

VERDI

PLU de ENNEVELIN

Conseil Municipal d'approbation

Sommaire

- **Objet de la révision et dates clés**
- **Le projet de territoire**
- **La traduction réglementaire du projet**
- **Synthèse de la consultation des services**
- **Bilan de l'enquête publique**

Objectifs de la révision

Prendre en compte les dispositions du « grenelle de l'environnement	
Assurer la compatibilité avec les documents supra communaux	
Affiner les orientations d'aménagements et travailler sur les orientations d'aménagement programmatiques des zones AU et certains secteurs en zone U	
Retravailler le zonage urbain et certaines dispositions réglementaires	
Rechercher l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé en favorisant le renouvellement urbain et répondre à l'attractivité de la commune (cf. SCoT)	
Définir les conditions d'implantation des futurs équipements publics et réseaux	
Intégrer les besoins de prise en compte lié au PPRi inondation de la Marque	

- **Procédure de révision engagée en 2013 par le cabinet INGETER qui a cessé son activité**
- La commune d'Ennevelin a engagé une nouvelle mission en 2018 pour :
 - ✓ Mettre à jour le diagnostic
 - ✓ Reprendre le PADD
 - ✓ Elaborer et faire approuver le dossier

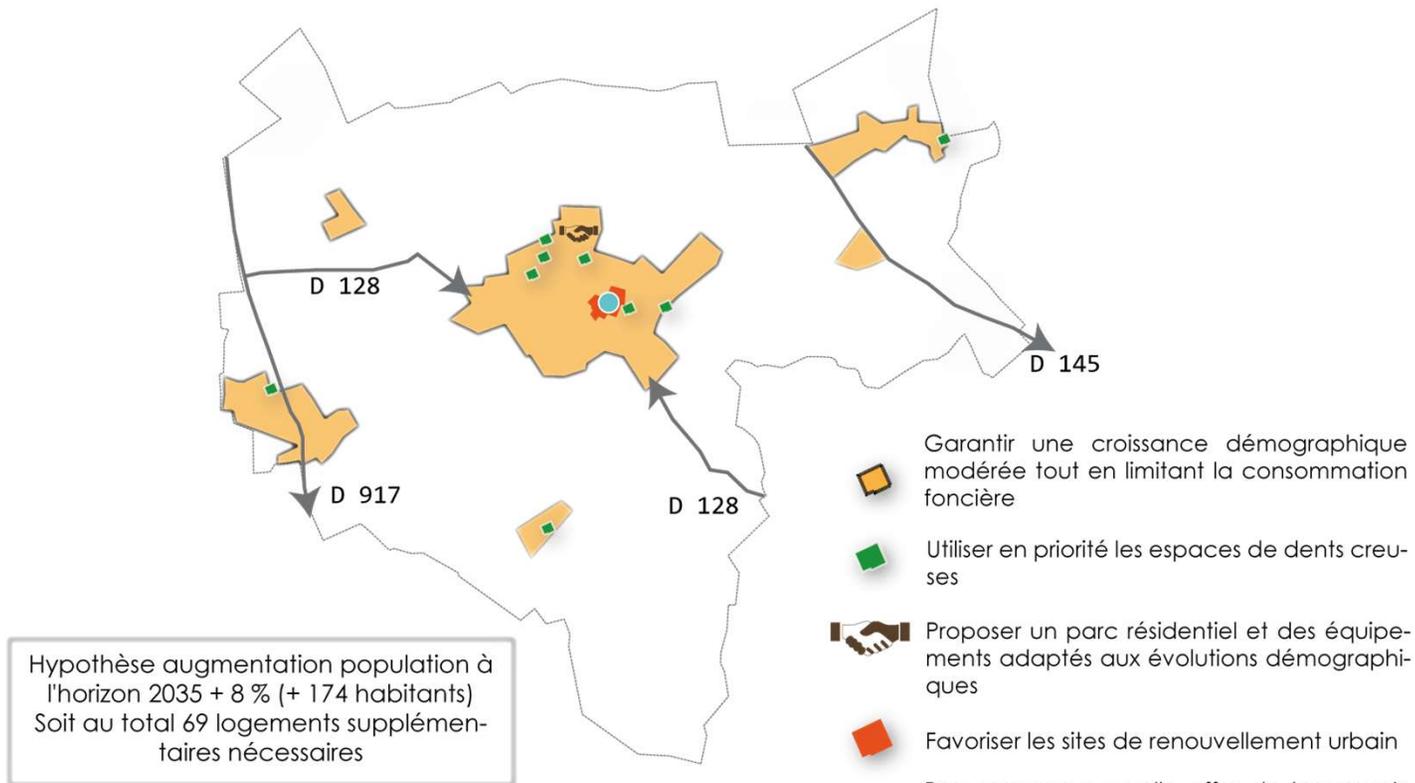
Etapes clés de la procédure

- **Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (12/12/2018)**
 - **Arrêt Projet du PLU en CM le 11/03/2020**
-
- **Consultation des services du 04/06/2020 au 15/10/2020**
 - **Enquête publique du 15/02/2021 au 17/03/2021**

Le projet de territoire (PADD)

Un projet de territoire comprenant 3 axes principaux

Axe 1 – Répondre à l'attractivité du territoire et aux évolutions de la structure de la population dans une vision durable de l'aménagement du territoire





Explication des PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS D'ICI 2035

→ Les logements nécessaires au maintien de la population à l'horizon 2035 ont d'ores et déjà été accordés avec un excédant de 27 logements

	2.5 habitants/ logement en 2035
Renouvellement (0,25 % / an)	43
Desserrement	62
Logements vacants	4
Demandes d'autorisations accordées entre 2016 et 2018	- 128*
TOTAL	- 27

**Correspond aux PA :*

- Zone 1AU sud centre-bourg (25 logements) ;
- Zone 1 AU Nord (79 logements) ;
- Sur la rue d'Hélin et Hameaux de la Broye (10 logements)
- 14 PC déposés entre 2016 et 2018 hors PA.



