

Bureau des relations avec les  
collectivités territoriales

**Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique  
le projet d'aménagement de la ZAC de la Clé des Champs  
sur le territoire de la commune d'Esquelbecq**

---

Le préfet de la zone de défense et de sécurité Nord,  
préfet de la région Hauts-de-France  
préfet du Nord

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code rural et de la pêche maritime ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 2016-1265 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Hauts-de-France ;

Vu le décret du 30 juin 2021 nommant M. Georges-François LECLERC, préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu le décret du 08 octobre 2020 nommant M. Hervé TOURMENTE, sous-préfet de Dunkerque ;

Vu l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2022 portant délégation de signature à M. Hervé TOURMENTE, sous-préfet de Dunkerque ;

Vu l'ordonnance n° 2016-1060 du 03 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale sur certains projets, plans, programmes ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal ;



Vu le traité de concession d'aménagement établi entre la commune d'Esquelbecq et la SAEM NordSEM en date du 15 octobre 2018 considérant NordSEM comme étant le maître d'ouvrage du projet ;

Vu les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) des 16 janvier 2020 et 17 décembre 2020 ;

Vu l'avis du préfet sur l'étude préalable agricole et les mesures de compensation agricole en date du 22 janvier 2021 ;

Vu la délibération en date du 25 février 2021 par laquelle le conseil municipal d'Esquelbecq sollicite l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire pour le projet d'aménagement de la ZAC de la Clé des Champs ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire déposé en date du 29 mars 2021, et comprenant l'étude d'impact du projet d'aménagement dans sa version du 18 février 2021 ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale (MRAe de la région Hauts-de-France) en date du 22 juin 2021 ;

Vu le mémoire en réponse de la SAEM NordSEM du 12 octobre 2021 répondant aux observations émises par l'autorité environnementale ;

Vu le mémoire de mise à jour de la SAEM NordSEM du 06 décembre 2021 intégrant les études préconisées par la MRAe, à savoir une étude de faisabilité sur les approvisionnements en énergie ainsi qu'une étude d'estimation des gaz à effet de serre en phase d'exploitation ;

Vu les avis des services consultés ;

Vu le dossier d'enquête unique constitué en application de l'article R. 123-8 du code de l'environnement ;

Vu le plan de situation et le plan périmétral des travaux ;

Vu la décision n° E22000047/59 DU 14 avril 2022 par laquelle le président du tribunal administratif de Lille a désigné Monsieur Patrick CHLEBOWSKI en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 avril 2022 soumettant le projet susvisé aux formalités d'une enquête publique unique qui s'est tenue du 30 mai 2022 à 9h00 au 1<sup>er</sup> juillet 2022 à 17h00 inclus, portant sur l'utilité publique du projet et la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet ;

Vu le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis à la SAEM NordSEM le 06 juillet 2022 ;

Vu le mémoire en réponse de la SAEM NordSEM en date du 20 juillet 2022 ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable sans réserve sur l'utilité publique du projet émis par le commissaire enquêteur le 21 juillet 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Esquelbecq en date du 28 septembre 2022 portant sur la déclaration de projet prévue par l'article L 126-1 du code de l'environnement et sur l'intérêt général de l'opération ;

Vu l'exposé des motifs et considérations ci-après annexé justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ;

Considérant que l'opération projetée présente un caractère d'utilité publique eu égard aux motifs et considérations exposés en annexe ;

Sur proposition du sous-préfet de Dunkerque ;



## ARRÊTE

Article 1<sup>er</sup> – Est déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC de la Clé des Champs sur le territoire de la commune d'Esquelbecq, conformément aux plans et au document prévu à l'article L 122-1 du code de l'expropriation exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération, annexés au présent arrêté.

Le projet, porté par la SAEM NordSEM, consiste en l'aménagement d'une zone d'habitat de 13,5 ha proposant une offre diversifiée de 215 logements et la création d'un parc public au centre du futur quartier.

Les 215 logements se répartiront en 71 logements collectifs, 67 maisons individuelles groupées et 77 lots libres où seront édifiées des maisons pavillonnaires.

Le projet prévoit également des équipements publics, notamment la réalisation de voies de desserte et de liaisons douces, l'aménagement d'une trame verte sous forme de promenade et l'aménagement d'un espace paysager.

Article 2 – La présente déclaration d'utilité publique est prononcée au bénéfice de la SAEM NordSEM.

Article 3 – La SAEM NordSEM est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par la voie de l'expropriation, les immeubles nécessaires à l'exécution du projet susmentionné. Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté, délai pouvant être prorogé une fois.

