

PRÉFECTURE DU PAS DE CALAIS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES 7 VALLÉES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D'ÉLABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME DE L'HABITAT (PLUI-H) DES 7 VALLÉES ET DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Volume II RAPPORT d'Enquête Publique

<u>Décision du Tribunal Administratif de Lille :</u>	N° E25000119/59 du 1^{er} septembre 2025
<u>Enquête publique :</u>	Du 20 octobre 2025 au dimanche 23 novembre 2025
<u>Arrêtés d'organisation de l'enquête :</u>	De Monsieur le Président De la CC7Vallées N° PLUi-H-2025-1 en date du 22 septembre 2025 Élargissement à l'abrogation des cartes communales N° PLUi-H-2025-2 en date du 03 octobre 2025
<u>Siège de l'enquête</u>	Siège administratif de la Communauté de Communes des 7 Vallées, 52 rue du fond de Lianne, 62990 BEAURAINVILLE
<u>Commissaire Enquêteur</u>	Monsieur PERET Daniel

Rapport établi par le commissaire enquêteur le 16 Janvier 2026

Remarque préalable.

Le présent rapport et avis du Commissaire Enquêteur se présente en 3 volumes :

- Le rapport (chapitres 1 à 6). de la page 1 à 114
- Les conclusions motivées (chapitre 7 à 8). de la page 115 à 142
- Les annexes (chapitre A à K). suivant pages du document

Ces documents, même s'ils sont proposés en 3 parties séparables pour en faciliter la lecture, sont indissociables :

Le volume I « le rapport » :

Ce premier document est OBJECTIF, il présente et explicite la procédure, le contexte et les enjeux du projet soumis à enquête, le parcours de concertation ainsi que les faits survenus durant l'enquête.

Le Volume II « les conclusions motivées » :

Ce second document est SUBJECTIF il présente l'argumentaire du CE après analyse du projet, des observations recueillies au cours de l'enquête.

- Il présente également le point de vue du CE qui exprime son avis motivé.

Le Volume III « les annexes » :

Ce troisième document est complémentaire aux deux précédents en apportant les éléments échangés ou additionnels voire explicatifs ainsi qu'un lexique des sigles utilisés.

SOMMAIRE

(Volume II - Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur)

SOMMAIRE.....	116
LEXIQUE ET SIGLES.....	117
7 CONCLUSIONS.....	119
7.1) Rappel introductif de la partie CONCLUSIONS du Rapport.....	119
7.2) Cadre général et objectifs du projet objet de l'enquête.....	119
7.2.1 Le contexte du PLUi-H valant programme de l'habitat et abrogeant les cartes communales.....	119
7.2.2 L'objet du projet.....	119
7.2.3 Les enjeux pour la collectivité.....	120
7.3) Déroulement de l'enquête.....	122
7.3.1 Retour rapide sur la concertation.....	122
7.3.2 Points de passage obligatoire.....	123
7.3.3 Bilan comptable de l'enquête publique.....	125
7.4) CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	126
7.4.1 Opportunité de la modification du PLUi-H.....	126
7.4.2 Choix de la procédure du PLUi-H de la CC7Vallées.....	126
7.4.3 Concertation préalable.....	127
7.4.4 Composition et le contenu du dossier d'enquête.....	128
7.4.5 Information du public et le déroulement de l'enquête.....	129
7.4.6 Avis émis par les OPA & PPA confrontés au mémoire en réponse de la MO.....	130
7.4.6.1 Posture des Instances Étatiques avec position de la CC7Vallées.....	112

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

7.4.6.2 Posture des PPA & OPA avec position de la CC7Vallées,.....	116
7.4.7 Contributions et observations du public.....	118
7.4.8 Questions du commissaire enquêteur.....	119
7.4.9 Bilan de l'enquête publique.....	120
7.4.10 Position du CE dans ses conclusions motivées.....	121
8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	122

LEXIQUE ET SIGLES

Sigle, Acronyme	Définition dans le document
ABF	Architecte des Bâtiments de France
AFOM	Matrice d'analyse : Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces
BE ou mo	Bureau d'Etude et où maître d'œuvre (mo) en charge du dossier
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CCTP	Communauté de Communes des Trois-Pays (fusionné avec la CCPO)
CC	Conseil Communautaire
CM	Conseil Municipal
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CC7V	Communauté de Communes des 7 Vallées
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CE	Commissaire Enquêteur
CNIG	Conseil National d' Information Géolocalisée
CRPA	Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT
DP	Déclaration Préalable
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ENAF	Espace Naturel, Agricole, Forestier
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
GES	Gaz à Effet de Serre
ha	Unité de surface en hectare
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
ICPEa	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en matière agricole
ICPEi	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en matière industriel
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
MO	Maître d'Ouvrage du projets (Département du Pas de Calais)
mo	Bureau d'Etude et où maître d'œuvre (mo) en charge du dossier
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OCS2D	Occupation du Sol à 2 Dimensions dans les Hauts-de-France
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPA	Organismes et Personnes Associés