Explication des PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS D'ICI 2035

→ Perspective d'évolution démographique : + 8 % à l'horizon 2035 selon la combinaison de 2 critères :

- L'analyse de l'augmentation de la population de ces 15 dernières années
- L'armature urbaine définie par le SCoT « Villes et Villages durables » et la notion de développement équilibré

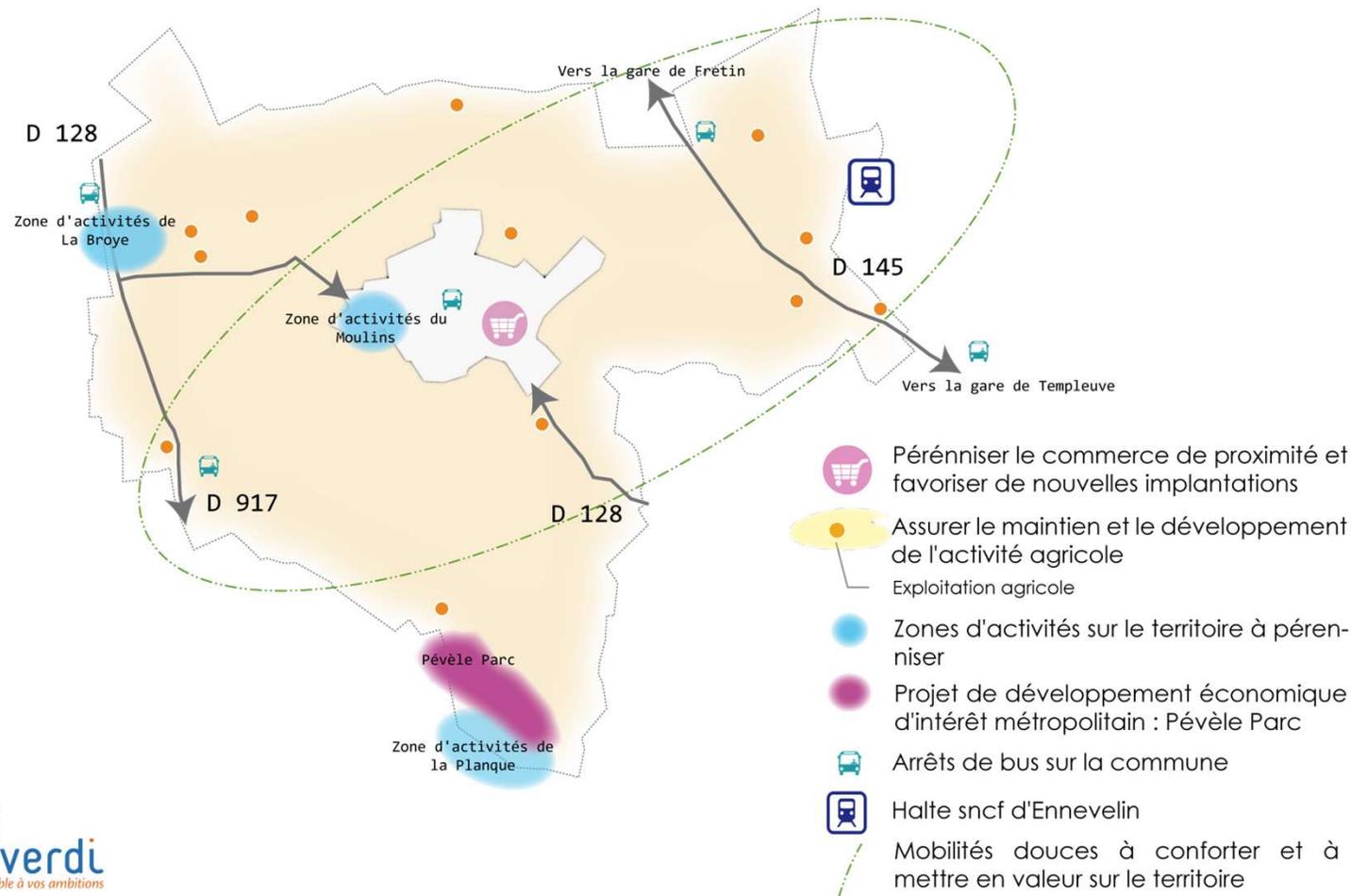
Evolution démographique	Maintien de la population	+8 %	Total
Besoin en logements	Hypothèse de 2.5 : - 27	69	43

Le nombre de logements nécessaires à une augmentation de 8 % de la population d'ici 2035, soit une augmentation d'environ **174 habitants par rapport à 2015** (population de référence INSEE) s'élève à :

- Hypothèse d'un taux d'occupation à 2.5
 $174 / 2.5 = 69$ logements

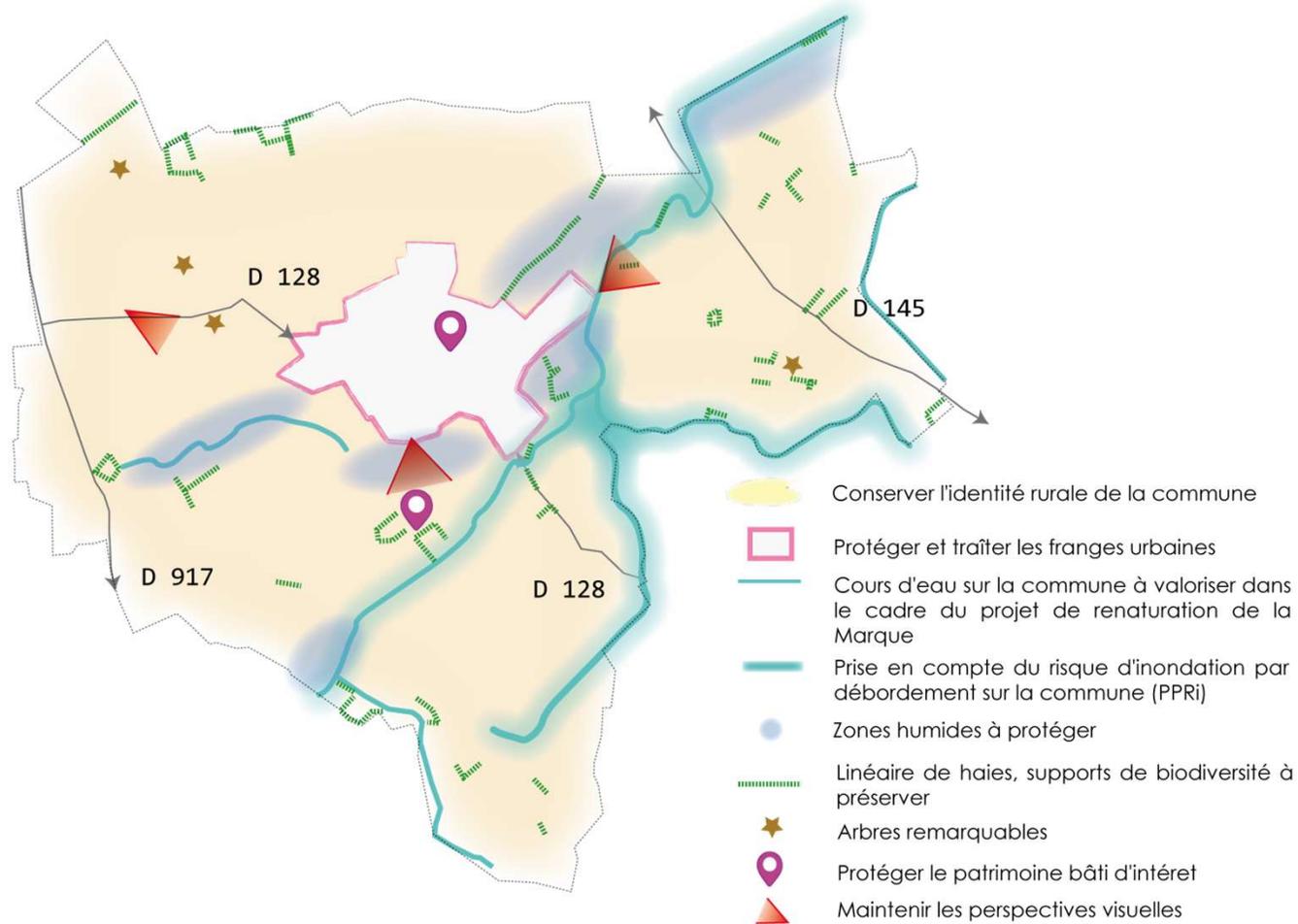
Un projet de territoire comprenant 3 axes principaux

