparaissent pertinentes en évitant un sur-trafic préjudiciable à la tranquillité des différents logements de la zone en réduisant la circulation et les effets sonores.

La circulation et la sécurité routière sont favorisées par un plan de circulation simple et pertinent.

Les principales mesures environnementales envisagées par Lidl dans le cadre du développement durable sont résumées comme suit :

- Utilisation de matériaux et de matériels durables et recyclables de production française.
- 123 places de parking dont 117 infiltrantes et 8 pour la recharge de véhicules électriques.
- 20 % des places de stationnement pouvant être équipées ultérieurement en places électriques lorsque le besoin se fera sentir.
- Mise en place de bornes électriques pour vélo.
- Mise en place de panneaux photovoltaïques assurant 30% de production de nos besoins en énergie.
- Eclairage 100 % LED.
- Régulation autonome en chauffage, climatisation et éclairage.
- Extinction automatique des enseignes et des candélabres à la fermeture du supermarché.
- Cuve de récupération des eaux pluviales de 10 000 litres pour utilisation dans le circuit d'eau non potable du supermarché.
- 80 % des déchets sont recyclés.
- Candélabres photovoltaïques à luminosité et hauteur réduite pour ne pas troubler la faune nocturne.
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Un volet paysager étudié, qualitatif et favorisant la biodiversité.
- Une palette végétale locale travaillée et validée par la CPIE de Zuydcoote afin de favoriser la mise en place de plantes autochtones et non invasives.

Les mesures environnementales sont cohérentes et considèrent les enjeux de la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Concernant les petits commerces, il apparaît que la population choisit très souvent différents commerces pour faire ses courses. Les Français fréquentent 2 à 3 enseignes en moyenne pour leurs courses du quotidien. Aujourd'hui, 70% des Français font leurs courses du quotidien en hypermarchés ou en supermarchés, 37% font les marchés, 33% vont dans des commerces de bouche, 27% en proxy, 19% en Drive, 18% dans les magasins de produits Bio, et 7% en livraison à domicile.

La présence d'un Lidl sur la Commune de Zuydcoote offre différents atouts pour effectuer des courses, en favorisant la part des trajets à pied pour une partie de la population pour les courses de proximité, tout en conservant une part représentative des déplacements en voiture pour des courses de masse, sans pour autant réaliser d'emblée de grandes distances pour les habitants de la commune.

La durée limitée des trajets très récurrents pour faire les courses est plutôt favorable.

Le commerce de proximité englobe les commerces alimentaires spécialisés comme les boulangeries, les poissonneries les boucheries, les vendeurs de fruits et légumes mais aussi les librairies, les papeteries, les pharmacies et… les supermarchés et hypermarchés. Ce sont tous les commerces présents dans les rues et les quartiers que l'Insee qualifie de pôle de vie. Le petit commerce bien que faisant partie du commerce de proximité, s'en distingue de par sa nature unique, modeste, sa taille contenue. Il s'agit d'un commerce indépendant, situé en cœur de ville ou de village, avec un effectif à taille humaine, où le conseil, la proximité (pas seulement géographique), le service, l'originalité de l'offre, la compétence du personnel et la qualité de l'accueil sont au cœur de l'activité, de l'identité.

Les petits commerces créent du lien social, participent à l'économie et aux initiatives locales, revitalisent les cœurs de ville, sont au cœur de l'emploi, sont accessibles et écologiques pour les petites courses. La loi artisanat, commerce et très petites entreprises du 18 juin 2014 (décret d'application du 5 novembre 2014) a pour objectif de soutenir une offre commerciale et artisanale diversifiée sur le territoire français en favorisant le développement des très petites entreprises. Parce que la crise économique touche ces entreprises, elles ont besoin de mesures pour les aider au quotidien. Le texte de loi du 18 juin 2014, largement adopté, apporte la démonstration de la forte mobilisation de l'ensemble des professionnels concernés et des élus des territoires pour permettre de soutenir la diversité, le développement et la modernisation des commerces de proximité.

Les mesures pour préserver les petits commerces concernent, la rénovation du régime des baux commerciaux, la limitation des hausses de loyers annuelles, la simplification des procédures d'autorisation d'implantation des commerces, le renforcement du droit de préemption commerciale des communes, la rénovation du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce,

Les mesures pour promouvoir la qualité et les savoir-faire concernent, la clarification de la qualité d'artisan (un artisan = 1 métier + 1 qualification), le renforcement du contrôle des assurances et des qualifications obligatoires, en permettant aux entreprises artisanales de + de 10 salariés de continuer à bénéficier de l'accompagnement de la chambre des métiers et de l'artisanat en cas de cession ou de transmission,

Les mesures pour simplifier les régimes de l'entreprise individuelle concernent, la création d'un seul et unique régime simplifié de la micro-entreprise en fusionnant les régimes du micro-social et du micro-fiscal, l'accompagnement de ces entreprises à renforcer pour favoriser leur développement et leur pérennité, la simplification du régime EIRL pour mieux protéger le patrimoine des entrepreneurs.

L'évolution des genres et des modes de vie au cours de ces cinquante dernières années a modifié la relation que les habitants entretiennent avec les commerçants. L'étalement urbain a favorisé une redistribution des fonctions urbaines et un desserrement des activités économiques et de l'habitat. La motorisation a accentué les mobilités et l'organisation spatiale de la ville et des pratiques urbaines ont changé. La ville du piéton a mué en une ville de la voiture.

L'enjeu aujourd'hui pour les petits commerces est donc de s'appuyer sur ces dynamiques pour repenser si besoin leurs business models et orienter le commerce de demain.

C'est finalement sur cette base que les petits commerces et le commerce type Lidl peuvent cohabiter au niveau de la Commune.

12/ Béguinages, rapprochement et personnes âgées

Avis du commissaire enquêteur :

Les béguinages ont pour objectif d'offrir un cadre de vie adapté aux personnes âgées. Les béguinages gardent une vocation sociale en accueillant des personnes âgées aux revenus modestes. Les personnes âgées conservent toute leur indépendance. La philosophie de l'entraide et de la solidarité reste au cœur de ces résidences. Les habitants des béguinages sont "chez eux" et peuvent avoir recours aux services d'aide à domicile.

L'environnement est sécurisant et convivial, avec la présence de commerces, la proximité immédiate des voisins, la possibilité de rencontrer facilement du monde si on le souhaite, un logement adapté à la perte d'autonomie, et le partage des espaces et des services communs.

Compte tenu de la pyramide des âges de la commune de Zuydcoote et de son évolution prévisible, l'ambition sociale du béguinage apparaît très pertinente. Le public ne s'oppose pas aux logements dédiés au béguinage.

13/ Développement urbain au service des habitants, logements et mixité sociale, loi SRU et loi ELAN, règlementation environnementale RE 2020

Avis du commissaire enquêteur :

Le public a évoqué la mixité sociale et la réglementation environnementale.

La loi SRU est devenu la référence en matière de norme de mixité sociale, via son article 55 qui simplifie les modalités de détermination des communes « carencées » à qui la loi enjoint de construire davantage de logements sociaux sur leur territoire. Le dispositif a été régulièrement revu et amendé (en 2013, 2017, 2018) en vue de son amélioration afin de rendre le dispositif plus efficace par rapport à la mixité. La volonté du législateur a été d'élargir l'assiette des communes assujetties à la norme de mixité sociale. La loi ELAN de 2018 a également modifié certaines modalités d'application de l'article 55 de la loi SRU.