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

ORT	Opération de revitalisation du territoire
PA	Permis d'Aménager
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAPAG	Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PC	Permis de Construire
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PD	Permis de Démolir
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUiH	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'habitat
PMS	Plan de mobilité simplifié
PNR-CMO	Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale
POA	Programmation d'Orientations et d'Actions
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRi	Plan de Prévention des Risques Inondations
PPRL	Plan de Prévention des Risques naturels et Littoraux
PSMV	Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PROJET	Ensemble des adaptations au objet de l'enquête
PV	Proces-Verbal
SAGE	Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial.
SDAGE	Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SIG	Système d'Information Géographique
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Hauts-de-France
SPANC	Service Public Assainissement Non Collectif
SPR	Sites Patrimoniaux Remarquables
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Territorial
STECAL	Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées
TA Lille	Tribunal Administratif de Lille
VdN	Voix du Nord (journal local)
WEB	Système hypertexte public fonctionnant sur Internet, communément appelé le Web ou Toile.
ZAN	Zéro Artificialisation Nette
ZDH	Zones à Dominante Humide
ZH	Zones Humides
ZI	Zone Industriel
ZIC	Zones Inondées Constatées
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.
ZPS	Zone de Protection Spéciale

7 CONCLUSIONS

7.1) *Rappel introductif de la partie CONCLUSIONS du Rapport*

Le « Rapport » d'enquête, dans sa première partie apporte toutes les informations sur le « **projet du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) des 7 Vallées ainsi que d'abrogation des cartes communales** » (PLUiH CC7Vallées), sur le contenu du dossier mis à disposition du public, sur le déroulement de cette enquête et les observations recueillies.

La seconde partie du « Rapport » d'enquête permet au commissaire enquêteur (CE) de développer son argumentaire et d'exprimer ses conclusions pour formuler son évidence sur l'avis à rendre. À ce titre les conclusions du CE reposent sur ses convictions étayées au regard de l'analyse du dossier ainsi que de l'ensemble des critères évoqués dans le « Rapport », lui permettant de fonder sa perception pour le bien fondé du projet à approuver ou pas.

7.2) *Cadre général et objectifs du projet objet de l'enquête*

7.2.1 Le contexte du PLUi-H valant programme de l'habitat et abrogeant les cartes communales

La Communauté de communes des 7 Vallées (CC-7-Vallées), à la fois organisatrice, porteuse de projet et maître d'ouvrage (MO), est un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Située en région Hauts-de-France, dans le département du Pas-de-Calais, arrondissement de Montreuil, elle a été créée le 15 mai 2013, avec une date d'effet au 1er janvier 2014. Son siège est situé dans la commune d'Hesdin-la-Forêt, au 6 rue du Général de Gaulle, 62140 Hesdin-la-Forêt.

Elle regroupe 66 communes et comptait 29 425 habitants en 2022.

Cette structure intercommunale a reçu de ses communes membres les délégations nécessaires à l'élaboration et à l'évolution des plans locaux d'urbanisme (PLU). Ces délégations lui confèrent à la fois les rôles de demandeur, d'autorité organisatrice des enquêtes publiques et d'autorité décisionnaire pour les procédures de modification des PLU sur son territoire.