Axe 2 - Affirmer le dynamisme économique du territoire



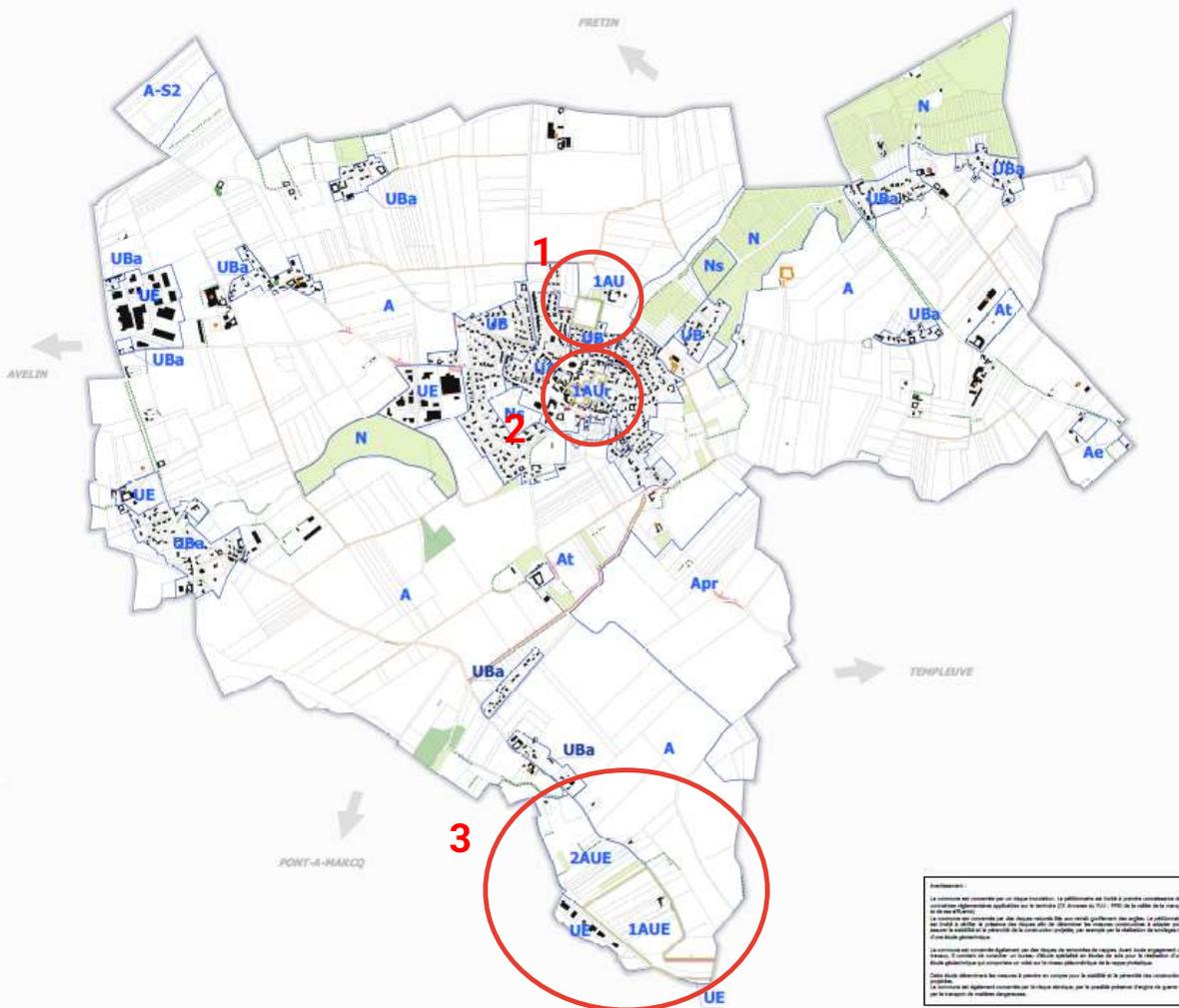
Un projet de territoire comprenant 3 axes principaux

Axe 3 – Préserver l'environnement et valoriser le cadre de vie du territoire

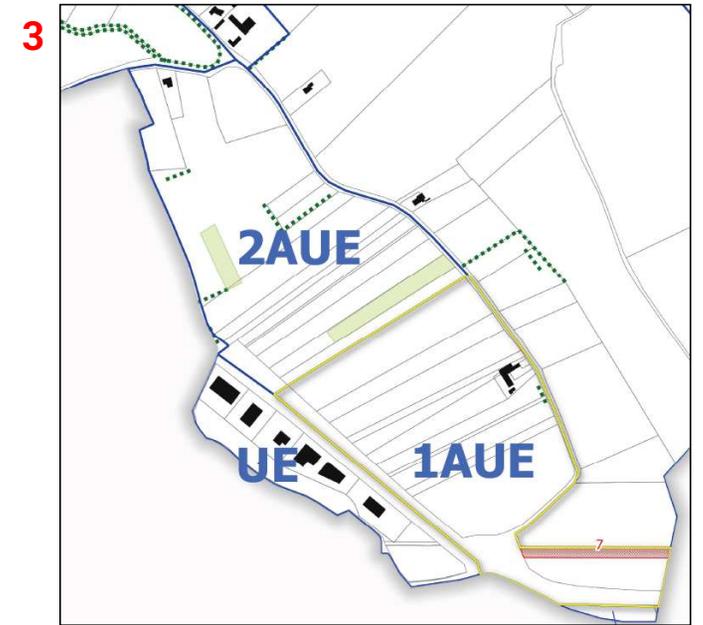
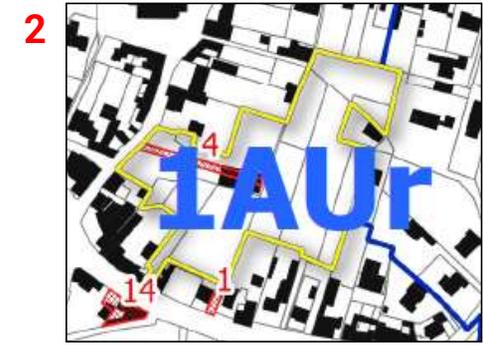
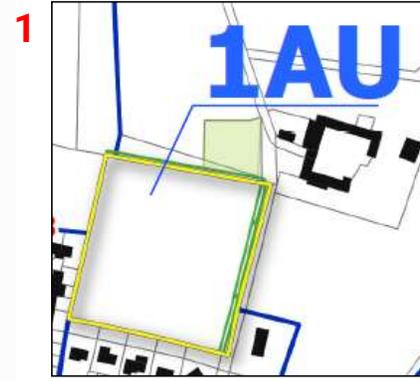