Article 4 – Les mesures établies par la SAEM NordSEM, destinées à éviter, réduire ou compenser (ERC) les incidences du projet sur l'environnement conformément à l'article L 122-1-1 du code de l'environnement figurent au titre D de l'étude d'impact.

En application de l'article L 181-30 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage ne peut commencer les travaux sans délivrance des autorisations requises au titre des polices de l'environnement (loi sur l'eau, dérogation espèces protégées), sauf dérogation limitativement prévue par la loi.

Les mesures ERC seront précisées suite à l'instruction des autorisations requises par les services compétents.

Article 5 – Obligation est faite au maître d'ouvrage de remédier aux atteintes éventuelles portées aux exploitations agricoles, tel que prévu par les dispositions de l'article L 122-3 du code de l'expropriation.

Article 6 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Nord ainsi que sur le site internet des services de l'État dans le Nord (<http://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>).

Il sera en outre affiché pendant deux mois en mairie d'Esquelbecq. L'accomplissement de cette mesure incombe au maire qui établira un certificat d'affichage. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents, et aux frais du pétitionnaire, dans un des journaux locaux diffusés dans le département.

Article 7 – Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



Cet arrêté peut également, et dans le même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité préfectorale. Cette demande proroge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans le délai de deux mois à compter de la réponse. Au terme des deux mois, le silence de l'autorité préfectorale vaut rejet implicite.

Article 8 – Le présent arrêté sera adressé :

- à la directrice de la SAEM NordSEM ;
- au maire d'Esquelbecq ;
- au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- au directeur départemental des territoires et de la mer ;
- au directeur régional des finances publiques.

Article 9 – Le sous-préfet de Dunkerque, la directrice de la SAEM NordSEM et le maire d'Esquelbecq sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Dunkerque, le **24 JAN. 2023**

Pour le préfet, et par délégation,  
le sous-préfet,

Hervé TOURMENTE





## EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS

justifiant le caractère d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Clé des Champs à Esquelbecq

La production du présent document relève des dispositions de l'article L 122-1 du code de l'expropriation. Ce document n'a pas pour objet de se substituer au dossier d'enquête et à l'étude d'impact qui seuls justifient de manière exhaustive le caractère d'utilité publique du projet ainsi que les mesures de compensation des incidences sur l'environnement dont le maître d'ouvrage prévoit la mise en œuvre.

### 1. PRESENTATION DU PROJET

#### 1.1 Rappel de la programmation globale de la ZAC de la Clé des Champs

L'objectif du projet est d'aménager une zone d'habitat de 13,5 ha en proposant une offre diversifiée d'environ 215 logements. Un parc public sera créé au centre du futur quartier. Le projet d'aménagement intègre un projet d'espace vert public de 2,9 ha soit 21,5 %.

Le programme s'organise de la façon suivante :

- 71 logements collectifs soit environ 33 % du programme
- 67 maisons individuelles groupées représentant environ 31 % du programme
- 77 lots libres où seront édifiées des maisons pavillonnaires (soit environ 36 % du programme).

Le quartier comprendra un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux (programmation actuellement prévue au regard des financements mobilisables par les services de l'état), le projet prévoit 36 logements locatifs sociaux mais également 179 logements dédiés à l'accession.

Les typologies architecturales seront adaptées au contexte de façon à créer des ambiances variées...

Il est à noter que, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, des équipements publics sont prévus, notamment :

- la réalisation de voies de desserte
- la réalisation de liaisons douces
- l'aménagement d'une trame verte sous forme de promenade
- l'aménagement d'un espace paysager.

Des espaces communs ouverts à tous seront positionnés au coeur de la zone. La vocation de ces espaces devra être adaptée en fonction des besoins des futurs résidents : placettes, aires de jeux, espaces verts (y compris par le maintien d'une pâture), aménagements légers de loisirs.

#### 1.2 Rappel des principes d'aménagement

Les raccordements et accès principaux de la ZAC se feront au Nord par la rue Geete Straete.

L'objectif étant de hiérarchiser les voies de circulation en s'appuyant sur les perspectives paysagères, les voies principales garantiront les entrées et sorties au Nord du quartier. Les voies secondaires et tertiaires seront quant à elles traitées en voies partagées pour favoriser les mobilités douces.

Le réseau de cheminements piétons sera mis en lien avec la trame paysagère dans l'objectif de développer les connexions douces qualitatives, d'Est en Ouest (liaison du futur quartier avec les secteurs résidentiels périphériques et la gare) et du Nord au Sud (irrigation du futur quartier et connexion vers le centre-ville).