Ces aménagements concernent l'exercice du droit de préemption urbain par les préfets dans le cas des communes carencées. La loi élargit la catégorie des logements qui entrent dans le décompte des logements sociaux. L'inventaire des logements sociaux comprend les logements PSLA (prêt social location accession) tout comme les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Le souci de diversification renvoie à la notion même de mixité. Il existe désormais un décompte qualitatif qui tient compte de la typologie du logement. Le mouvement de construction de logements sociaux induit par la loi SRU touche aujourd'hui aussi des communes peu habituées à la présence d'HLM.

Des difficultés se cristallisent également autour de l'article 55 de la loi de solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 qui fixe l'objectif de logements sociaux à 20% ou 25% des résidences principales.

Le projet d'aménagement " Le Village " n'est pas en contradiction avec l'application de la loi SRU sur la mixité sociale.

La RE 2020 est la réglementation qui régente les performances environnementales des bâtiments neufs à partir du 1er janvier 2022.

Elle a été mise en place pour répondre à trois grands objectifs :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et favoriser la décarbonation de l'énergie,
- Réduire l'impact environnemental des constructions neuves,
- Assurer un confort optimal pendant les grosses chaleurs d'été,

La France s'est également engagée à diminuer radicalement ses émissions de carbone à l'horizon 2050. Un objectif ambitieux confirmé dans la loi énergie - climat de 2019 qui prévoit la neutralité Carbone en 2050.

Le bâtiment représente plus de 25% des émissions de CO2 et près de 45 % de la consommation d'énergie nationale. Ce secteur est donc au cœur de la transition énergétique.

La RE 2020 vise 5 exigences de résultat :

- L'optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre,
- La limitation de la consommation d'énergie primaire,
- La limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations,
- La limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique,
- La limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale.

L'un des enjeux majeurs de la RE 2020 est de maîtriser la consommation des énergies fossiles. Cinq usages sont pris en compte :

- le chauffage,
- le refroidissement,
- l'éclairage,
- la production d'eau chaude sanitaire,
- et les auxiliaires (pompes et ventilateurs).

La RE 2020 ajoute également d'autres usages comme les appareils ménagers, les appareils électroménagers, la mobilité des occupants du bâtiment ou encore les parkings.

La sobriété énergétique est un point clé de la RE 2020.

Les nouveaux plafonds de CO_2 auront pour conséquence à terme, la fin du chauffage au gaz et au fioul, pour laisser place aux pompes à chaleur, aux chauffages à granulés de bois et surtout à l'électrique. Pour valoriser des bâtiments à haute performance énergétique tout en ayant de faibles émissions carbones, le recours aux énergies renouvelables sera largement favorisé pour abandonner progressivement les énergies fossiles.

Les bâtiments concernés par la RE 2020 s'applique en deux temps (Décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine) :

- Dans un premier temps (au 1er janvier 2022), elle concerne les 4 typologies de bâtiments les plus représentés : les maisons individuelles, les logements collectifs, les bureaux et les bâtiments d'enseignement primaire et secondaire.

- Dans un second temps (au 1er juillet 2022), elle concerne les bâtiments tertiaires spécifiques : hôtels, commerces, gymnases…

Au niveau du projet "le Village", les 65 lots libres à bâtir, les 5 îlots d'habitats privés groupés, les 2 îlots pour les logements sociaux, les différents bâtiments publics, le commerce Lidl, la maison médicale de service ou commerces, sont concernés par l'application de la réglementation RE 2020.

Le projet " Le Village " n'apparaît pas en contradiction avec la réglementation RE 2020 dont les dispositions sont applicables depuis janvier 2022. La RE 2020 (Règlementation Environnementale 2020) est désormais d'application obligatoire pour tout projet de construction résidentielle dont le Permis de Construire est déposé à partir du 1er Janvier 2022. L'approche performancielle pour respecter les exigences portées par la RE 2020 concernent notamment le choix de l'isolation thermique et des matériaux durables à faible poids carbone, le choix de l'énergie et des équipements climatiques appropriés, l'optimisation des indicateurs réglementaires de la RE 2020 pour une performance globale des bâtiments en phase exploitation.

Le projet "Le Village" n'apparaît pas en contradiction avec les défis climatiques et énergétiques, comme le souligne l'étude de faisabilité sur le potentiel de dévelopemement en énergies renouvelables dans le respect du plan climat.

Les solutions énergétiques envisageables au niveau du projet concernent notamment :

- Les pompes à chaleur aérothermiques,
- Les couvertures solaires, thermiques ou photovoltaïques,
- Les constructions passives et bioclimatiques,
- L'énergie électrique avec optimisation de l'enveloppe thermique des bâtiments,
- Des matériaux à performances énergétiques élevées,
- Des techniques peu énergivores pour les équipements publics.

14/ Rentabilité des terres acquises par l'aménageur-promoteur immobilier

Avis du commissaire enquêteur :

Le public s'interroge parfois sur le bénéfice du promoteur à l'occasion de l'acquisition des terres agricoles. Il est rappelé ce qui suit :

L'aménageur est un technicien spécialiste de l'aménagement tant dans les domaines de l'urbanisme que sur le plan de la rénovation rurale. Il est un spécialiste de l'espace et du temps. Il est qualifié dans les études d'aménagement et dans l'application des plans, programmes et projets résultat de ces études. L'aménageur est donc un spécialiste de l'aménagement urbain.

Il intervient tant dans les domaines de l'urbanisme et de l'environnement que sur le plan du développement économique. Il intègre dans ses équipes, des profils pluridisciplinaires liés à l'aménagement, l'urbanisme, la concertation, les finances publiques etc. Il sert de lien entre architectes, collectivités, entreprises et organise ses actions en concertation avec les usagers du territoire.

Le métier s'inscrit principalement dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et du paysage qui sont des champs de la géographie.

L'aspect « Développement économique » est essentiel à la fabrication de la ville et du territoire. L'aménageur doit créer les conditions favorables, afin que l'emploi puisse s'implanter durablement sur les périmètres où l'aménageur est compétent. Il en est de même pour la culture, les services publics et tout ce qui « fait la ville ».

Finalement l'aménageur contribue à :

- traduire concrètement les objectifs de la collectivité en matière d'urbanisme et de développement durable pour ce nouveau projet dans une dimension transversale,
- produire les conditions d'un mode de vie durable pour les futurs habitants du quartier, en relation harmonieuse avec le tissu urbain existant,
- assembler et mobiliser les moyens nécessaires à la conception et au fonctionnement de futur quartier en s'appuyant sur des équilibres financiers qui ne conduisent pas à privilégier les investissements de court terme,
- à associer tous les partenaires et institutions nécessaires à la réussite d'un aménagement durable.

Le promoteur est le référent légal et moral pour la réalisation de la construction. Il s'occupe de suivre et coordonner chaque étape de la construction. Il doit parvenir à rendre la construction la plus rentable possible. Le promoteur est polyvalent, entre gestion, planification et négociation, c'est un véritable homme de terrain qui accompagne la construction. Le promoteur est celui qui accompagne la municipalité dans le développement de la ville de manière durable en construisant de l'habitat de qualité et conforme aux attentes et aux besoins des habitants.

Le promoteur acquiert, détermine et gère le budget ; Il a pour mission de trouver le terrain, puis de déposer le permis de construire. Il est en relation avec les architectes pour réaliser les plans du projet. Il assure aussi la promotion, la location et la vente.

Chronologiquement, les différentes étapes sont :

- L'identification de terrains constructifs,
- La vérification en lien avec les services municipaux que le projet est conforme et correspond au Plan Local d'Urbanisme,
- L'étude de faisabilité avec la typologie des différents logements,
- Le dépôt du permis de construire, du permis d'aménager et leur obtention,
- Lancer la commercialisation du programme,
- Lancer les travaux d'aménagement de la zone dans le respect des coûts,
- Durant la construction, le respect des délais et du niveau de qualité pour que la livraison se passe correctement.
- Retour vers les instances locales et confirmation que le projet correspond aux attentes initialement convenues.