7.2.2 L'objet du projet

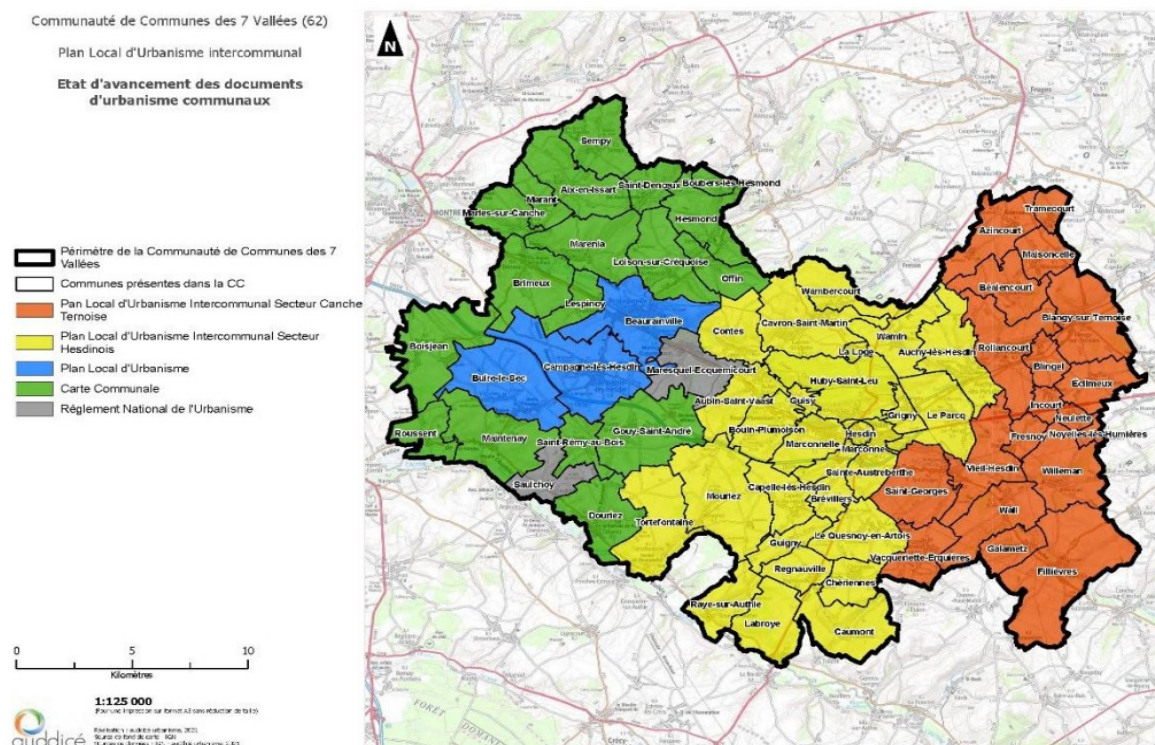
La Communauté de Communes des 7 Vallées (CC-7-Vallées) compétente en matière de planification ainsi que pour engager la procédure réglementaire de la création du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) des 7 Vallées et d'abrogation des cartes communales.

Pour mémoire, actuellement sur le périmètre de la CC-7-Vallées chaque commune présente est soumise aux règles d'urbanisme pour le droit des sols, à ce titre elles dépendent donc pour :

- 19 d'un Plan Local Urbanisme Intercommunal Secteur Canche Tenoise;
- 24 d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Hesdinois;
- 3 d'un Plan Local d'Urbanisme communale;

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

- 18 d'une Carte Communale;
- 2 de l'application du Règlement National de l'Urbanisme;



Cartographie communiquée par la Maîtrise d'ouvrage et issue du résumé non technique

Le PLUi-H, ce document prospectif d'urbanisme intercommunal permet de mettre en œuvre la politique intercommunale d'aménagement et de développement du territoire. La réflexion est menée à l'horizon temporel 2040–2050.

Conformément au Code de l'urbanisme, l'élaboration et la mise en œuvre du PLUi-H doivent respecter les documents de planification supérieurs. À ce titre, il doit être compatible avec le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** Artois-Picardie (SDAGE), les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux** Canche et Authie (SAGE), ainsi qu'avec le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADDET) de la région Hauts-de-France, et le **Schéma de cohérence territoriale** (SCoT) couvrant les territoires des communautés de communes du Ternois et des 7 Vallées,

Toutefois, l'un des documents mentionnés ci-dessus fait actuellement défaut, le SCoT du PETR Ternois–7 Vallées », celui-ci est actuellement dans sa phase d'approbation après sa mise en enquête publique du 15 septembre 2025 au 16 octobre 2025. à ce titre la CC7Vallées a pris en compte les prescriptions définies dans le projet non approuvé du SCoT.

7.2.3 Les enjeux pour la collectivité

L'élaboration du projet de PUIH a nécessité de la part des 66 communes de la Communauté de Communes des 7 vallées d'engager les grandes étapes du projet « du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) des 7 Vallées ainsi que d'abrogation des cartes communales » tel que décrit au long du rapport notamment dans le « chapitre 1 généralités » où est présenté le projet.