Aussi, afin d'anticiper l'enjeu du stationnement dans l'opération, une offre d'environ 100 places de stationnement ouvertes au public sera mise en œuvre.

### **1.3 Effets positifs attendus du projet**

Le projet de la ZAC de la Clé des Champs est issu d'une réflexion et d'une volonté communale marquée et engagée depuis 2008. Ces phases de réflexion ont été menées en concertation avec les parties prenantes afin de générer le plus d'incidences positives. Ces incidences positives sont exposées de manière synthétique ci-après :

- permettre le développement mesuré et équilibré du territoire ;
- diversifier l'offre de logement sur le territoire ;
- développer l'attractivité du parc résidentiel de la CCHF ;
- créer un nouveau lieu de vie propice aux rencontres entre usagers et offrant un cadre paysager qualitatif aux habitants ;
- répondre favorablement à l'enjeu démographique du territoire ;
- développement des modes de déplacement doux afin de le connecter au réseau de transport en commun.

## **II – PRISE EN CONSIDERATION DE L'ETUDE D'IMPACT ET DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PAR LE PROJET ET PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION (ERC)**

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact conformément aux articles L122-1 à L122-3-3 du code de l'environnement. La ZAC de la Clé des Champs entre donc dans ce champ d'application et a fait l'objet d'une étude d'impact en 2011 à la suite de laquelle un avis a été rendu le 28 octobre 2011.

Au cours de l'année 2019 et à la suite de la réalisation de plusieurs études (caractérisation zones humides, études technique VRD, études géotechniques), il a été nécessaire de réaliser une mise à jour de l'étude d'impact, reprenant toutes les nouvelles données recueillies par les dernières études.

C'est dans le cadre de l'enquête publique unique liée au dossier de déclaration d'utilité publique que l'étude d'impact actualisée a été mise à disposition du public, a porté les mesures liées au triptyque « Eviter, Compenser, Réduire » et a pu recueillir l'avis de la MRAe. Par avis délibéré n° 2021-5401 adopté lors de la séance du 22 juin 2021, la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France a rendu son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Les recommandations de l'autorité environnementale s'inscrivent dans 7 thématiques différentes :

- **Articulation avec les plans et programmes**

L'autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du projet avec le plan de gestion des risques d'inondations 2016-2021 du bassin Artois-Picardie.

- **Scénarios et justifications des choix retenus**

L'autorité environnementale recommande, à la lumière de l'étude des énergies renouvelables et de l'étude d'impact complétées, d'étudier des variantes permettant d'aboutir à un impact négligeable, notamment en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

- **Résumé non technique**

L'autorité environnementale recommande d'actualiser le résumé non technique suite aux compléments de l'étude d'impact et de faire du résumé non technique un document séparé facilement repérable par le public.

- **Consommation d'espaces**

L'autorité environnementale recommande d'étudier l'impact du projet sur les services écosystémiques, d'approfondir les améliorations possibles du projet en matière de réduction de l'imperméabilisation des

sols et de définir des mesures permettant de réduire et compenser l'impact sur les services écosystémiques.

- **Milieus naturels, biodiversité et Natura 2000**

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par la précision des surfaces des milieux à l'état initial, des milieux détruits et des milieux créés dans le cadre du projet.

L'autorité environnementale recommande également, au sujet des chauves-souris, de limiter l'éclairage durant la phase du chantier et recommande, au sujet du hérisson, d'effectuer une surveillance par l'écologue en phase chantier et l'installation de mise en défense (notamment près de la zone de reproduction) pour éviter la destruction d'individus et leurs déplacements dans les zones non évitées.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 par l'analyse des aires d'évaluation spécifique des habitats ou espèces d'intérêt communautaire ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 présents dans un périmètre de 20 km.

- **Ressources en eau, milieux aquatiques et risques naturels**

L'autorité environnementale recommande de préciser le débouché du réseau d'eaux pluviales rue de Pitgam, puis de définir l'impact réel de la gestion des eaux pluviales par le projet et de définir les mesures permettant d'éviter, à défaut réduire et compenser les impacts de la gestion des eaux pluviales par le projet.

L'autorité environnementale recommande de justifier que la station d'épuration de Wormhout a une capacité suffisante pour traiter le volume supplémentaire apporté par le projet.

L'autorité environnementale recommande de justifier que les ressources en eau potable du territoire sont suffisantes pour le projet.