Traduction réglementaire du projet

Le zonage (version arrêt projet)



Remarque :
 Le zonage est considéré par un unique territoire. La planification est basée à partir d'un constat des caractéristiques géographiques, appliquées sur le territoire (Z) d'ici le 10/11/2010 de la ville de la commune de Templeuve.
 Le zonage est considéré par un unique territoire. La planification est basée à partir d'un constat des caractéristiques géographiques, appliquées sur le territoire (Z) d'ici le 10/11/2010 de la ville de la commune de Templeuve.
 Le zonage est considéré par un unique territoire. La planification est basée à partir d'un constat des caractéristiques géographiques, appliquées sur le territoire (Z) d'ici le 10/11/2010 de la ville de la commune de Templeuve.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Version arrêt projet)



■ Principe général :

D'une superficie de 1,3 ha, le site permettra de répondre aux ambitions démographiques du projet de territoire. La vocation sera à dominante habitat. Ce dernier s'insère parfaitement au sein du tissu urbain et bénéficie d'une très bonne proximité avec les équipements de la commune (école, mairie, église, terrain de sport, etc.).

■ Principe de programmation :

L'opération proposera des typologies de logements variées. Elle pourra ainsi être composée de logements individuels ou groupés sécurisés afin de répondre aux enjeux de diversification de l'offre sur la commune. Afin de s'inscrire dans le contexte urbain et d'assurer la compatibilité avec le SCoT, une densité minimale de 18 logements par hectare devra être respectée.

■ Principe de desserte :

La réalisation de la voirie s'inscrit dans une logique de couture urbaine afin d'assurer l'insertion du projet. Les accès à la zone se feront depuis les voiries créées issues des permis d'aménager en cours. Un accès sera également positionné au niveau du chemin de la Ferme afin de fluidifier les déplacements au sein de la zone. Le secteur devra être desservi par une voie principale. Cette dernière sera accompagnée de cheminements piétons. L'espace de stationnement pourra être mutualisé pour les nouvelles constructions. Par ailleurs, il conviendra d'installer des espaces de stationnement réservés aux deux roues.

■ Principe architectural et de paysagement :

Le choix de la localisation du site permet d'assurer une continuité de l'existant permettant ainsi de répondre aux enjeux d'une urbanisation plus dense conformément aux exigences du SCoT. Une attention particulière devra être portée sur le traitement végétalisé des franges afin de préserver les paysages de champs ouverts.

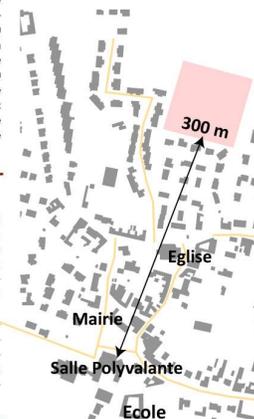
Le maillage doux et son paysagement permettront de créer des aérations transversales au sein du projet.

Un espace vert sera à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La végétalisation sera réalisée avec des essences locales.

Les traitements des surfaces bâties permettra qu'elles soient le plus intégrées possible. L'aspect brique rouge est à privilégier en raison de l'identité architecturale sur la commune.

■ Principe de raccordement aux réseaux et valoriser la gestion des ressources :

Le projet devra se raccorder en toute cohérence aux réseaux situés à proximité. L'ensemble des eaux pluviales sera géré en priorité à l'aide de techniques alternatives et l'infiltration sur place sera recherchée en priorité. L'opération d'aménagement devra veiller à intégrer des emplacements de collecte sélective des déchets.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Version arrêt projet)



LEGENDE

	Périmètre de l'OAP		Traitement végétalisé des voiries		Entrée et sortie du site
	Logements groupés type béguinage		Attention particulière à apporter à l'insertion paysagère sur l'ensemble des opérations		Voirie de desserte principale
	Logements individuels				Connexions avec les venelles à prévoir
					Voie privée existante

■ Principe général :

D'une superficie de 1.1 ha, le site permettra de répondre aux ambitions démographiques du projet de territoire. Ce secteur de renouvellement bénéficie d'une localisation idéale. En effet, il s'inscrit au cœur du centre-bourg d'Ennevelin à proximité immédiate des équipements publics (médiathèque, mairie, école...), des services et des commerces de proximité (pharmacie, maison médicale, tabac...). Son urbanisation permettra de s'inscrire pleinement dans une logique d'urbanisation dense. A noter que l'OAP constitue la traduction réglementaire des conclusions de l'étude de capacité menée par l'EPF et la municipalité.

■ Principe de programmation :

L'ensemble du périmètre de l'OAP est destiné à répondre aux ambitions démographiques et aux enjeux de la mixité sociale et générationnelle. A ce titre, elle est à vocation dominante d'habitat. Le périmètre comprend deux secteurs : Le secteur Ouest est destiné à la production de logements individuels. Le secteur Est quant à lui, permettra la production de logements groupés type béguinage. Une densité minimale de 18 logements par hectare devra être respectée sur l'ensemble du secteur.

■ Principe de desserte :

Un unique point d'entrée et de sortie devra être localisé au niveau de la rue Pierre et Marie Curie. Une voirie principale permettra de desservir les deux phases du périmètre.

L'aménagement du site devra prendre en compte les nombreuses venelles existantes en créant des connexions avec ces dernières.

Afin de renforcer ce maillage existant, les voiries réalisées seront accompagnées de cheminements piétons. La mutualisation des espaces de stationnement devra être privilégiée pour les nouvelles constructions. Par ailleurs, il conviendra d'installer des espaces de stationnement réservés aux deux roues.

■ Principe architectural et de paysage :

Une attention particulière devra être portée sur le traitement paysager des espaces publics. L'axe de desserte principale depuis la rue Pierre et Marie Curie sera accompagné d'une promenade végétale. Le maillage piétonnier permettra de renforcer la trame verte du secteur.

Les voiries secondaires devront s'inscrire dans la continuité des ambiances des venelles vertes.

La végétalisation sera réalisée avec des essences locales.

Le traitement des surfaces bâties permettra qu'elles soient le plus intégrées possible. L'aspect brique rouge est à privilégier en raison de l'identité architecturale sur la commune.