Les objectifs reposent sur quatre domaines :

- ✓ La prise en compte de la situation du territoire au regard de différentes thématiques (habitat, environnement, déplacements, paysages, agriculture, économie, etc.) et de mettre en avant les enjeux et perspectives d'évolution du territoire ;

- ✓ La construction d'un projet partagé ;
- ✓ La traduction du projet en pièces réglementaires

Les enjeux de L'EPCI découlent de la description des objectifs précédemment rappelés la MO décrit ces enjeux par thématiques :

✓ **L'agriculture,**

Les enjeux :

- Maintien de l'élevage et du pâturage pour conserver les prairies et les haies afin de garantir une riche biodiversité et une activité agricole adaptée aux risques du territoire (érosion, inondations),
- Diversification des méthodes de production dans un souci d'anticipation des impacts du changement climatique (agroécologie, agriculture à haute valeur environnementale, agriculture biologique...) et pour maintenir la qualité des ressources (eau, sol, milieux naturels),
- Pérennisation et développement des exploitations agricoles et maintien de l'identité et des paysages ruraux du territoire garants du cadre de vie du territoire,
- Diversification des activités agricoles (tourisme vert, gîtes, logements),
- Préservation des bâtis agricoles traditionnels en permettant leur réutilisation,
- Développement des outils de transformation locaux des productions agricoles"

✓ **Les paysages, le tourisme et le patrimoine,**

Les enjeux :

- Préservation et valorisation du patrimoine bâti vernaculaire et des paysages participant à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité touristique du territoire"

✓ **La démographie,**

Les enjeux et tendances à prendre en compte :

- Le desserrement des ménages : Cette évolution est sous-tendue par plusieurs phénomènes : d'une part le vieillissement de population (voir plus bas), et d'autre part l'évolution des modes de vie et donc de la structure des ménages (avec de plus en plus de personnes qui vivent seules ou sans enfants, même parmi la population jeune, et une augmentation des familles monoparentales),
- Le maintien à domicile des personnes âgées : L'enjeu de l'adaptation technique des logements des seniors au maintien à domicile est et sera une problématique majeure et prégnante sur le territoire,
- Le vieillissement de la population : Le recul des 15 – 29 ans (jeunes adultes) peut également être considéré comme un enjeu : un défaut de « fixation » de cette population sur le territoire pourrait freiner le renouvellement des générations.",

✓ **Le logement,**

Les enjeux :

- Lutte contre la vacance des logements (notamment à Hesdin la Forêt),
- Adaptation de l'offre de logements aux besoins (évolutions démographiques et sociales),
- Amélioration de la qualité et de la performance du bâti du parc existant,
- Renforcement de l'attractivité résidentielle,

✓ **La mobilité**

Les enjeux :

- Développement d'un urbanisme de proximité et moins consommateur d'énergie fondé sur la structuration du territoire,
- Développement des infrastructures de mobilité douce et des mobilités alternatives à la voiture individuelle",

✓ **Les commerces, services et équipements,**

Les enjeux :

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

- Maintien de l'équilibre entre les zones commerciales et les commerces de proximité,
 - Développement d'équipements liés à la jeunesse, à la petite enfance, à l'enseignement et à la formation,
 - Lutte contre le désert médical et renforcement de l'attractivité pour les professionnels de la santé,
 - Développement de l'offre d'équipements sportifs, culturels et de loisirs,
 - Création et développement d'activités de loisirs (cinéma, salle de spectacle),
 - Maintien des services de proximité et accompagnement du vieillissement de la population”,
- ✓ **La ressource en eau**
Les enjeux :
- Préservation de la qualité et de la quantité de la ressource en eau,
 - Mise en conformité des systèmes d'assainissement collectifs et non collectifs,”
- ✓ **Le développement économique,**
Les enjeux :
- Pérennisation et développement des activités économiques en proposant une offre foncière et immobilière adaptée,
 - Création d'emplois en développant et favorisant les filières locales et les emplois de :proximité”,
- ✓ **Le tourisme et patrimoine,**
Les enjeux :
- Développement d'une offre et d'équipements touristiques fondée sur les richesses, naturelles - historiques et paysagères du territoire,
 - Développement de l'offre d'hébergement et de restauration,
 - Préservation et valorisation du patrimoine bâti vernaculaire et des paysages participant à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité touristique du territoire,”
- ✓ **Les risques et nuisances,**
Les enjeux :
- Préservation des zones humides et des zones d'expansion des crues,
 - Lutte et adaptation contre les effets du changement climatique,
 - Réduction de la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques et des nuisances”
- ✓ **Le patrimoine naturel,**
Les enjeux :
- Préservation de la diversité des milieux naturels présents sur le territoire et de la qualité des paysages,
 - Accompagnement de la mise en œuvre des objectifs Trame Verte et Bleue (TVB)”
- ✓ **La transition énergétique,**
Les enjeux :
- Développement d'un urbanisme de proximité et moins consommateur d'énergie fondé sur la structuration du territoire,
 - Encadrement et diversification de la production d'énergie renouvelable en tenant compte de la qualité des paysages et des caractéristiques territoriales,
 - Réduction des consommations énergétiques et du recours aux énergies fossiles »,