C'est également sur cette base qu'il convient d'évaluer la rentabilité des terres agricoles acquises par l'aménageur-promoteur dans le cadre du développement urbain en considération de son rôle et de ses missions pour l'atteinte des objectifs liés au projet.

15/ Variantes du projet "le Village" évoquées par le public

Avis du commissaire enquêteur :

Le public a fait part de diverses variantes au projet " Le Village " dont les grandes lignes sont reprises comme suit :

- La réduction d'emprise du projet,
- Le remplacement d'un supermarché par des commerces de proximité,
- Un projet locatif au droit du point lecture,
- La rénovation de l'école existante,
- Un restaurant scolaire et inter générationnel,
- Une maison associative et ateliers culturels, épicerie coopérative,
- Un habitat alternatif en bordure de la rue Général de Gaulle,
- Un pôle santé diversifié,
- Un centre-ville sans voiture, axes piétonniers et de vélos sécurisés,
- La mobilisation des friches existantes,
- Augmenter la densité moyenne des nouvelles constructions avec des habitats groupés,
- Recentrer le projet sur les fonctions résidentielles et d'équipements publics, sans Lidl,
- Réurbaniser en priorité les zones déjà construites ou déjà imperméabilisées,
- Limiter l'extension urbaine sur les fronts à rue en continuité du bâti existant,
- Préserver la zone humide et agricole,

La démarche itérative de réflexions concertées a permis la mise au point d'un projet d'aménagement optimisé sur de nombreuses orientations.

- L'optimisation concerne la programmation du projet en 3 phases reprises comme suit :

- Le Village 1 comporte 65 lots à bâtir, 5 îlots d'habitats privés groupés, 2 ilots pour des logements sociaux.
- Le Village 2 comporte 6 ilots à bâtir, 1 îlot d'habitats privés groupés,
- Le Village 3 comporte 1 îlot type locatif saisonnier.

Seul le projet " Le Village 1 " est soumis actuellement à l'enquête publique.

- L'optimisation concerne l'adéquation du nombre de logements retenu pour le projet " Le Village 1 " :

Initialement en 2008, le projet prévoyait 400 logements, soit près de 1 000 habitants supplémentaires (+ 60%) avec des immeubles R+3 ou R+4 au bord des rues de la résistance

et du général de Gaulle. Le projet a été retravaillé dès 2008 au regard des immeubles et d'une densité excessive inadaptée à la typologie rurale de la Commune de Zuydcoote.

Le projet prévoit désormais 126 logements conformément au permis d'aménager.

- Le projet a été suspendu pendant 7 ans :

Après l'évènement de la tempête Xinthia de 2011, le site du projet est considéré par les services de l'Etat comme submersible, provoquant la suspension de l'aménagement. En 2017, un porté à connaissance des services de l'état lève le risque de submersion sur la commune de Zuydcoote qui n'est plus impactée par le PPRL. Le projet d'aménagement " Le Village " est relancé 7 ans après l'évènement Xinthia.

- L'optimisation concerne une co-construction et une écoconstruction du projet :

Le projet d'aménagement modifié est coconstruit jusqu'en 2020 avec l'aménageur, les représentants de Lidl, l'AGUR, la Communauté Urbaine de Dunkerque, les VNF pour le canal de Furnes, la chambre d'agriculture, en informant également la population.

La compensation agricole a été abordée, le projet prévoit un accès pour l'agriculteur et les engins agricoles.

Le nouveau projet étudié prévoit désormais une zone naturelle au sud de la zone d'aménagement pour la qualité paysagère d'entrée du village, une zone humide de compensation sur la commune de Téteghem, un béguinage, une densité d'habitations raisonnées, le respect du pourcentage de logements sociaux, un commerce de proximité, un équipement communal réunissant école, périscolaire, salle de restauration scolaire, point lecture et mairie, dans le respect des nouvelles normes environnementales, énergétiques et d'accessibilité, en considération également de la mixité sociale.

La zone de commerce est repositionnée sur la rue du Général de Gaulle en minimisant les flux de circulation. Le projet prévoit désormais une maison médicale regroupant différents métiers pour disposer d'un lieu fonctionnel, rue de la Résistance, lieu central bien desservi pour les habitants. Le projet prévoit désormais un béguinage, proche des équipements publics et du commerce Lidl. Le projet prévoit désormais des logements sociaux, 4 villas de 6 appartements au centre de la zone d'aménagement favorisant la mixité sociale. Le projet prévoit désormais des logements de tourisme, sur les terrains de l'école actuelle pour répondre à la pression touristique de la Plage de Zuydcoote et de la Ferme Nord. Le projet prévoit désormais la conservation des bâtiments anciens construits avant la deuxième guerre mondiale, afin de préserver la trace du passé et la mémoire des anciens. Ces lieux pourront être dédiés aux associations. Le projet prévoit désormais des voies de circulation sur l'ensemble de la zone d'aménagement avec une large voie à l'entrée ouest de la zone, avec une piste cyclable traversant la zone et des chemins piétons allant du nord au sud, acheminant les habitants de manière sécurisée notamment vers l'espace vert au sud de la zone d'aménagement.

Le projet prévoit désormais au sud de la zone d'aménagement une zone humide, en conservant la noue et le terrain, derrière la mairie actuelle, pour préserver les milieux d'intérêt écologiques.

- L'optimisation concerne un projet fondé sur un règlement de construction adapté y compris sur le volet biodiversité et la possibilité de stockage des eaux pluviales à la parcelle :

Le règlement de construction détermine également la gamme de couleur des tuiles, des briques, le pourcentage d'enduit, la hauteur et les couleurs possibles des clôtures, … ceci dans l'objectif de garder une harmonie avec le village. Le projet prévoit la mise en place de végétaux locaux en créant une zone verte et florissante. L'aménageur et Lidl se sont engagés à implanter des espèces locales, des haies, des couloirs écologiques avec des espèces fruitières ou buissonnières. L'accompagnement écologique est prévu en lien avec le CPIE.

- L'optimisation du projet concerne l'évolution prévisible de la taxe foncière constituant des recettes communales favorables à l'économie du projet

Le projet favorisera des revenus issus de la taxe foncière nécessaire pour alimenter la construction des équipements publics dont une Mairie disposant de nouvelles technologies et des accès aux personnes à mobilité réduite. Les équipements prévoient également un centre périscolaire, une salle de restauration scolaire, un point lecture et une école avec l'inclusion d'une classe de l'IEM.

Ces choix ont finalement été arrêtés après une longue période d'analyse et d'étude de faisabilité en regard également d'un contexte réglementaire en permanente évolution tant sur le plan de l'urbanisme que sur le plan de l'environnement.

Les orientations d'aménagement du site par la Commune et l'Aménageur-Promoteur MAVAN apparaissent raisonnées et cohérentes dans le respect du PLU Communautaire de Zuydcoote et des lois en vigueur, dans un contexte affiché de développement durable qui prend en compte notamment les enjeux de la mixité sociale, les enjeux de la transition énergétique, les enjeux climatiques et de neutralité carbone et les enjeux de biodiversité.

Concernant les différentes variantes évoquées par le public, il apparaît ce qui suit :

La réduction d'emprise du projet n'apparaît pas pertinente pour préserver le nombre de logements limité à 126, prendre en compte les bâtiments publics et les commerces nécessaires en considération également d'un volet paysagement et biodiversité incontournable pour répondre aux enjeux environnementaux et favoriser le cadre de vie des habitants.

Le remplacement d'un supermarché type Lidl par des commerces de proximité ou des petits commerces, n'apparaît pas nécessaire tout en recommandant le développement de

ces commerces également favorables au développement économique locale, sous réserve de s'appuyer sur les dynamiques identifiées en repensant les business models et en réorientant le commerce de demain.