■ Principe de raccordement aux réseaux et valorisation de la gestion des ressources :

Le projet devra se raccorder en toute cohérence aux réseaux situés à proximité. L'ensemble des eaux pluviales sera géré en priorité à l'aide de techniques alternatives et l'infiltration sur place sera recherchée en priorité. L'opération d'aménagement devra veiller à intégrer des emplacements de collecte sélective des déchets.

- Etude de capacité réalisée dans le cadre de la convention avec l'EPF

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Version arrêt projet)



LEGENDE

	Zone de l'OAP		Milieux naturels préservés		Principe d'accès à long terme sur la zone 2 AUE
	Zone économique de la Planque existante		Espace voué à la permaculture		Principe de voirie de desserte principale
	Phase 2 du projet Pévèle Parc		Attention particulière à apporter à l'insertion paysagère		Emplacement réservé cheminements doux
	Passage du cours d'eau La Planque		Traitement paysager des abords		Principe de stationnement mutualisé
	0 50 M 100 M		Bande tampon, franges bâties		

Principe général

D'une superficie de 11 ha, le site permettra de répondre à la stratégie économique intercommunale et aux orientations du SCoT. Il bénéficie d'une localisation idéale. Il s'inscrit en effet dans la continuité d'une zone d'activités existante le long d'une déviation routière récemment créée. Son urbanisation permettra de s'inscrire pleinement dans une logique de développement économique et de répondre aux ambitions du PADD. A noter que l'OAP constitue la traduction réglementaire des conclusions de l'étude menée par la CCI Hauts de France en lien avec la Communauté de Commune Pévèle Carembaut dans le cadre d'une démarche Rev 3.

Principe de programmation



L'ensemble du périmètre de l'OAP est à vocation dominante d'activités tertiaires. L'aménagement de cette zone se positionne comme un modèle du référentiel Rev 3 par l'intermédiaire des axes suivants :

- Efficacité énergétique et environnementale (énergies renouvelables, bâtiments autonomes,...) ;
- Outil écologique (respect de la biodiversité, site de permaculture,...) ;
- Lieu actif pour toutes les mobilités (modes doux et intelligents,...) ;
- Lieu de vie/lieu de ville (diversité des offres et usages, gestion et animation durable, réseaux intelligents,...).

Principe de desserte

Un unique point d'entrée et de sortie devra être localisé au niveau du giratoire de la rue de la Planque. Le site sera desservi par une voirie principale accompagnée de cheminements piétons. Un principe d'accès à long terme sur la zone 2AUE devra être prévu dans le cadre de l'aménagement afin d'assurer la cohérence d'ensemble du secteur.

La mutualisation des espaces de stationnement devra être privilégiée pour les futures constructions. Par ailleurs, il conviendra d'installer des espaces de stationnement réservés aux deux roues, ainsi que pour les véhicules propres ou hybrides. Ces ambitions sur le volet mobilités font partie des axes forts du référentiel Rev 3.

Principe architectural et de paysage

Une attention particulière devra être portée sur le traitement paysager des espaces publics et des abords de la rue de la Planque. L'axe de desserte principale depuis le giratoire sera accompagné d'une végétalisation. Le maillage piétonnier permettra de renforcer la trame verte du secteur.

Les voiries secondaires devront s'inscrire dans la continuité de l'ambiance paysagère rurale. La végétalisation sera réalisée avec des essences locales. Le traitement des surfaces bâties fera en sorte qu'elles soient le plus intégrées possibles. Une bande tampon permettra la transition entre le bâti existant et les futures constructions. Un espace de permaculture sera proposé au coeur du périmètre. Il constituera un élément majeur dans l'aménagement global de la zone.

Principe de raccordement aux réseaux et valorisation de la gestion des ressources

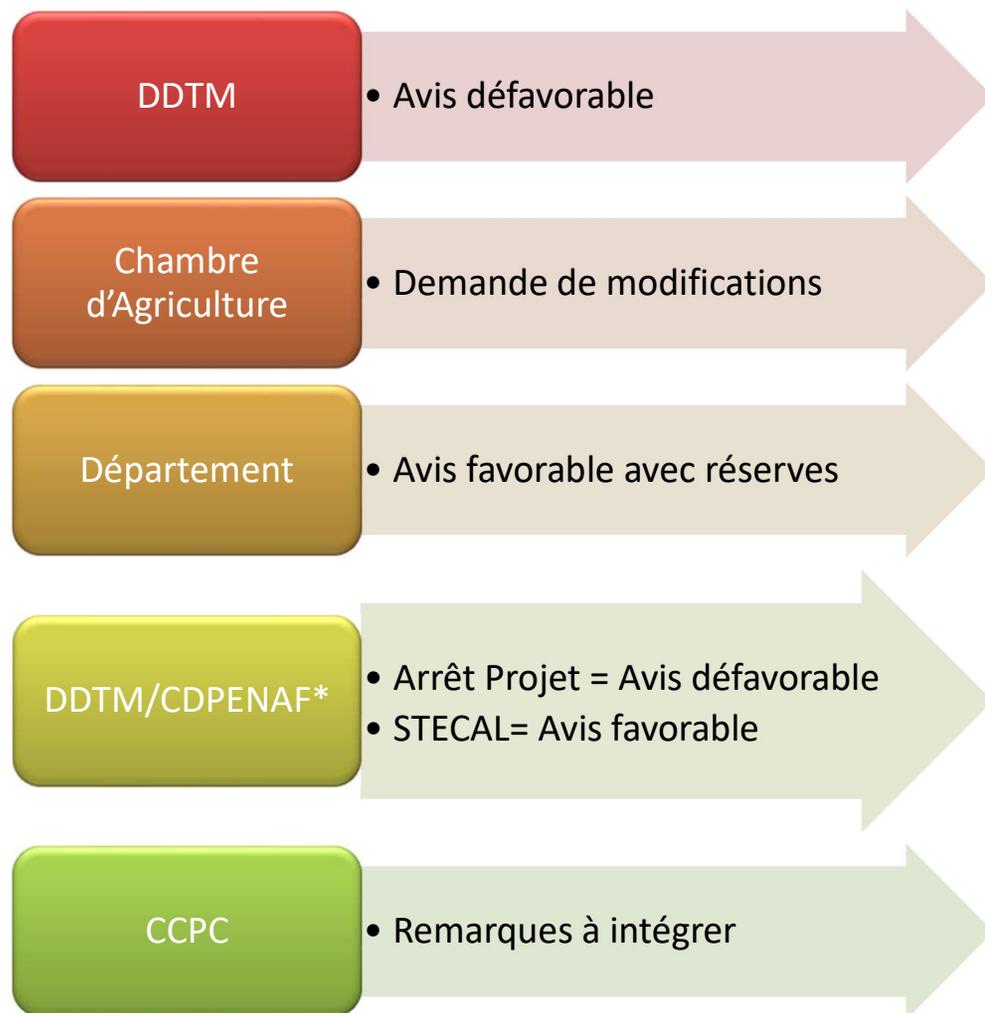
Le projet devra se raccorder en toute cohérence aux réseaux situés à proximité. L'ensemble des eaux pluviales sera géré en priorité à l'aide de techniques alternatives et l'infiltration sur place sera recherchée en priorité. L'opération d'aménagement devra veiller à intégrer des emplacements de collecte sélective des déchets.