7.3) Déroulement de l'enquête

7.3.1 Retour rapide sur la concertation

Le porteur du projet a engagé, dès 2021, une démarche de concertation préalable à l'enquête publique, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Dix-sept réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure :

- ✓ cinq réunions lors de la phase de diagnostic (décembre 2022), accompagnées de panneaux d'exposition ;
- ✓ cinq réunions lors de la phase d'élaboration du PADD (décembre 2023) ;
- ✓ deux réunions lors de la phase POA (juin 2024) ;
- ✓ cinq réunions lors de la phase réglementaire (décembre 2024).

Cette phase de concertation a permis de recueillir les avis et doléances des acteurs agricoles et économiques, les associations du public aux réflexions des élus, avec une large communication tout au long de la procédure,

À l'issue de cette phase, les élus de la Communauté de Communes des 7 Vallées ont estimé, lors de la séance du 24 avril 2025, que le bilan de la concertation pouvait être considéré comme positif.

7.3.2 Points de passage obligatoire

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 7 Vallées a prescrit, par arrêté n° PLUi-H-2025-1 du 22 septembre 2025, la mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) des 7 Vallées. Puis le 3 octobre 2025, par arrêté n° PLUi-H-2025-2, a étendu l'objet de l'enquête publique à l'abrogation des cartes communales.

Cet acte nommé sur proposition de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant Commissaire Enquêteur le 1^{er} septembre 2025 par arrêté Monsieur Daniel PERET, ainsi que son suppléant Monsieur Franc LAPLACE, pour mener l'enquête publique ;

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 35 jours, du 20 octobre 2025 à 8 h 30 (00h pour le site Registre Numérique) au dimanche 23 novembre 2025 à minuit inclus, pour la consultation des dossiers et le dépôt des contributions en mairies (dates et horaires d'ouverture de celles ci) ainsi que sur le site dématérialisé.

Le commissaire enquêteur Monsieur Daniel PERET, a tenu les 10 permanences et 3 demi-journées de rendez-vous, afin de recevoir le public qui pouvait également faire part de ses observations ou propositions sur le site Registre Numérique (R-N) dédié et par correspondances du début à la fin d'enquête. Ces dernières devaient être adressées au siège de l'enquête situé sur le site administratif de la CC des 7 Vallées, 52 rue du fond de Lianne, 62990 Beaurainville.

Le CE s'est tenu à la disposition du public aux lieux, dates et heures repris ci-après :

Date	Horaire	Commune	Lieux de permanence	Adresse de lieu de permanence	Nb de contributeurs
23/oct	matin	HESDIN-LA-FORÊT	Espace France Services	6 Rue du Général Daullé 62140 Hesdin-la-Forêt	8
29/oct	matin	BLANGY-SUR-TERNOISE	la salle du béguinage	Résidence St Gilles Rue de Eclimeux 62770 Blangy-sur-Ternoise	7
29/oct	après-midi	GOUY-SAINT-	la Mairie	42 Rue de Maresquel	9

**Enquête publique relative au projet du plan local d'urbanisme intercommunal
valant programme de l'habitat (PLUi-H) des 7 Vallées ainsi que d'abrogation des cartes communales**

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

		ANDRE		62870 Gouy-Saint-André	
05/nov	matin	BEAURAINVILLE,	la Mairie	232 Rue de la Canche, 62990 Beaurainville	13
05/nov	après-midi	GOUY-SAINT-ANDRE,	la Mairie	42 Rue de Maresquel, 62870 Gouy-Saint-André	10
13/nov	après-midi	FILLIEVRES,	la Mairie	25 Rue de Saint Pol, 62770 Fillièvres	5
15/nov	matin	HESDIN-LA-FORÊT	Espace France Services	6 Rue du Général Daullé 62140 Hesdin-la-Forêt	9
18/nov	matin	AUCHY-LES-HESDIN,	la Mairie	2 Rue de la Besace, 62770 Auchy-lès-Hesdin	12
18/nov	après-midi	FILLIEVRES,	la Mairie	25 Rue de Saint Pol, 62770 Fillièvres	12
21/nov	après-midi	BEAURAINVILLE,	Le siège de la CCdes 7 Vallées,	52 rue du fond de Lianne, 62990 Beaurainville.	16

Le CE s'est tenu à la disposition du public aux lieux, dates et heures repris ci-après :