Les bâtiments anciens d'après-guerre n'apparaissent pas valorisables facilement et à moindre coût notamment pour le logement locatif, leur mise en valeur patrimoniale apparaît davantage pertinente et souhaitable et pourrait notamment, comme le souligne la Commune, répondre à l'enjeu du souvenir des anciens, compte tenu de l'opération Dynamo et des Little-ship, tout en restant dans la continuité des actions déjà engagées par la Commune de Zuydcoote. Cette mise en valeur semble aujourd'hui encore être un atout du territoire tout comme le Cimetières Militaire ou la Ferme Nord qui fut l'infirmerie principale de la Marine en 1940.

Le projet prévoit parmi les équipements publics un restaurant scolaire, des activités périscolaires et un point lecture permettant de prendre en compte l'aspect inter générationnel tout en soulignant que la commune de Zuydcoote dispose de plus de 25 associations sportives ou culturelles, favorables à cet enjeu inter générationnel.

Les associations participent activement à la vie associative et culturelle dans de multiples domaines sportif, scolaire ou éducatif, loisirs, environnemental, développement solidaire, philanthropique et carnavalesque, animations, anciens combattants, ...

L'habitat alternatif limité en bordure de la rue Général de Gaulle apparaît une forme traditionnelle et ancienne d'urbanisation qui ne favorise pas d'emblée la mixité sociale, avec un étalement urbain trop linéaire, dont la forme de densité urbaine est mal perçue et mal acceptée avec des contraintes d'espaces ou de stationnement.

L'augmentation évoquée de la densité moyenne des nouvelles constructions avec des habitats groupés est prévue pour différents îlots, tout en préservant une typologie rurale en cohésion avec la ville de Zuydcoote et ses différents quartiers urbains.

Le projet " Le Village " prévoit une maison médicale regroupant différents métiers. Il est rappelé le rôle général de la maison médicale comme suit :

La maison médicale a des équipes pluridisciplinaires dispensant des soins de santé primaires, continus, polyvalents et accessibles à toute la population. ses actions visent à une approche globale de la santé, considérée dans ses dimensions physiques, mais aussi psychiques et sociales et une approche intégrant le curatif, préventif et la promotion de la santé. Elle inscrit son activité tant dans l'accompagnement individuel que dans une perspective plus collective et de santé publique, de promotion de la santé. Les maisons médicales s'appuient sur une dynamique de participation communautaire et cherchent à développer l'autonomie des individus dans la prise en charge des problèmes de santé. Elle intègre ses actions en partenariat avec le réseau local.

La maison médicale favorise également l'accessibilité géographique en s'efforçant de concentrer ses activités sur un périmètre géographique pas trop étendu autour de son siège d'activité et en multipliant les différentes formes de permanence et de contact (consultations libres, rendez-vous, garde de jour, visites à domicile…). Outre les soins curatifs donnés au quotidien, la maison médicale organise des campagnes de prévention, notamment en ce qui concerne les vaccinations et les dépistages de différentes maladies. Elle s'intègre également dans une démarche d'éducation pour la santé et de santé communautaire. La maison médicale considère la personne dans sa complexité et prend en compte non seulement les aspects biologiques mais aussi les aspects psychologiques, familiaux, sociaux, culturels et économiques qui influencent la santé.

Au sein d'une maison médicale différents secteurs sont représentés soit dès le départ, soit dans un avenir plus ou moins proche en fonction des possibilités financières de la structure, des priorités dégagées et du réseau extérieur existant.

Ces différentes dispositions apparaissent conformes aux attentes de la population en considération également des personnes âgées à mobilité réduite et de l'évolution prévisible des déserts médicaux.

Le centre-ville de Zuydcoote sans voiture est abordé en variante du projet.

Cette ambition apparaît complexe et condamnerait la circulation des principaux axes routiers les plus fréquentés, d'une part, la rue du Général de Gaulle et d'autre part, la rue de la Résistance. Cette condamnation apparaît irréaliste à défaut de pouvoir gérer autrement les flux actuels de circulation des habitants de la ville de Zuydcoote.

La mobilité constitue néanmoins un enjeu social, économique et environnemental pour le territoire et les habitants.

C'est pourquoi, il convient de repositionner les enjeux de déplacement et mobilité davantage au niveau du Plan de Déplacement Urbain de la Communauté Urbaine de Dunkerque (PDU_ CUD). La CUD intervient dans les domaines suivants : l'organisation du réseau de transport public, la mise en place d'une politique en faveur de l'usage du vélo, le développement des modes de déplacements doux dont la marche à pied, le partage de la voirie et le stationnement, … et l'accessibilité du territoire, dans le cadre global d'une circulation apaisée.

La mobilité doit être adaptée à la taille de la Commune en connectant les différents modes de transport, le transport en commun, le déplacement en vélo, la marche à pied pour les courtes distances, en privilégiant aussi le partage de l'espace public et en limitant les déplacements en voiture.

La démarche de limitation des déplacements en voiture est aujourd'hui facilitée et renforcée sur tout le territoire de la Communauté Urbaine, dont Zuydcoote, grâce à la gratuité pour tous des transports en commun, 7 jours sur 7.

Cette démarche de mutualisation des transports en commun sur le territoire communautaire reste exemplaire et permet de relier facilement les différents pôles urbains, tout en prônant moins de voitures, en favorisant à terme une meilleure qualité de l'air et une réduction des gaz à effet de serre, avec également un bénéfice santé évident tout en réduisant globalement les impacts sur l'environnement.

Globalement, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) vise à assurer :

1° L'équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilités d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part ;

2° Le renforcement de la cohésion sociale et urbaine, notamment l'amélioration de l'accès aux réseaux de transports publics des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite, ainsi que des personnes âgées ;

3° L'amélioration de la sécurité de tous les déplacements, en opérant, pour chacune des catégories d'usagers, un partage de la voirie équilibré entre les différents modes de transport et en effectuant le suivi des accidents impliquant au moins un piéton ou un cycliste ;

4° La diminution du trafic automobile ;

5° Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement les moins consommateurs d'énergie et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied ;

6° L'amélioration de l'usage du réseau principal de voirie dans l'agglomération, y compris les infrastructures routières nationales et départementales, par une répartition de son affectation entre les différents modes de transport et des mesures d'information sur la circulation ;

7° L'organisation du stationnement sur la voirie et dans les parcs publics de stationnement, notamment en définissant les zones où la durée maximale de stationnement est réglementée, les zones de stationnement payant, les emplacements réservés aux personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite, la politique de tarification des stationnements sur la voirie et dans les parcs publics corrélée à la politique de l'usage de la voirie, la localisation des parcs de rabattement à proximité des gares ou aux entrées de villes, les modalités particulières de stationnement et d'arrêt des véhicules de transport public, des taxis et des véhicules de livraison de marchandises, les mesures spécifiques susceptibles d'être prises pour certaines catégories d'usagers, notamment tendant à favoriser le stationnement des résidents et des véhicules bénéficiant du label " autopartage " tel que défini par voie réglementaire ;

8° L'organisation des conditions d'approvisionnement de l'agglomération nécessaires aux activités commerciales et artisanales, en mettant en cohérence les horaires de livraison et les poids et dimensions des véhicules de livraison dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité, en prenant en compte les besoins en surfaces nécessaires aux livraisons pour limiter la congestion des voies et aires de stationnement, en améliorant l'utilisation des infrastructures logistiques existantes, notamment celles situées sur les voies de pénétration autres que routières et en précisant la localisation des infrastructures à venir, dans une perspective multimodale ;

9° L'amélioration des mobilités quotidiennes des personnels des entreprises et des collectivités publiques en incitant ces divers employeurs, notamment dans le cadre d'un plan de mobilité employeur ou en accompagnement du dialogue social portant sur les sujets mentionnés au 8° de l'article L. 2242-17 du code du travail, à encourager et faciliter l'usage des transports en commun et le recours au covoiturage, aux autres mobilités partagées et aux mobilités actives ainsi qu'à sensibiliser leurs personnels aux enjeux de l'amélioration de la qualité de l'air ;

10° L'organisation d'une tarification et d'une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements, incluant sur option le stationnement en périphérie et favorisant l'utilisation des transports collectifs par les familles et les groupes ;

11° La réalisation, la configuration et la localisation d'infrastructures de charge destinées à favoriser l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Finalement, le projet " Le Village " dans sa version adoptée à l'occasion de la présente enquête publique n'apparaît pas en contradiction avec le Plan de Déplacement Urbain de la Communauté Urbaine de Dunkerque.