Projet du Pévèle Parc porté par la CCPC et identifié au SCOT

Dossier de création de ZAC réalisé en parallèle de procédure de PLU

Synthèse des avis issus de la consultation des services

Bilan de la consultation des services



+ Avis **simple** de l'autorité
environnementale

A noter que le comité syndical du SCOT se réunissant le 16 Septembre, aucun avis n'a été donné dans le délai imparti de 3 mois. Néanmoins, une analyse technique a été réalisée et sera présentée à titre informatif lors de ce comité syndical. Ce dernier indique que : « *Le projet de PLU répond aux objectifs prépondérants du SCOT de Lille Métropole. L'analyse technique propose un avis favorable qui sera présenté lors du prochain comité syndical.* »

*La CDPENAF a décidé de s'auto-saisir du dossier de PLU

Les éléments principaux récurrents :

CCPC / DDTM / Département



Logements

- **Programmation logements** : Indiquer les typologies à privilégier pour répondre aux objectifs du PADD
 - **Respecter le phasage de la consommation foncière du SCOT**
 - **Demande d'augmentation de la densité sur les secteurs de projets (notamment sur l'îlot des Roses)**
 - Mention de l'obligation de réalisation de logements groupés et individuels au sein de l'OAP de l'îlot des roses
 - Intégration de l'obligation de réalisation de logements pour la primo accession au sein de l'OAP de la zone 1AU.
 - Autorisation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU à partir de 2026.
- La commune a fait le choix d'avoir un projet économe en foncier en favorisant la densification et l'utilisation des espaces libres au sein du tissu urbain. Il semble important de rappeler que seul 1 ha a en effet été inscrit au PLU en tant que zone AU et cela dans le but de maintenir l'identité rurale de la commune. Une densité trop importante ne répondrait pas au contexte, à la demande et à l'identité de la commune.

Les éléments principaux récurrents :

CCPC / SCOT / DDTM / MRAE



Economie

Justifier le choix et l'emprise du site du Pévèle parc

- Cf. dossier de création de ZAC
- Une étude d'élaboration de la stratégie en matière d'immobilier d'entreprises de la CCPC et de la conception du vaisseau amiral de l'entrepreneuriat en Pévèle a été réalisée par CMN Partners. Cette étude a en outre permise de mettre en exergue le besoin de développer une véritable polarité tertiaire sur le territoire.
- La CCPC a réalisé l'analyse du solde foncier disponible immédiatement à la commercialisation (viabilisé) sur son territoire. 5,95 ha sont disponibles mais ne permettent pas de répondre aux besoins.

Apporter une attention sur la concurrence des commerces du centre ville générée par le Pévèle Parc

Concernant la possibilité des commerces et services dans la zone de Pévèle parc, la commune a interrogé la CCPC. Suite aux échanges, le règlement de la zone 1AUE est modifié afin de permettre uniquement les sous destination « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Les éléments principaux récurrents :

DDTM / Département / MRAE



Stationnement

- Compléter l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos
- Réserver des places de stationnement aux véhicules propres ou hybrides ainsi qu'aux deux roues comme le préconise la loi ALUR
- L'autorité environnementale recommande de **compléter le dossier par une évaluation quantifiée de l'effet du projet de PLU sur le trafic routier et d'en déduire l'évolution des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre en résultant**

- Rapport de présentation complété.

Les OAP recommanderont la mise en place d'équipements spécifiques permettant de répondre aux préconisations de la loi ALUR (borne électrique et support deux roues).

Aucune étude de trafic spécifique n'a été menée pour les zones 1AU à vocation habitat. Au regard de l'ampleur mesurée des projets, l'impact sera faible et localisé. L'impact principal sur cette thématique sera généré par le Pévèle parc, les éléments de l'étude d'impact seront ajoutés au dossier. L'analyse des impacts du Pévèle Parc sur la qualité de l'air sera intégrée au dossier.

Les éléments principaux récurrents :

DDTM

STECAL

- Expliquer les besoins de la création de STECAL



- Réglementer les hauteurs et les implantations afin de répondre aux exigences de l'article I 151-13 du CU

La parcelle n°147 a fait l'objet d'un PC accordé. La dernière parcelle sera reclassée en zone Agricole (n°120).

La seconde zone Ae, correspond à l'emprise existante de l'activité Gen'étiq –spécialiste étiquette.

Il est proposé de réglementer le secteur Ae de la façon suivante :
« Hauteur absolue en secteur Ae ne peut excéder 8 mètres. Sur ce secteur, la hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage
La hauteur des extensions ou des annexes ne peut être supérieure à la construction principale. »

« En secteur Ae, les nouvelles constructions et extensions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 25 mètres (Cf. RD de 1^{ère} catégorie) par rapport aux voies et emprise publique ou observer un recul similaire aux constructions existantes. »

Cette emprise permet une possibilité d'extension limitée tout en répondant aux dispositions du code de l'urbanisme.

Il est proposé de réglementer le secteur Ns de la façon suivante :
« En secteur Ns, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres ».

Traitement des hameaux et identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- **Clarifier le traitement des hameaux**
- **Harmoniser la classification des hameaux** : Alors que certains sont limités dans leur extension, le zonage de certains d'entre eux permet la densification.
- **Justifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination repérés au plan de zonage**

La commune a finalement fait le choix de maintenir en l'état le zonage mis à disposition du public pendant l'enquête publique. Le tracé des zones sur les hameaux reste identique au PLU en vigueur.

Le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été effectué sur la base du diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture et des différents échanges réalisés par la commune et les exploitants.

La récupération des projets est en cours.



L'environnement

- **Prendre en compte le risque inondation** afin d'exclure la zone concernée par les champs d'expansion des crues d'aléa fort sur le secteur At
- **Analyser les dossiers de catastrophe naturelle.**
- **Démontrer la prise en compte du PCAET**
- **L'Ae recommande de compléter le rapport par une présentation du travail d'analyse ayant permis d'orienter le choix de secteurs voués à l'urbanisation.**

Modification effectuée

Les arrêtés de catastrophes naturelles ont été mentionnés au dossier. A ce jour, il n'a pas été possible de récupérer des informations complémentaires,

Le rapport de présentation a été complété. Le PLU apparaît pleinement compatible avec le document.

Le choix a été porté sur ce seul site en extension urbaine compte tenu des contraintes et risques présents sur la commune (captages, PPRi, zones humides,...), de l'exclusion de l'urbanisation linéaire et de la volonté de préserver les terres agricoles. »

La commune s'engage à réaliser l'étude avant tout projet de cession dans le cadre d'une future construction.