Date	Horaire	Lieux d'accueil Par le CE	Adresse de rendez-vous	Nb de contributeurs
23/oct	après-midi	Le siège de la Communauté de Communes des 7 Vallées,	52 rue du fond de Lianne, 62990 Beaurainville.	4
13/nov	matin	Le siège de la Communauté de Communes des 7 Vallées,	52 rue du fond de Lianne, 62990 Beaurainville.	7
21/nov	matin	Le siège de la Communauté de Communes des 7 Vallées,	52 rue du fond de Lianne, 62990 Beaurainville.	7

La CC7Vallées a engagé des publications légales de l'avis d'enquête publique dans 2 quotidiens ou hebdomadaires locaux :

- L'ABEILLE en date du jeudi 2 octobre 2025 et du jeudi 23 octobre 2025.
- La Voix du Nord en date du samedi 4 octobre 2025 et du samedi 25 octobre 2025.

Elle a procédé à l'affichage de l'Avis d'enquête en le tenant en bon état, au format mini A2 quinze jours avant le début d'enquête aux 66 mairies et au siège administratif de la CC7Vallées, certifié conforme par les 66 municipalités.

Des affichages complémentaires sur le domaine public ont été disposés au pourtour des 50 Opérations d'Aménagement Programmé (OAP),

Certaines municipalité ont complété l'information du public par « tract » distribués dans les services et commerces ainsi qu'aux 3 mairies annexes (HESDIN la FORET) ainsi qu'une distribution de « Flyers » dans les boîtes aux lettres ; A4 distribués dans les commerces (MAINTENAY), un avis à la mairie et à la salle des fêtes, une pancarte mise en place sur la commune, le site internet et panneau pocket (BOUIN-PLUMOISON), avis Facebook (BUIRE-LE-SEC),

Le dossier d'enquête papier et dématérialisé était consultable au siège de l'enquête publique et lieux de permanences du CE pendant les horaires d'ouverture des lieux ci-après.

- ✓ Siège administratif de la Communauté de Communes des 7 Vallées, 52 rue du fond de Lianne 62990 BEAURAINVILLE (secteur Canche Ouest) ;
- ✓ Mairie d'AUCHY-LES-HESDIN, 2 Rue de la Besace, 62770 Auchy-lès-Hesdin (secteur Ternoise) ;
- ✓ Mairie d'HESDIN-LA-FORÊT, 10 Place d'Armes, 62140 Hesdin-la-Forêt (secteur Grand Hesdin) ;
- ✓ Mairie de GOUY-SAINT-ANDRE, 42 Rue de Maresquel 62870 Gouy-Saint-André (secteur Authie) ;
- ✓ Mairie de FILLIEVRES, 25 Rue de Saint Pol 62770 Fillièvres (secteur Canche Est) ;

Le dossier d'enquête était aussi consultable et téléchargeable sur :

- le site internet de l'enquête, à l'adresse suivante :
<https://7vallees.fr/la-vie-economique/enquetes-publiques/>
- le registre numérique, à l'adresse suivante :
<https://participation.proxiterritoires.fr/PLUi-H7vallees>
- les observations pourront également être déposées par courrier électronique à :
PLUi-H7vallees@mail.proxiterritoires.fr
- un poste informatique à l'Espace France Services situé au 6 Rue du Général Daullé 62140 HESDIN-LA-FORÊT, aux jours et heures habituels d'ouverture.

7.3.3 Bilan comptable de l'enquête publique

La participation du public a été modeste en rapport de la population et du nombre de propriétaires dans les 66 communes adhérentes de la Communauté de Communes des 7 Vallées :

- ✓ environ 29 425 habitants en 2022,
- ✓ environ 28 676 ménages en 2022 dont 24 159 ménages et famille principales,
- ✓ environ 19 957 propriétaires de résidences principales en 2022,
- ✓ environ 184 dirigeants d'exploitation agricole,

Nous avons constaté une bonne consultation des documents sur le site internet de du R-N environ 1145 visites pour 557 visiteurs.

- ✓ Le site du registre numérique avait accueilli 557 visiteurs
- ✓ Le site Web de l'enquête publique avait accueilli :
 - 1145 visites (visiteurs ayant consulté plusieurs fois le dossier),
 - 5014 visualisations de documents (plusieurs fois par le même utilisateur),
 - 2767 téléchargements de documents pour un cumul de 3h45 minutes,

Les contributions recueillies par le CE en permanence ou en rendez-vous sont pour :

1. Registre Mairie de HESDIN-LA-FORÊT :	26
2. Registre Mairie de AUCHY-LES-HESDIN :	19
3. Registre Mairie de GOUY-SAINT-ANDRE :	24
4. Registre Mairie de FILLIEVRES :	28
5. Registre au Siège de l'EPCI CC7Vallées sur BEAURAINVILLE :	68

Un total de 265 interventions générant 317 contributions ont été recueillies sur les registres papier et numérique ainsi que par courriers et courriels, pendant ou hors accueil du public par le CE lors des 10 permanences tenues en Mairies des 5 communes et au Siège de l'EPCI ainsi que les 3 demi-journées consacrées aux rencontres sur rendez vous au siège de l'enquête.