- **Qualité de l'air, consommation d'énergie et gaz à effet de serre**

Enfin, sur cette thématique, l'autorité environnementale recommande :

- de préciser les cheminements possibles, piétons et vélos permettant de rejoindre la gare et les aménagements à faire pour améliorer la sécurité et inciter à leur utilisation ;
- de réduire les exigences en nombre de places de stationnement pour favoriser les modes alternatifs à la voiture ;
- de valoriser les espaces de stationnement, par exemple par l'installation de panneaux solaires en ombrière ;
- de réaliser une étude sur les impacts du projet en matière d'émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre liés aux logements et au trafic généré ;
- de reprendre l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables en étudiant davantage de filières énergétiques, et en prenant en compte des hypothèses plus réalistes sur les surfaces, notamment des logements collectifs et la future RE2020, de justifier l'intérêt de solutions peu émissives en gaz à effet de serre et économiquement intéressantes, d'étudier la possibilité de ne pas raccorder tout ou partie des lots du projet au gaz naturel ;
- de prévoir la mise en œuvre des dispositions retenues en matière d'énergie renouvelable, dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Dans le cadre de son mémoire en défense en réponse en date du 13 octobre 2021, la SAEML NORDSEM a apporté des éléments de réponses à toutes les observations formulées par l'autorité environnementale.

Conformément à la demande exprimée de l'avis, une étude de faisabilité sur les approvisionnements en énergie ainsi qu'une étude d'estimation des gaz à effet de serre en phase d'exploitation ont été réalisées et insérées dans un mémoire en réponse et transmis au sous-préfet de Dunkerque le 06 décembre 2021.

Dans la continuité de la réalisation de ces études et conformément aux demandes de l'autorité environnementale, le résumé non technique de l'étude d'impact a été mise à jour afin d'intégrer ces

études puis transmis au sous-préfet de Dunkerque le 22 février 2022.

## **2.1 Synthèse des effets et impacts du projet**

Prise en compte des risques dans la conception du projet :

- **Topographie**

Les risques topographiques ont été pris en compte en analysant le contexte local. L'enjeu est négligeable car le projet s'installe sur des terrains sans déclivité particulière.

- **Géologie**

Les risques ont été analysés et l'étude d'impact en conclut un enjeu négligeable au regard du fait que le fond géologique soit composé de limons argilo-sableux reposant sur l'argile des Flandres, sans particularités vis-à-vis du contexte géologique local.

- **Hydrogéologie**

L'analyse des risques dans le cadre de l'étude d'impact en a conclu un enjeu modéré, la zone d'étude n'est concernée par aucun captage AEP ; toutefois, la zone d'étude se situe en zone de vulnérabilité moyenne de la nappe, une attention particulière sera apportée à la qualité des rejets éventuels.

- **Hydrographie**

Au regard de la première analyse des documents existants et, par la suite, de la réalisation d'une étude de caractérisation de zones humides complétée en 2021, la thématique hydrographique a un enjeu fort pour le projet de la ZAC. Cet enjeu est lié à la présence de 15 205 m<sup>2</sup> de zone humide sur les terrains de l'opération. Le site d'étude n'est concerné par aucun élément du réseau hydrographique. Le projet devra cependant respecter les orientations du SDAGE et prendre en compte les enjeux identifiés au SAGE. Une attention particulière sera apportée à la qualité des rejets éventuels pour préserver la ressource en eaux.

- **Paysage**

Enjeu fort au vu de la localisation, une attention particulière devra être apportée à l'intégration urbaine et paysagère du projet. Les perspectives vers l'église Saint-Folquin devront être préservées ainsi que le caractère apaisé du secteur.

- **Environnement naturel**

La réalisation d'une étude faune flore a permis de conclure à des enjeux faibles à forts selon les habitats identifiés sur la zone d'étude. Les espaces de cultures représentent un enjeu faible, à l'inverse les secteurs de pâture au sud de la zone représentent un enjeu modéré au regard de l'avifaune qu'elle accueille et à son potentiel comme zone de reproduction pour le hérisson notamment. Quelques secteurs à enjeu fort sont identifiés : il s'agit de la saulaie, la haie d'espèces indigènes au sud en limite avec la parcelle de la Minoterie et la plantation de peupliers qui servent de lieu de reproduction pour l'avifaune nicheuse protégée.

- **Incidence Natura 2000**

L'étude d'impact réalisée a permis de conclure à un enjeu négligeable compte-tenu de la distance de la zone projet avec le réseau Natura 2000 (absence de liaison avérée).

- **Qualité de l'air**

Les analyses réalisées dans le cadre de l'étude d'impact ont conclu à un enjeu modéré au regard de la qualité de l'air de la zone d'étude située en milieu ouvert. Les concentrations en PM10 sont stables, on enregistre encore 11 jours de dépassement du niveau d'information en 2018.