L'environnement

- **L'Ae recommande de reprendre la démarche d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet de PLU sur les milieux naturels, sur la base d'un état initial complet.**

- **Réaliser l'analyse des incidences sur le réseau NATURA 2000 existant dans un rayon de 20 km.**

- **Au regard de la situation des zones Ns, apporter des justifications sur l'impact de ce zonage dans des zones naturelles**

Cette recommandation concerne principalement le projet du Pévèle parc. Comme dit précédemment, les éléments de l'étude d'impact finalisée seront repris au sein du PLU.

En ce qui concerne la zone 1AU, un inventaire écologique a été réalisé.

L'EPF réalisera des inventaires sur le secteur de l'îlot des roses.

Le rapport de présentation a été complété. Les conclusions restent inchangées,

Il est proposé de modifier l'écriture du règlement Ns de la façon suivante :

« En secteur Ns, sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :
[...] ».

A noter que le secteur Ns autorise en outre des aménagements légers à faible impact. Cet élément sera ajouté à l'évaluation environnementale.

L'enquête publique

En quelques chiffres

- **Enquête publique réalisée du 15/02/2021 au 17/03/2021**
- **1247** visites sur le site du registre numérique
- **356** visualisations de documents
- **464** téléchargements
- **67** observations déposées
- **47** personnes se sont présentées aux 4 permanences

Les principales thématiques abordées

- OAP St Vaast,
- OAP Ilot des Roses,
- Pévèle Parc,
- Emplacements réservés,
- Parcelles spécifiques.

Après la note de réponses apportées par la commune suite aux observations, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable

Les observations sur la zone 1AU (Lotissement St Vaast)

De nombreuses remarques concernant

- La sécurité routière et la desserte du site.
 - La relation entre l'accueil d'une nouvelle population et la capacité des équipements existants (notamment scolaires).
 - L'importance d'avoir une opération qualitative en matière d'insertion urbaine et paysagère.
 - La prise en compte de la sensibilité écologique du site.
-
- Le phasage de l'opération est repoussé à 2028 afin de permettre la réalisation des études nécessaires.
 - A noter que cela permettra de finaliser l'étude cadre de vie et d'apporter des éléments de réponses sur la question d'insertion paysagère et de qualité de l'opération.
 - Cela permettra également de temporiser la situation évoquée concernant la capacité des équipements existants.
 - La commune s'engage à réaliser une étude écologique afin de caractériser au mieux la sensibilité environnementale du site.
 - La commune s'engage à réaliser un travail de concertation important la population afin d'aboutir à un projet partagé par le plus grand nombre.

 - Les éléments suivants de l'OAP sont modifiés :
 - phasage,
 - densité comprise entre 15 et 20 log/ha.
 - nécessité de maintenir et créer des cheminements doux,
 - obligation de créer un parking public paysager au sein du projet,
 - maintien d'une bande paysagère de 5 m permettant de réduire la vulnérabilité du site face au risque inondation avec obligation de créer une noue au Nord.

Les observations sur la zone 1AU (Lotissement St Vaast)



Périmètre de l'OAP

Secteur à vocation habitat

Espace boisé à préserver (hors périmètre OAP)

Permis d'aménager déposés en 2015 et 2016, vocation habitat

LEGENDE

Espace vert à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, permettant un traitement qualitatif des franges

Traitement de l'interface entre le projet et l'existant

Maintien d'une bande paysagère de 5 m et création d'une noue sur la partie Nord permettant de réduire la vulnérabilité du site face au risque inondation

Accès principaux à étudier

Réflexion sur la création d'un parking public paysager à intégrer au projet



■ Principe général :

D'une superficie de 1,3 ha, le site permettra de répondre aux ambitions démographiques du projet de territoire.

Afin de mener les études nécessaires et d'approfondir les réflexions sur les thématiques environnementales et de circulation mais également dans un objectif de respect du phasage du SCOT, **l'urbanisation de cette zone ne pourra être effective qu'à partir de l'année 2028.**

La vocation sera à dominante habitat. Ce dernier s'insère parfaitement au sein du tissu urbain et bénéficie d'une très bonne proximité avec les équipements de la commune (école, mairie, église, terrain de sport, etc.).

■ Principe de programmation :

L'opération proposera des typologies de logements variées notamment adaptés pour la primo accession. Elle pourra ainsi être composée de logements individuels ou groupés sécurisés afin de répondre aux enjeux de diversification de l'offre sur la commune.

Afin de s'inscrire dans le contexte urbain et d'assurer la compatibilité avec le SCOT, une densité comprise entre 15 et 20 logements par hectare devra être appliquée.

■ Principe de desserte :

La réalisation de la voirie s'inscrit dans une logique de couture urbaine afin d'assurer l'insertion du projet. **Ces dernières devront être accompagnées de cheminements doux.** Les accès à la zone se feront depuis les voiries créées issues des permis d'aménager en cours. Un accès sera également positionné au niveau du chemin de la Ferme afin de fluidifier les déplacements au sein de la zone. Le secteur devra être desservi par une voie principale. L'espace de stationnement pourra être mutualisé pour les nouvelles constructions. Par ailleurs, il conviendra d'installer des espaces de stationnement réservés aux deux roues. Il est également recommandé la mise en place d'équipements spécifiques (places de stationnement destinées aux véhicules "propres" ou hybrides).

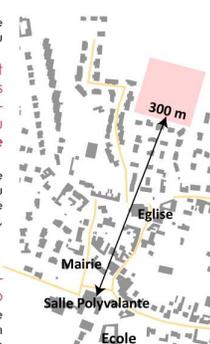
■ Principe architectural et de paysagement :

Le choix de la localisation du site permet d'assurer une continuité de l'existant permettant ainsi de répondre aux enjeux d'une urbanisation plus dense conformément aux exigences du SCOT. Une attention particulière devra être portée sur le traitement végétalisé des franges afin de préserver les paysages de champs ouverts.

Le maillage doux et son paysagement permettront de créer des aérations transversales au sein du projet. Un espace vert sera à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La végétalisation sera réalisée avec des essences locales. Les traitements des surfaces bâties permettront qu'elles soient le plus intégrées possible. L'aspect brique rouge est à privilégier en raison de l'identité architecturale sur la commune.