- ✓ Le recueil de :
 - 158 contributions sur les registres papier, spontanées et/ou actées en permanences et en rendez vous avec CE, (incluant les doublons de contributeurs),
 - 85 sur le @-registre (<https://participation.proxiterritoires.fr/PLUi-H7vallees>),
 - 15 courriels sur le site du Registre Numérique,
(<https://participation.proxiterritoires.fr/PLUi-H7vallees/deposer-son-observation>),
 - 7 courriers postaux ou déposés à la CC7Vallées,
- ✓ L'identification de 19 contributeurs hors territoire de la CC7Vallées.

Nous avons noté que certains contributeurs se sont exprimé sur le registre de façon volontaire, puis ont rencontré le CE en permanence, sont revenus sur rendez vous pour exprimer des précisions et ont déposé une contribution sur le registre numérique.

D'autres contributeurs ont déposé plusieurs thèmes d'observations et/ou suggestions relatives à l'urbanisation de leurs fonciers, à ce titre nous pouvons constater :

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

- ✓ La non opposition majoritaire au projet de PLUi-H.
- ✓ L'absence d'information préalable des propriétaires sur le classement ou déclassement urbanisable de leurs fonciers, notamment pour ceux qui l'ont acquis à ce titre.
- ✓ Le refus d'encadrement et d'organisation des projets éoliens.
- ✓ La hauteur maximum retenue pour les hangars agricoles ou industriels vis-à-vis de la perte possible d'ensoleillement des habitations riveraines du site.

En finalité il a été acté en cumul de l'ensemble des interventions recueillies, nous pouvons constater que majoritairement les doléances sont en lien avec le PLUi-H.

Aucun contributeur n'a émis le souhait de l'organisation d'une réunion publique.

7.4) CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7.4.1 Opportunité de la modification du PLUi-H,

Le Projet de PLUi-H s'est fait besoin au périmètre de la CC-7-Vallées afin que chaque commune puisse disposer :

- ✓ de règles d'urbanisme permettant de participer à la répartition harmonieuse des projets de développement,
- ✓ de respecter la spécificité de chaque site sur le territoire,
- ✓ de résorber la disparité de traitement du droit des sol de :
 - 47 communes disposant d'outils planificateurs (PLU, PLUi) mais devant être mis à jour pour intégrer les préceptes du SRADDET ,
 - 18 communes disposant ou non d'outils réglementant le droit des sols, qui ne pouvaient prétendre à leur maintiensau-delà des prochaines années.

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique n'a pas apporté de positions contraire au bien fondé du projet de PLUi-H,

Conclusion du commissaire enquêteur : Le PLUi-H CC7Vallées s'imposait, par le souhait du Conseil Communautaire de donner une vocation commune dans l'aménagement efficient sur le territoire de intercommunalité,

7.4.2 Choix de la procédure du PLUi-H de la CC7Vallées,

Le projet de PLUi-H a été prescrit en application de :

Code de l'Urbanisme et notamment ses articles pour la partie :

Législative

- L.103-3, L.103-6 (*Concertation*),
- L.151-2, L.151-5 et L.153-12 (*Contenu du plan local d'urbanisme*),
- L.151-11, L.151-12 et L.151-13 (*Zones naturelles, agricoles ou forestières*),
- L.153-1 et suivants (*Couverture intégrale du territoire intercommunal ou communal*)
- L.153-11 et suivants (*Prescription de l'élaboration du PLU,*),
- L.153-8 et L.153-21 (*Autorité chargée de la procédure et Approbation du plan local d'urbanisme*)
- L.153-19 et L.153-20 (*Enquête publique*),
- L.153-14 et suivants (*Arrêt du projet de plan local d'urbanisme*)

Réglementaire

- R153-1 et suivants (*Autorité chargée de la procédure*)

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

- R153-3 et suivants (*Arrêt du projet de plan local d'urbanisme*)
- R153-8 à R 153-10 (*Enquête publique*)
- R153-20 et R 153-21 (*Publicités et affichages*)

Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article :

- L.2121-10 (*Fonctionnement*)

Code de l'Environnement, et notamment les articles pour la partie :