- **Climat**

Les analyses réalisées dans le cadre de l'étude d'impact ont conclu à un enjeu faible à négligeable, les dangers liés à la météo sont peu fréquents dans la région. Les enjeux du SRCAE seront dans la mesure du possible pris en compte dans l'élaboration du projet.

## **2.2 Impacts du projet en phase chantier**

Par nature, la période de chantier générera des impacts sur l'environnement. Cependant, ces impacts ne seront que temporaires et cesseront à l'arrêt des travaux. De plus, l'ensemble des travaux seront réalisés sur un périmètre préalablement établi.

- **Planification des terrassements et gestion des risques de pollutions accidentelles**

Les travaux de terrassement seront préférentiellement réalisés en dehors des périodes pluvieuses. Concernant la gestion des pollutions accidentelles, plusieurs mesures pourront être mises en œuvre : utilisation d'engins entretenus, présence de kit de dépollution, ravitaillement des engins sur un espace imperméabilisé.

- **Zones humides**

Des mesures seront mises en place en phase travaux pour éviter toute atteinte des zones identifiées. Pour ce faire, un balisage précis des zones sera réalisé afin de rendre impossible la circulation d'engins.

- **Réduction des nuisances liées à la circulation des engins**

Les effets notables concernent les émissions de poussières et de polluants liées aux déplacements des engins de chantier et de matériaux. Les entreprises qui réaliseront les travaux fixeront par arrosage la poussière soulevée par les véhicules de chantier circulant sur les accès non enrobés, afin que celle-ci ne développe pas une gêne trop importante vis-à-vis des habitations les plus proches.

- **Limitation des incidences sur les milieux naturels et sur la biodiversité**

La période de chantier peut être source de perturbations temporaires pour la faune, notamment liées au bruit et aux vibrations des engins. La mise en place d'un plan de déplacement des engins de chantier afin de limiter l'impact sur le milieu naturel aux emprises nécessaires au projet sera prévue, ainsi que la sensibilisation des ouvriers à la nécessité de préserver au maximum le site et les essences en place.

- **Gestion des déchets**

Le tri des déchets sera mis en place sur le chantier et sera géré par les entreprises et matérialisé par la présence de bennes pour les différents matériaux (métaux, déchets inertes, DIB, ...). La valorisation des matériaux devra être privilégiée. Des inspections régulières du chantier par le maître d'ouvrage pourront être réalisées afin de vérifier la mise en œuvre et l'application des différentes mesures et le respect des arrêtés préfectoraux. Sous réserve du respect des recommandations ci-dessus, la période de chantier du projet ne devrait pas avoir d'impacts dommageables.

## **III – L'ENQUETE PUBLIQUE**

Par délibération du 25 février 2021, le conseil municipal d'Esquelbecq a sollicité l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Clé des Champs et parcellaire préalable à la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation du projet.

Le préfet du Nord a prononcé, par arrêté du 21 avril 2022, l'ouverture de l'enquête publique unique du 30 mai au 1<sup>er</sup> juillet 2022 inclus.

### **3.1 Prise en considération des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements**

Dans le cadre de la conception du projet, plusieurs réunions ont été mises en place avec les différents services de l'État.

Les avis des différents services de l'État ont ensuite été consultés dans le cadre de l'instruction du dossier de demande de déclaration d'utilité publique. Les différents avis reçus à la suite de la transmission aux services concernés ont fait l'objet d'un mémoire en réponse reprenant toutes les remarques et observations formulées. Dans la continuité de ces mémoires en réponse, certaines pièces du dossier ont été mises à jour, notamment le résumé non technique de l'étude d'impact.

### **3.2 Les résultats de l'enquête publique**

A la suite du déroulé de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a transmis à la SAEML NordSem la synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête.

Par suite, la SAEML NordSem a transmis le 20 juillet 2022 au commissaire enquêteur son mémoire en réponse.

### **3.3 Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur**

Dans son rapport remis le 21 juillet 2022, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve sur l'utilité publique du projet de création de la ZAC de la Clé des Champs à Esquelbecq.

## **IV – MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION**

### **4.1 Les motifs**

- **Un projet identifié depuis de nombreuses années et en cohérence avec le PLU et le PLUi**

Amorcé en 2008, les réflexions d'aménagement sur la ZAC de la Clé des Champs se sont traduites par un périmètre de création de ZAC acté en 2012. Après de nombreuses études complémentaires permettant de préciser le projet, de répondre aux objectifs de développement durable, aux observations de l'autorité environnementale, une procédure de modification du PLU en septembre 2018 est venue affiner la traduction réglementaire souhaitée par la collectivité (règlement, nouvelle orientation d'aménagement et de programmation...).