■ Principe de raccordement aux réseaux et valoriser la gestion des ressources :

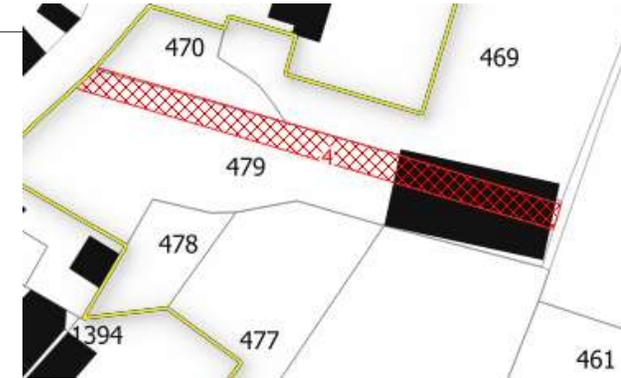
Le projet devra se raccorder en toute cohérence aux réseaux situés à proximité. L'ensemble des eaux pluviales sera géré en priorité à l'aide de techniques alternatives et l'infiltration sur place sera recherchée en priorité. L'opération d'aménagement devra veiller à intégrer des emplacements de collecte sélective des déchets.



Les observations sur la zone 1AUr (îlot des roses)

Par le biais de l'ing-avocat, les membres de la famille DEROUBAIX indiquent que la commune n'a fait état d'aucun besoin particulier justifiant l'aménagement de la zone et donc de l'emplacement réservé.

L'Emplacement Réservé n°4 d'une superficie de 311m² est localisé sur la parcelle B 479.



Une étude de capacité sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF a été réalisée afin de définir un projet urbain cohérent et de vérifier la faisabilité technique et financière du projet.

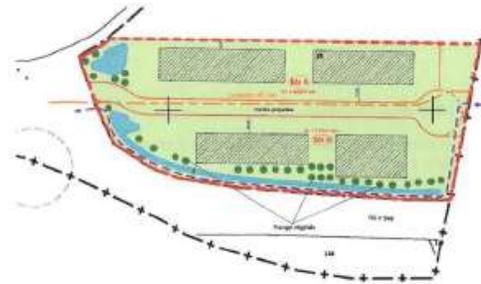
Il semble important de rappeler que des rencontres ont été effectuées avec M DEROUBAIX dans le cadre de cette étude en présence de la commune et de l'EPF afin de lui exposer les résultats de l'étude et de prendre connaissance des observations et attentes de ce dernier.

Les observations sur la zone 1AUE (Pévèle parc)

Demande de complément de la CCPC à inscrire à l'OAP

Mention au sein de l'OAP qu'un aménagement d'ensemble de la zone 1AUE est obligatoire
Mention au sein du règlement que l'aménagement de la zone 1AUE sera réalisé lors d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

Demande de modification de document afin de permettre le projet sur la partie Est de la zone 1AUE.
Demande de déplacement de l'ER destiné au cheminement doux.



Réponse défavorable au regard de la demande de la CCPC.

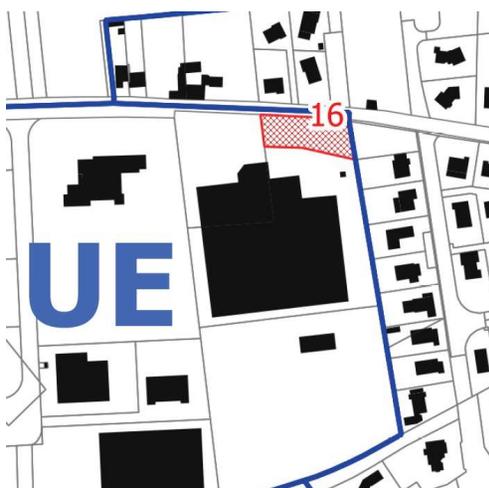
Les observations concernant l'emplacement réservé n°16

La société CDE mentionne les difficultés d'accès pour l'activité que représente l'ER16 destiné à la réalisation d'un espace de stationnement

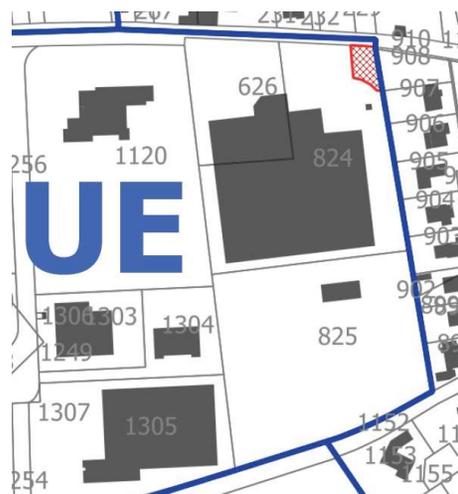
Modification de l'emprise de l'ER.

La parcelle 908 en propriété communale sera mobilisée pour la réalisation du stationnement.

Avant



Après

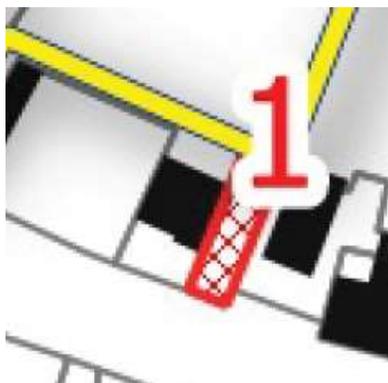


Les observations concernant l'emplacement réservé n°1

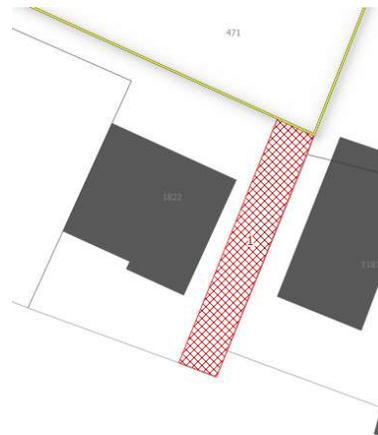
Demande de réduction de l'emplacement réservé n°1 (devant permettre la réalisation d'un cheminement doux à l'îlot des roses) afin de permettre au propriétaire de maintenir l'accès à l'arrière de sa parcelle.

Modification de l'emprise de l'ER.
L'Emplacement Réservé aura alors une superficie de 56 m² correspondant à une largeur de 3m afin de garantir la réalisation de l'aménagement prévu. Les frais de clôture seront à la charge de la commune.

Avant



Après



Demandes relatives au passage de parcelles actuellement en zone agricole ou naturelle, en zone constructible

Après analyse des différentes observations, la commune émet un avis défavorable à l'ensemble des demandes. Les parcelles mentionnées sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine existante et ne répondent pas au projet de territoire en ce qui concerne les orientations suivantes:

- Le maintien et le développement de l'activité agricole
- La limitation de la consommation foncière
- La protection des éléments paysagers structurants et l'identité rurale du territoire
- L'intégration de la gestion des risques naturels.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de certaines des parcelles évoquées et situées sur les hameaux rendrait le PLU incompatible avec les orientations du SCOT qui n'autorise pas l'extension de ces secteurs et remettrait en cause la sécurité juridique du document en créant des traitements différents.

Il est important de rappeler que le PLU est un document portant l'intérêt général de la commune d'Ennevelin et non l'intérêt particulier.