Une partie du public évoque la préservation de la zone humide et agricole.

A ce titre, il convient de rappeler d'une part, la faible fonctionnalité écologique de la zone humide agricole drainée et d'autre part, les mesures de compensation prévues à raison de 150% des surfaces impactées par le projet. Cette dernière disposition est conforme à l'esprit de la loi et s'appuie sur les orientations du SAGE du delta de l'Aa. Enfin, ces mesures de compensation seront pérennes et feront l'objet d'un suivi écologique sur une longue période permettant également de vérifier la qualité environnementale des mesures adoptées pour préserver la biodiversité.

Concernant le volet agricole, il convient de se reporter à l'article 8 précédent.

16/ Fréquentation, dynamisme, échanges intergénérationnels

Avis du commissaire enquêteur :

De nombreux habitants favorables au projet " Le Village " justifient leur choix par la redynamisation de la commune de Zuydcoote, la fréquentation et les échanges intergénérationnels. Le projet répondra bien à cette attente sociale de la population en lien également avec la mixité sociale et le développement du béguinage.

17/ Démarche Grand site de France pour les Dunes de Flandre

Avis du commissaire enquêteur :

De Dunkerque – Malo les Bains à Bray-Dunes, un site aux caractéristiques uniques s'étend sur 15 kilomètres de plage de sable fin, plus de 1 000 hectares d'espaces naturels, un milieu dunaire riche et unique en France, un plan d'eau exceptionnel à l'entrée de la mer du Nord, 1 000 ans d'Histoire et de traditions maritimes.

Pilotée par la Communauté Urbaine de Dunkerque, la démarche Grand Site de France doit permettre aux Dunes de Flandre de rejoindre la Baie de Somme et les Deux Caps parmi les 19 labellisés à travers la France. Le site naturel et historique réunit des vestiges historiques (le fort des Dunes, la batterie de Zuydcoote), et le patrimoine naturel.

Dans ce projet de labellisation, le cœur des Dunes de Flandre sera la Ferme nord de Zuydcoote. Cette dizaine de bâtiments de briques rouges, toujours debouts malgré les batailles, ont été construits en 1910 pour fournir alimenter le sanatorium situé plus au nord. Propriété de la Communauté urbaine de Dunkerque depuis quinze ans, elle doit faire l'objet d'une réhabilitation pour devenir la future Maison du site, intégrée au tourisme de mémoire et repère pour les randonnées environnantes.

A l'aboutissement du processus, les partenaires espèrent une hausse de la fréquentation touristique en canalisant également l'énergie du public et en faisant de la préservation.

Finalement, le projet " Le Village " sur la commune de Zuydcoote ne modifie pas et n'a pas d'incidence préjudiciable sur la démarche de labellisation engagée qui concerne le cœur des Dunes de Flandre.

18/ Suppression de terres agricoles et évolution de la salinité des eaux

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet " Le Village " est prévu au droit d'une parcelle agricole drainée. La salinité actuelle basée sur des sondages de sol est évaluée par le paramètre pH qui se situe entre 5 et 7.5.

La suppression de terres agricoles pour laisser place au projet " Le Village " ne modifiera pas cette tranche de pH qui correspond à un sol modérément acide à légèrement alcalin. La surface dédiée au projet est modifiée par l'aménagement, néanmoins les terres du sous-sol restent en place, avec un équilibre recherché lors opérations de déblais-remblais.

19/ Impacts du projet "Magéteaux" et du projet "Le Village" sur les effets de l'imperméabilisation et du rejet des eaux pluviales au canal de Furnes, convention de rejet VNF dans le canal de Furnes

Avis du commissaire enquêteur :

Le polder des Wateringues est un territoire transfrontalier. Des eaux s'écoulent de la France vers la Belgique et inversement. Situé sous le niveau moyen de la mer, le territoire transfrontalier du polder des Wateringues est très sensible aux inondations. La faible altitude des terrains et l'absence de pente rend l'évacuation des eaux très difficile. Les écoulements des eaux traversant les frontières, la gestion des eaux a fait l'objet d'une convention internationale franco-belge signée déjà en 1890.

Les évolutions climatiques ont obligé les acteurs du territoire à se mobiliser et à repenser le système en place afin qu'il soit plus adapté au contexte à venir. En effet, en période de crues sévères, les ouvrages d'évacuation des eaux à la mer de Dunkerque et Nieuport ont atteint leurs limites. Cette situation entraine des inondations dans la zone littorale transfrontalière, et plus particulièrement dans les Moëres intérieures et extérieures.

Le projet Magéteaux entend limiter, dans la zone transfrontalière des polders, les inondations par l'amélioration de l'évacuation des eaux en période de crues. Le projet désormais opérationnel (Programme Interreg sur la période 2016-2019) limite les débordements en mettant en place un dispositif d'écoulement temporairement partagé des eaux du canal de Furnes, par le biais de deux nouveaux ouvrages :

- Une station de pompage en Flandre, sur le Speievaart, qui pompera une partie des eaux des Moëres vers le Canal de Furnes,
- Une vanne aux 4 Ecluses à Dunkerque qui créera une évacuation supplémentaire du Canal de Furnes à la mer.

La gestion envisagée des eaux pluviales du projet " Le Village " considère des pluies centennales au niveau du dimensionnement des différents ouvrages hydrauliques de tamponnement des eaux avant rejet. Les eaux pluviales des immeubles et des voiries sont collectées et orientées vers des noues paysagères qui permettent le tamponnement des eaux pluviales avant rejet au canal de Furnes.

L'évacuation des eaux pluviales du projet " Le Village " est désormais favorisée par le nouvel ouvrage hydraulique créé dans le cadre du projet Magéteaux (vanne aux 4 Ecluses à Dunkerque) qui crée une évacuation supplémentaire du Canal de Furnes à la mer avec une augmentation des capacités d'évacuation notamment en période de crues.

Le projet " Le Village " est prévue sur des parcelles actuellement agricoles et drainées dont l'évacuation des eaux se fait via, des drains, des fossés agricoles privés et des wateringues, recueillant les différentes eaux dirigées, après tamponnement, vers le canal de Furnes.

L'usage des parcelles agricoles pour le projet " Le Village " conduit à la suppression du drainage des sols agricoles avec rejet au canal de Furnes et à la mise en œuvre d'un système de collecte des eaux pluviales adapté au projet " Le Village " dont les eaux recueillies sont d'abord tamponnées dans les noues paysagères puis évacuées au canal de Furnes. Ce système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales du projet " Le Village " sur la Commune de Zuydcoote apparaît cohérent pour la gestion des eaux et considère pour le tamponnement, des pluies centennales.

Le rejet des eaux pluviales au canal de Furnes fera l'objet d'une convention de rejet établie par Voie Navigable de France (VNF) pour fixer les modalités de rejet des eaux pluviales afférant au projet "Le Village".