Aujourd'hui, ce secteur constitue le seul site de développement de la commune et il est repris dans le PLUi de la communauté de communes des Hauts de Flandres. Le programme est compatible avec les objectifs affichés dans le PADD du projet de PLUi débattu en mars 2017 et notamment les axes suivants :

- Axe 1 : permettre un développement mesuré et équilibré du territoire ;
- Axe 2 : tendre vers un développement rural maîtrisé ;
- Axe 3 : diversifier l'offre de logements en respectant les caractéristiques communales ;
- Axe 4 : articuler urbanisme et transports ;
- Axe 9 : développer l'attractivité résidentielle de la CCHF.

Ce projet est également compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur et notamment le SCOT de Flandres Dunkerque.

- **Un projet permettant de répondre aux besoins de diversification de l'offre de logements**

La commune d'Esquelbecq est confrontée à une érosion de sa démographie, à un vieillissement qui s'accélère et à l'augmentation des familles monoparentales et ménages isolés.

En parallèle, les disponibilités foncières se sont restreintes durant le temps d'approfondissement du projet et la construction à l'échelle communale marquant clairement un fléchissement.

Le projet développé au sein de la ZAC est basé sur une mixité programmatique aboutie. Celui-ci vise à diversifier les typologies pour répondre à la demande variée des ménages et à réinsuffler une dynamique démographique, favorable aux équipements publics.

Ainsi, le programme de la ZAC répond aux besoins de diversification de l'offre en logements en termes de typologie mais également en termes de moyens d'acquisition (mixité intergénérationnelle, sociale et urbaine : logements individuels en accession sociale, logements collectifs, logements intermédiaires, lots libres, etc.).

- **Un projet au cœur du bourg et qui répond aux enjeux de couture urbaine et de maîtrise de l'étalement urbain**

Le secteur de la ZAC de la Clé des Champs constitue un espace agricole cultivé interstitiel, conséquence de l'histoire et du développement « linéaire » de la ville en campagne, le long des axes de communications. Mais plus qu'un espace agricole, il devient aujourd'hui un territoire charnière aux enjeux forts de couture urbaine entre le centre-bourg, le monde agricole et les diverses entités urbaines présentes à proximité. La ZAC est donc un outil favorisant le maillage entre les différents tissus, que ce

soit en matière d'habitat, d'équipements ou d'espaces verts valorisant les paysages identitaires remarquables du lieu. C'est aussi le moyen d'éviter l'étalement urbain et de profiter de la proximité du centre-ville pour répondre aux besoins urbains par la très grande proximité des services existants.

- **Un projet qui s'inscrit dans une démarche environnementale**

La ZAC de la Clé des Champs permet de créer un nouveau quartier à vocation d'habitat, dans une démarche de développement durable : un « quartier durable » conçu de façon à minimiser son impact sur l'environnement (urbain et naturel), visant généralement au moins une autonomie énergétique, et cherchant à diminuer son empreinte écologique.

La ZAC permet ainsi :

- un respect de l'environnement qui s'accorde aux spécificités du territoire ;
- de favoriser le lien social en assurant une mixité sociale, des liaisons inter-quartiers, une mutualisation des équipements et une concertation avec la population ;
- une organisation favorable aux mobilités alternatives à la voiture avec la proximité de la gare, les déplacements doux ;
- une économie d'énergie en adaptant le projet au contexte climatique (ensoleillement/vent) par une sobriété énergétique, une efficacité des équipements et une utilisation des énergies renouvelables.

L'une des forces de ce projet est la mise en place de trames paysagères structurantes qui irriguent la zone de projet et affirment les liens avec le centre-bourg et les espaces périphériques. Ces trames visent à mettre en valeur le patrimoine bâti et végétal qui caractérise le centre-bourg d'Esquelbecq. Ces trames paysagères associées aux espaces de zones humides mises en valeur participent au développement de la biodiversité.

#### 4.2 Les considérations justifiant l'utilité publique

Considérant :

- que le projet répond à un besoin identifié en termes d'aménagement et de logements sur la commune ;
- que le projet apparaît compatible avec les documents d'urbanisme ;
- que les modalités de l'enquête publique ont permis l'information et la participation du public ;
- que les observations du public enregistrées dans les registres ne remettent pas en cause la réalisation du projet ;
- que le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve à la DUP et l'emprise des ouvrages projetés ;
- qu'il est nécessaire d'avoir une maîtrise foncière complète pour la faisabilité d'une opération d'aménagement ayant un caractère d'intérêt général ;
- que le coût financier, les atteintes à la propriété privée, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement que l'opération est susceptible de comporter ne sont pas excessifs eu égard à l'objet de l'opération ;
- que le maître d'ouvrage a pris en compte les contraintes environnementales dans la réalisation du projet pour appliquer les mesures correctrices destinées à réduire, éviter, compenser les effets notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Il apparaît que les travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC de la Clé des Champs à Esquelbecq revêtent le caractère d'utilité publique.