Le risque submersion a également été évalué au regard de la façade maritime et d'un éventuel débordement du canal suite également à une rupture de digue à Dunkerque au niveau de la Digue des Alliés. Les études et simulations menées par les services spécialisés de l'Etat ont conclu que la commune de Zuydcoote n'était finalement pas concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

20/ Application de la loi Littoral, loi Elan et loi Climat Résilience

Avis du commissaire enquêteur :

Zuydcoote, bordée par la mer du Nord, est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi Littoral.

Dès 1986, la loi LITTORAL supposait une traduction, localement et en amont des projets, dans les documents de planification urbaine et rurale. La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a renforcé le rôle de déclinaison de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme, en confiant au SCoT le soin de préciser les modalités d'application des dispositions de la loi Littoral, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire. À l'échelle de la planification territoriale, les documents d'urbanisme (SCoT , PLU(i) et carte communale) doivent être compatibles avec les dispositions de la loi littoral. Notamment :

Sur toute la commune : Afin de lutter contre le mitage du littoral, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'urbanisation existante. La philosophie générale de la loi instaure une possibilité de construire en continuité des zones densément urbanisées, mais interdit ces constructions si les zones ne comportent qu'un habitat diffus.

Dans les espaces proches du rivage : L'extension de l'urbanisation doit être limitée et prévue dans les documents d'urbanisme. Il s'agit, dans des espaces où la présence de la mer est très prégnante, d'éviter des développements disproportionnés de l'urbanisation, mais aussi de les planifier dans des projets de territoires.

Sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage : Il est interdit de construire en dehors des espaces urbanisés, sauf pour les activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau. La loi prévoit que, dans cette zone, le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Des espaces de respiration doivent être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les coupures d'urbanisation, qui évitent une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer. Enfin, les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés, seuls des aménagements très légers pouvant y être implantés.

L' instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 relative aux dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme réaffirme la nécessité d'un aménagement équilibré du littoral porté, en premier lieu, à une échelle intercommunale dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les PLU intercommunaux.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) vise en son chapitre IV à simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme. Elle confère à cet effet davantage de latitude aux documents de planification pour définir des règles d'urbanisme qui permettent de mettre en œuvre le projet de territoire souhaité, précisément défini et raisonné, entre développement économique, densification et sobriété foncière.

Le législateur a introduit des dispositions spécifiques à la loi Littoral (articles 42 à 45). Ces dispositions replacent les projets de territoire au cœur du dispositif de la loi littoral. Elles facilitent le développement du territoire et son attractivité en permettant la densification des secteurs déjà urbanisés et l'installation d'activités économiques traditionnelles en lien avec la zone tout en conservant les grands équilibres de la loi de 1986 entre préservation des espaces naturels et développement de ces territoires aussi attractifs que sensibles.

La loi ELAN, notamment son article 42, consacre ainsi le rôle du schéma de cohérence territoriale (SCoT) dans la déclinaison de la loi littoral en prévoyant en particulier qu'il précise les critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés éligibles à la densification et qu'il localise ces différentes formes urbaines. La promotion du PLUi est également renforcée, l'approche intercommunale étant la plus adaptée pour faciliter l'élaboration de projets de territoire assurant la prise en compte de la diversité et la fragilité des territoires littoraux.

Le projet " Le Village " sur la Commune de Zuydcoote apparaît répondre aux objectifs de la loi ELAN repris comme suit :

- Construire plus, mieux et moins cher,
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social,
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale,
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale.

La loi LITTORAL limite les espaces constructibles au sein des communes littorales. Elle distingue les zones urbanisées des zones peu ou pas urbanisées. Les constructions futures ne peuvent être réalisées qu'en continuité avec le bâti existant, (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

Finalement, le projet " Le Village " n'apparaît pas en contradiction avec la loi LITTORAL ou la loi ELAN. Le projet est conforme en zonage au Plan Local d'Urbanisme applicable à la commune de Zuydcoote qui fixe les règles opérationnelles pour encadrer l'aménagement.

Le PLU est également le plan de référence pour l'octroi ou le refus des autorisations d'urbanisme. Il traduit aussi l'ensemble des orientations politiques des acteurs locaux en matière d'aménagement. A ce titre, le projet " Le Village " reste dans la continuité de l'urbanisation existante, sans développement disproportionné, sans incidence sur le front de mer, en favorisant une attractivité du territoire par l'installation d'activités économiques traditionnelles et complémentaires à l'existant, en promouvant l'accession à la propriété, l'habitat social, la mixité et la cohésion sociale, en développant également le médicosocial favorable aux personnes âgées en cohérence avec les enjeux démographiques et la sécurité des résidents avec la présence de professionnels médicaux et soignants.

Pour la Commune, il s'agit là d'une stratégie urbaine consolidée portant globalement sur la protection des sites dunaires, le déclassement de zones urbanisables au profit d'un zonage agricole pertinent (littoral agricole), avec une sanctuarisation long terme dans le respect de la loi Littoral, en complétant également l'urbanisation existante.

Le public a abordé également la loi Climat et Résilience en évoquant la lutte contre la consommation d'espaces et la bétonisation.

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme, en introduisant la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2, et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

Elle ajoute à sa suite un article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme qui :

- Vient préciser les leviers pour lutter contre l'artificialisation des sols. La lutte contre l'artificialisation des sols et l'atteinte du ZAN doivent ainsi être poursuivis en recherchant l'équilibre entre (extrait) :
    - "la maîtrise de l'étalement urbain,
    - le renouvellement urbain,
    - l'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
    - la qualité urbaine,

- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville,
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- [et] la renaturation des sols artificialisés".

- Définit l'artificialisation des sols (brute et nette) et la désartificialisation (extraits) :
  - "*L'artificialisation* est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage" ;
  - "*La renaturation d'un sol, ou désartificialisation*, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé" ;
  - "L'*artificialisation nette* des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés".
- Et donne les grandes lignes pour évaluer l'artificialisation dans les documents de planification (documents d'urbanisme…) concernés par des obligations législatives ou réglementaires de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme.

  Extrait : "ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

  - *Artificialisée* une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
  - *Non artificialisée* une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures".

Les conditions d'application de ces évolutions, la nomenclature des sols artificialisés, ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans ces documents, seront précisés par décret. Il est donc précisé clairement par la loi Climat et Résilience comment comptabiliser les zones artificialisées et non artificialisées.

A ce titre, il ne s'agit donc pas de 13.3 ha concernés par l'artificialisation des surfaces, mais moins de la moitié, compte tenu d'un projet "Le Village" qui considère un verdissement très substantiel de la zone d'aménagement (hors mesure compensatoire sur Téteghem) à concurrence de 58 % des 13.33 ha soit au final une artificialisation des surfaces limitées à 42% des surfaces soit un chiffre de 5.6 ha.

Cette surface non artificialisée de 7.7 ha intègre les noues paysagères hydrauliques, les différentes mares Lidl servant au tamponnement des eaux pluviales, la prairie humide, les plantations d'arbres et d'arbustes sur différentes surfaces du projet, l'ensemble des

haies périphériques aux différents logements, les espaces verts des jardins et plantations diverses.

Par ailleurs, la mesure compensatoire sur Téteghem sur 9.46 ha concerne une prairie paysagère dont le projet écologique prévoit aussi la suppression du drainage agricole existant dans le cadre d'une opération de restauration nécessaire avec amélioration de la fonctionnalité du sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

Finalement, on peut constater :

- Avant la réalisation du projet "Le Village", on dispose de 13.3 ha de parcelles principalement agricoles et drainées sur la Commune de Zuydcoote.
- Après la réalisation du projet "Le Village", on disposera d'une surface artificialisée de 5.6 ha, d'une surface non-artificialisée de 7.7 ha sur la Commune de Zuydcoote, auxquelles il convient d'ajouter une surface totalement désartificialisée de 9.46 ha (suppression du drainage agricole) au titre de la restauration en zone humide sur la Commune de Téteghem.

Le bilan apparaît plutôt favorable au regard de l'artificialisation nette des sols en considération du solde de l'artificialisation (5.6 ha) sur Zuydcoote et de la désartificialisation recherchée par l'Aménageur (9.46 ha) sur Téteghem.

Il est rappelé également, les propos à caractère officiel du Rapporteur thématique des chapitres III à V de la loi, relatifs à la lutte contre l'artificialisation des sols et au trait de côte :

« Des données en cours d'acquisition permettront de disposer d'une observation précise de l'artificialisation sur l'ensemble du territoire national en 2024 (...) Un rapport gouvernemental sera présenté au plus tard le 31 décembre 2030 sur la base de ces données, qui évaluera les modalités d'application des objectifs de réduction de l'artificialisation pour la décennie 2031-2040 ».

Aujourd'hui, il n'y a pas encore de décret d'application de la loi Climat et Résilience.

La loi prévoit expressément d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

la lutte contre l'artificialisation des sols passe, notamment, par une « renaturation des sols », qui consiste, au sens du Code de l'urbanisme, en « des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ».

la loi prévoit que « le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

La loi prévoit une mise en œuvre des objectifs notamment – pour les documents applicables sur tout le territoire – à travers les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), les schémas de cohérence territoriale (SCOT) les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales.

Ainsi, le SRADDET doit fixer désormais les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière de lutte contre l'artificialisation des sols qui se traduisent « par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional ». L'évolution des SRADDET (dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée – article L. 4251-9 du CGCT) devra intervenir au plus tard le 22 août 2023.

La vision de lutte contre l'artificialisation des sols considère donc un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de dix années. Cet objectif, par tranche de dix années, de réduction du rythme de l'artificialisation doit également figurer dans le SCoT (article L. 141-3 du Code de l'urbanisme) étant précisé que le document d'orientation et d'objectifs (DOO) peut décliner cet objectif par secteur géographique en tenant compte :

« 1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;
2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;
3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;
4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;
5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;
6° Des projets d'envergure nationale ou régionale dont l'impact en matière d'artificialisation peut ne pas être pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des

objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, mais est pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du Code général des collectivités territoriales ;
7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal » (article L. 141-8 du Code de l'urbanisme). »

Cet objectif se traduit, ensuite, dans les PLU, notamment par le fait qu'il « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 » (article L. 151-5 du Code de l'urbanisme).

Concernant les délais, les modifications des PLU ou des SCOT doivent intervenir à l'occasion de la première révision/modification de ces documents suivant la modification du SRADDET et, en tout état de cause, dans un délai de 5 ans pour les SCOT (22 août 2026) et de 6 ans pour les PLU (22 août 2027).

La loi Climat et Résilience modifie, par ailleurs, l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme afin de préciser que les actions ou opérations d'aménagement recherchent notamment « l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ».

Le texte prévoit enfin la création d'un nouvel article L. 300-1-1 qui impose, pour toute opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale, de faire l'objet :

- d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ;
- d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine et de la préservation de la biodiversité et de la nature.

Aucune étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée n'est toutefois nécessaire pour les actions et opérations d'aménagement pour lesquelles la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale a été déposée avant l'entrée en vigueur la Loi.

Globalement, le projet "Le Village" n'apparaît pas en contradiction avec la loi Climat et Résilience sur la base de ce qui précède, en considération d'un objectif qui prévoit la réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de dix années, sur la base également d'un projet d'intérêt communal, des besoins en matière de logement et des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de redynamisation plus globale des bassins d'emploi.

21/ Prises en compte des nuisances liées au projet industriel à proximité

Avis du commissaire enquêteur :

La nature du projet industriel n'est pas précisée par l'association ADELE. Il ne semble pas y avoir de projet industriel à proximité du projet "Le Village" qui puisse impacter l'aménagement.

22/ Offre logements sur le Dunkerquois, esprit village de Zuydcoote

Avis du commissaire enquêteur :

Dans le Nord de la France, la pénurie d'offre fait monter les prix immobiliers. L'évolution de l'offre logements sur le Dunkerquois a ainsi baissé de – 17%. Les prix immobiliers sur le Dunkerquois sur 1 an ont évolué de + 19%.

La situation reste tendue avec un rythme de construction antérieurement trop faible entre 1999 et 2010 pour assurer une stabilité de la population sur la Communauté Urbaine de Dunkerque. L'objectif de 1/3 de constructions en extension urbaine n'a pas été atteint et n'a pas permis pas de fluidifier le parcours résidentiel contraint des ménages.

Si l'on retient une stabilité de la population sur l'emprise de la Communauté Urbaine de Dunkerque, alors le nombre de ménages continuerait d'augmenter et les besoins d'ici à 2030 seraient en moyenne de 280 logements supplémentaires par an auxquelles s'ajouteraient les besoins des ménages sans logement et mal logés soit 630 ménages par an.

Le marché immobilier est sectorisé, l'Est (dont Zuydcoote) est plus prisé que l'Ouest.

Afin de mettre en œuvre sa politique de l'habitat, la Communauté urbaine de Dunkerque s'est dotée d'un programme local de l'habitat (PLH), document stratégique (obligatoire) élaboré pour 6 ans qui présente les interventions en faveur du parc privé, du parc social, définit les objectifs en matière de construction neuve et de gestion du parc existant. Il définit les actions afin d'assurer le logement ou l'hébergement de l'ensemble des ménages.

L'élaboration du PLH est le fruit d'un travail collaboratif mené avec les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat (bailleurs, promoteurs, notaires, associations, …). Le Programme local de l'habitat s'articule autour de trois grandes orientations :

- Améliorer l'attractivité du territoire et relever le défi démographique,
- Contribuer aux équilibres urbains et sociaux de l'agglomération,
- Répondre à la diversité des besoins et faciliter les parcours résidentiels.

Un programme d'actions décline les actions à mettre en œuvre pour atteindre ces orientations.

La construction de logements est évaluée désormais sur la base des derniers documents stratégiques de la Communauté Urbaine de Dunkerque et sur la période 2021-2027 à :

- 750 logements par an, soit 4 500 logements sur 6 ans.
- 1/3 de logements sociaux, dont 2/3 de neuf et 1/3 de renouvellement urbain.

Le programme d'aménagement "Le Village" n'est pas en contradiction avec le PLH de la Communauté Urbaine de Dunkerque. Sur la période de 6 ans du PLH, la Commune de Zuydcoote prévoit la réalisation de 126 logements (base permis d'aménager) soit, un rythme moyen de l'ordre de 21 logements par an, avec pour conséquence une évolution moyenne prévisible de l'ordre de 52 habitants par an à comparer à la population actuelle (de l'ordre de 1736 habitants), soit une progression annuelle évaluée à 3%, avec ensuite une population qui serait relativement stabilisée.

Par ailleurs, l'esprit village de la commune de Zuydcoote apparaît préservé avec une évaluation du nombre de logements à l'hectare qui reste inférieur à 20 (supérieur à 30 pour les villes) en consacrant également une part significative des surfaces du projet au verdissement et à l'aménagement paysager afin de favoriser la préservation de la biodiversité et en limitant l'artificialisation des sols.

Finalement, l'offre de logements du projet "Le Village" prend en compte les besoins identifiés sur le territoire tout en favorisant la mixité sociale.