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du **24 JAN. 2023**

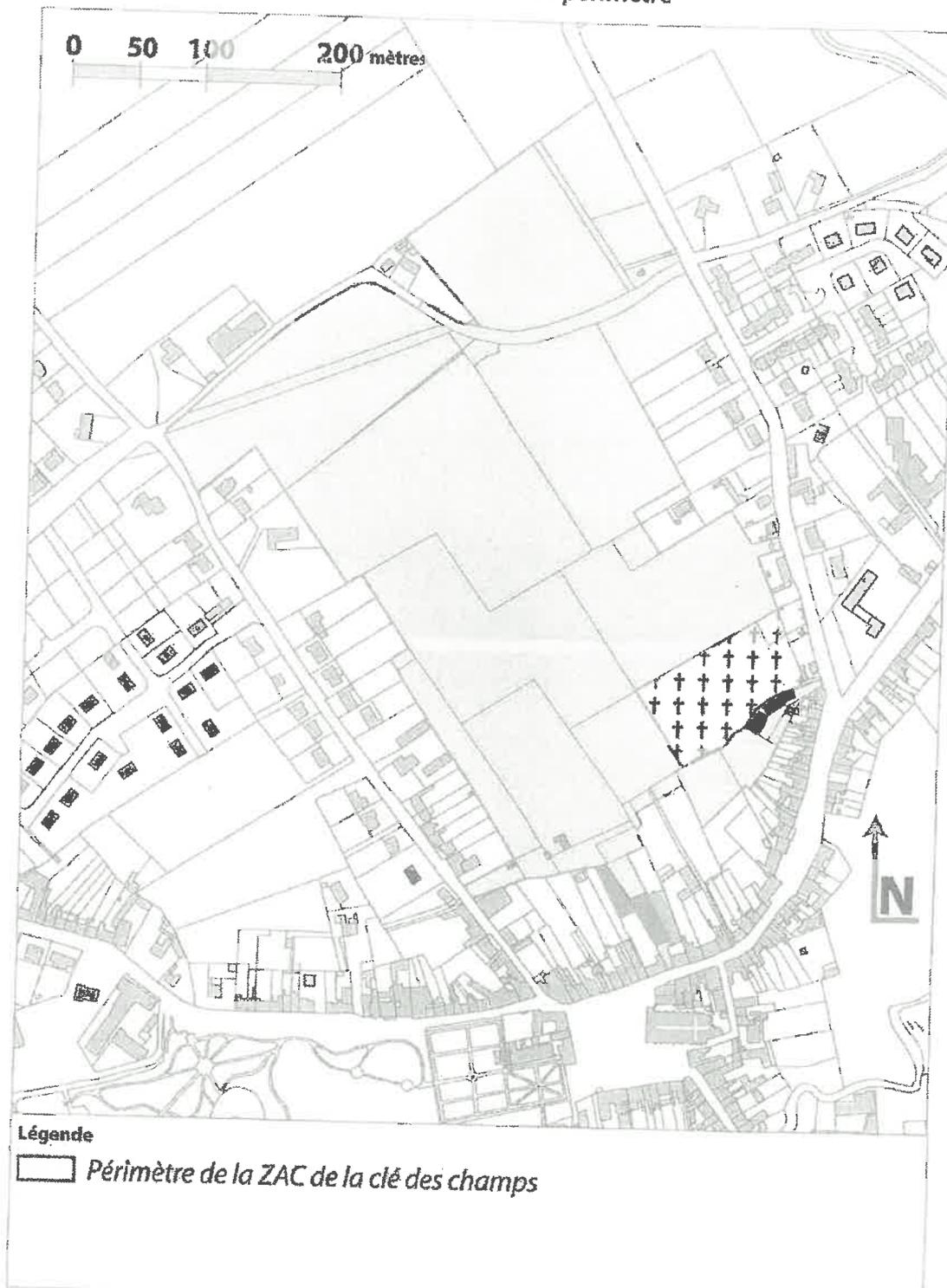
Pour le préfet, et par délégation,  
Le sous-préfet

  
Hervé TOURMENTE



ANNEXE 2

ZAC de la Clé des champs - Délimitation de périmètre



VU pour être annexé à  
notre arrêté en date de ce  
jour.

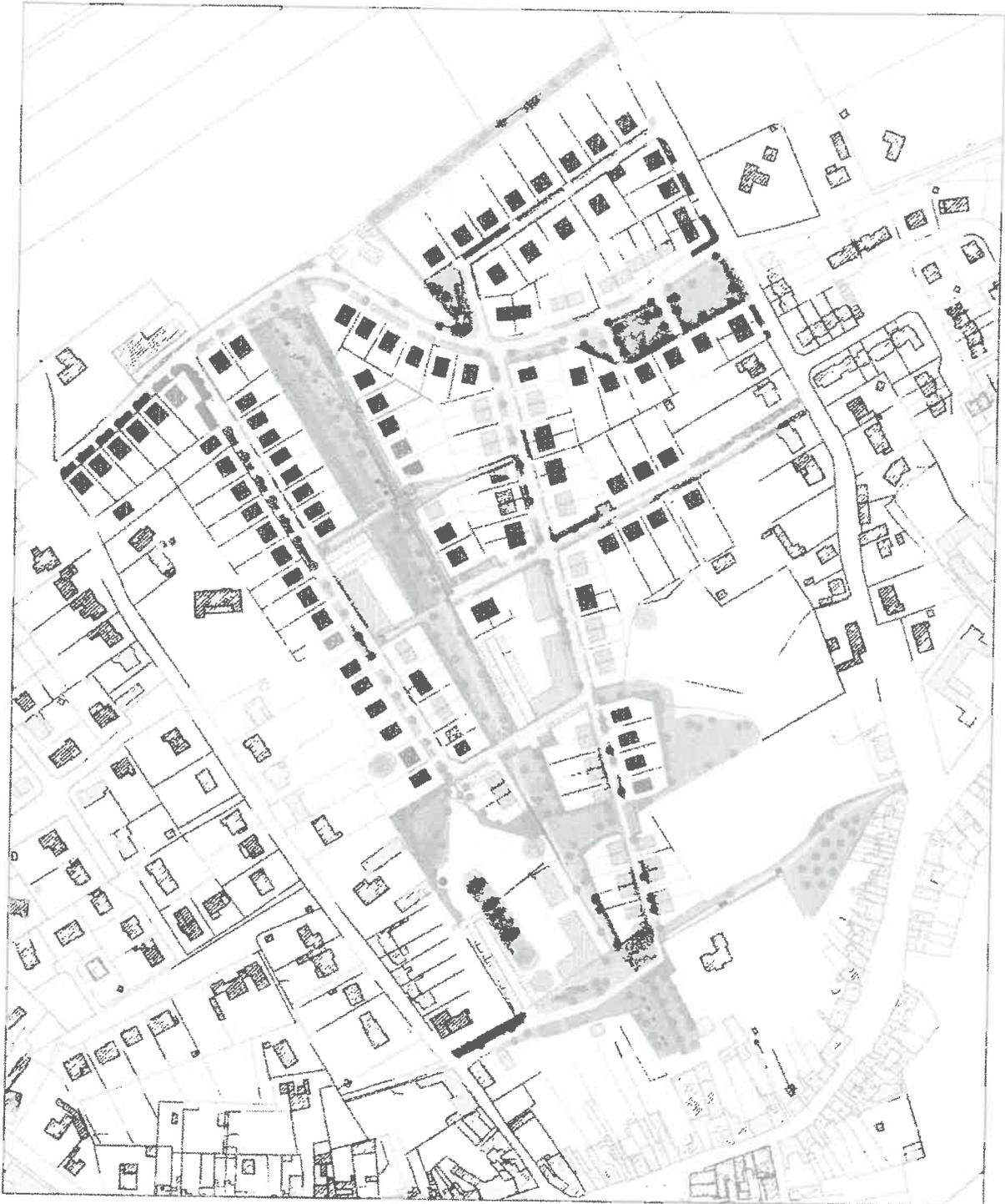
Dunkerque, le 24 JAN 2023

Pour le Préfet et par Délégation  
Le Sous-Préfet.

Herwé TOURMENTE



ANNEXE 3



Plan masse de l'opération - AVP - source Atelier MAA/Agence

Bouyez/Agence Odile Guerrier  
pour être annexé à  
notre arrêté en date de ce  
jour  
Dunkerque, le **24 JAN. 2023**

Pour le Préfet et par Délégation  
Le Sous-Préfet,

Howe TOURMENTE