23/ état des rues en lien avec les activités agricoles du secteur

Avis du commissaire enquêteur :

Des habitants estiment que les rues sont dans un état lamentable lors des campagnes de pomme de terre et de betteraves. Il convient à la Commune d'utiliser son pouvoir de police pour faire procéder par les agriculteurs et si nécessaire, au nettoyage régulier des lieux dans le cadre de la sécurité routière. Cette disposition est permanente et concerne les axes routiers empruntés sur la commune de Zuydcoote, notamment la rue du Général de Gaulle et la rue de la Résistance.

24/ Référendum local d'utilité publique, communication et concertation sur le projet "Le Village "

Avis du commissaire enquêteur :

Une partie du public estime l'information, la communication ou la concertation sur le projet "Le Village" insuffisante et sollicite également (pour un habitant) un référendum local d'utilité publique.

Il est rappelé que le projet est en discussion localement depuis 2008 et a fait l'objet de nombreuses modifications pour optimiser l'aménagement urbain.

A l'occasion de la présente enquête publique, le public s'est fortement mobilisé pour faire connaître son avis, preuve d'une très bonne information, avec plus de 200 observations sur le projet.

Il est rappelé enfin que l'enquête publique est un moyen officiel de recueillir les observations, les remarques, les avis du public, les propositions de l'ensemble des personnes, physiques ou morales, concernées par son objet. L'enquête publique est aussi la procédure règlementée d'information et de consultation des citoyens, décidée par l' autorité légitime. L'enquête publique est finalement un des lieux et outils de régulation de la démocratie, où tous et chacun peuvent s'exprimer. A ce titre, il en découle 63% d'avis favorables pour le projet " Le Village ". Ce résultat confirme également un projet d'intérêt communal et la volonté d'une grande partie de la population qui s'est mobilisée de voir enfin aboutir ce projet à court terme.

25/ Aggravation au niveau de la station de pompage des eaux usées (à l'angle de la RD 60 et de la RD 302), redimensionnement des réseaux jusqu'à la station d'épuration de Bray-Dunes

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet "Le Village" a été étudié en étroite collaboration avec les différentes administrations dont la Communauté Urbaine de Dunkerque notamment pour autoriser l'évacuation des eaux usées de la zone vers la station d'épuration de Bray-Dunes, laquelle est capable d'accueillir les flux journaliers via le réseau existant d'assainissement. Il n'est pas prévu de travaux neufs concernant le remplacement des réseaux existants.

26/ Application de la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, SCRAE

Avis du commissaire enquêteur :

La loi Grenelle plaçait la lutte contre le changement climatique "au premier rang des priorités", un chapitre de la loi "Grenelle 2" met cet objectif en œuvre selon trois axes :

- Réduction de la consommation d'énergie ;
- Prévention des émissions de gaz à effet de serre ;
- Promotion des énergies renouvelables.

Les régions doivent élaborer des schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), fixant les grandes orientations en matière de réduction de la consommation énergétique et de prévention des émissions de gaz à effet de serre. S'appuyant sur un inventaire des émissions de gaz à effet de serre et des polluants chimiques, ainsi que sur un bilan de la production énergétique au niveau régional, ces schémas doivent déterminer des orientations aux horizons 2020 et 2050 pour freiner le changement climatique, atténuer ses effets et s'y adapter, réduire la pollution atmosphérique et fixer les objectifs à atteindre pour valoriser le potentiel en énergies renouvelables.

Dans le chantier sur le logement et l'urbanisme les dispositions visent à réduire la consommation énergétique des constructions neuves et dans le domaine des transports, les dispositions visent à favoriser les transports alternatifs à la route ou à promouvoir des véhicules sobres (hybrides ou électriques par exemple).

La préservation de la biodiversité comporte un ensemble de mesures visant à la préservation des espèces, animales ou végétales, et de leurs habitats. Sont concernés au premier chef les utilisateurs de l'espace rural, notamment les agriculteurs. Un certain nombre de mesures visent à réguler l'utilisation des pesticides dans l'agriculture. Ces produits sont utilisés pour détruire les organismes considérés comme nuisibles aux cultures. Il s'agit le plus souvent de produits de synthèse qui peuvent être regroupés en quelques catégories : les insecticides, les herbicides ou les fongicides (qui "tuent" les champignons). Un agrément donné par l'État devient nécessaire pour délivrer, utiliser ou même conseiller ces produits. La principale nouveauté est également la mise en place sur le territoire d'une "trame verte et bleue". Cette trame doit permettre de créer une continuité territoriale entre les différents espaces protégés en les reliant entre eux par des corridors eux aussi protégés. L'objectif est d'assurer (ou de rétablir) les flux d'espèces de faune et de flore sauvages entre des zones considérées comme ayant une haute valeur écologique.

Sur la base des développements précédents, air et gaz à effet de serre, énergie, modes de transport, biodiversité, limitation de l'artificialisation des sols, verdissements et désartificialisation des sols, le projet "Le Village" n'est pas en contradiction avec la loi Grenelle 2, en soulignant également que les objectifs affichés sont portés par des schémas régionaux ou territoriaux.

CONCLUSIONS GENERALES

J'estime cohérents et clairement justifiés les modalités et les choix d'aménagement proposés par le pétitionnaire dans le cadre de sa demande d'autorisation d'aménager le projet "Le Village" sur la Commune de Zuydcoote.

L'étude d'impact, dans sa globalité, constitue un élément décisif du dossier. Les atteintes potentielles en termes d'impact sur l'environnement et la santé sont acceptables en regard des effets décrits.

Les observations, critiques, inquiétudes du public, variantes de projet, ont fait l'objet d'une analyse détaillée conduisant aux différents avis motivés précisés précédemment.

Je ne relève pas d'inconvénients inacceptables en considération de l'évaluation environnementale du demandeur qui prend également un ensemble d'engagements formels pour réaliser les mesures de compensation nécessaires.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Considérant l'étude du dossier, l'analyse des observations du public et leur examen critique, les échanges avec le maître d'ouvrage et les réponses apportées par celui-ci, les renseignements recueillis et les rencontres avec le public,

- Considérant les modalités de consultation préalablement à l'enquête publique permettant de recueillir les différents avis et recommandations des services ou organismes associés sur le projet,

- Considérant la régularité de la procédure appliquée à l'enquête (publicité, presse, affichages) et son déroulement en notant que le public s'est déplacé ou s'est mobilisé lors de l'enquête,

- Considérant la délibération de la Commune de Zuydcoote avec avis favorable sur le projet, et l'information donnée aux habitants dans le cadre du projet soumis à l'enquête publique,

- Considérant la compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme Communautaire pour la Commune de Zuydcoote et la prise en compte des différents documents d'urbanisme ou d'orientations,

- Considérant l'étude globale du dossier d'enquête, les échanges avec le Maître d'ouvrage notamment au travers de son mémoire en réponse qui apporte des compléments clairs aux différentes observations et avis recueillis sur le projet,

- Considérant la justification du projet d'aménagement, basée notamment sur l'établissement de l'étude d'impact et les sous-études associés, permettant d'évaluer le niveau des impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé,

- Considérant l'intérêt général et l'intérêt communal du projet dans le cadre de l'urbanisation de la Commune, intégrant les besoins en logements, en bâtiments publics et commerces, en prenant en compte la mixité sociale, les logements sociaux et le béguinage, ainsi qu'une maison médicale, avec un aménagement écologique et un renforcement du verdissement favorable à la biodiversité,

J'émets un ***AVIS FAVORABLE*** aux demandes présentées par la société MAVAN Aménageur en vue d'obtenir les autorisations d'aménager, un projet " LE VILLAGE " de 13.3 ha sur la Commune de Zuydcoote.

Fait à Coudekerque-Branche, le 11 février 2022

Pascal GREGOIRE

Commissaire Enquêteur