Législative

- L.123-1 et suivants (*Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement*)

Réglementaire

- R123-1 et suivants (*Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement*)

Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles pour la partie :

Législative

- L.302-1 et suivants (*Programme local de l'habitat*)

Réglementaire

- R302-1 et suivants (*Contenu du programme local de l'habitat*)

Les lois

loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové » (ALUR) ;

loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 « Relative à l'égalité et à la citoyenneté, » ;

loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « Relative à la lutte contre le dérèglement climatique et du renforcement de la résilience face à ses effets » ;

L'arrêté préfectoral du 15 mai 2013 créant la Communauté de Communes des 7 Vallées ainsi que les arrêtés modificatifs

Le projet du PLUi-H intègre les dispositions des documents supra-communaux, réglementations en vigueur (Loi Climat et Résilience notamment), les orientations du PADD et les projets d'OAP.

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique n'a pas apporté d'éléments visant une quelconque inadaptation juridique du projet de PLUi-H,

Conclusion du commissaire enquêteur :

La procédure conduite est en adéquation de la réglementation adoptée par la CC7 Vallées.

7.4.3 Concertation préalable

Préalablement à cette étape du lancement de l'enquête, l'intercommunalité s'est engagée dans une concertation préalable et d'information sur l'avenir à 10-15 imaginé par le conseil Intercommunal. Engagé depuis 2021 la description de cette phase préalable a permis d'informer et recueillir les doléances à l'occasion des réunions publiques, des registres de concertation mis à la disposition du public dans les mairies, ceci afin d'entretenir la proximité entre les Élus et les habitants.

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation de l'enquête publique n'a pas apporté d'éléments probants, que l'étape de concertation n'était pas adaptée ou que sa publicité était insuffisante ou avait posé une quelconque inadaptation,

Conclusion du commissaire enquêteur : J'ai pu constater lors de mes rencontres avec le public que de nombreux contributeurs ont suivi la concertation menée par la CC7Vallées. Je considère que cette étape a permis d'informer correctement la population et de l'associer au processus. Cette concertation et consultation respectent les dispositions des articles du code de l'urbanisme.

7.4.4 Composition et le contenu du dossier d'enquête

Pour mémoire de ma position prise dans le rapport tome 1 (article 1.9.) concernant la constitution du dossier d'enquête, celui-ci m'est apparu cohérent et conforme à la réglementation tant du code de l'urbanisme que du code de l'environnement dans son contenu à savoir par sous dossier les documents mis à la disposition du CE et du Public et ayant été soumis préalablement aux instances Étatiques, OPA, PPA :

0_DELIBERATIONS : Délibération de prescription de l'élaboration du PLUi -H, Délibération définissant les modalités de collaboration avec les communes, Délibération relative au débat sur le PADD, Avis de la conférence des maires sur la mutualisation de la garantie rurale, Délibération arrêtant le projet de PLUi-H (premier arrêt projet), Délibération tirant le bilan de la concertation, Délibération arrêtant le projet de PLUi-H (2ème arrêt projet) avec tableau annexe,

1_RAPPORT DE PRESENTATION : Résumé non technique, Note de présentation du dossier soumis à Enquête Publique, Diagnostic de territoire, État Initial de l'Environnement, Rapport de justifications des choix, Évaluation environnementale et ses annexes, Localisation des sites d'incidences notables, Atlas - Ressource en eau, Atlas - Milieux naturels, Volet biodiversité du Schéma Régional (STRADET), Atlas - Paysager, Atlas - Risques naturels, Atlas - Risques industriels et technologiques, Atlas - Santé humaine,

2_PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3_REGLEMENT : Règlement écrit, Prescriptions patrimoniales, Fiches patrimoines, Fiches emplacements réservés, Plan de zonage (par commune), Plan de zonage BIS (risques et contraintes – PPRI - par commune), Plan de zonage TER (risques et contraintes – Eau et Agriculture - par commune), Plan des Servitudes d'Utilité Publique (par commune),

4_OAP : Orientation d'aménagement et de programmation thématique « Energie – Climat », Orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et Trame Verte et Bleue », Orientation d'aménagement et de programmation thématique « Mobilité », Orientation d'aménagement et de programmation thématique « Cadre de vie », Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles,

5_POA – VOLET HABITAT : Programme d'Orientations et d'Actions « Habitat »

6_POSITION DES SERVICES DE L'ETAT ET DES INSTANCES OBLIGATOIRES : • Avis de la MRAE Hauts-de-France délibéré le 30 septembre 2025, • Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) délibéré le 11 septembre 2025, • Avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 19 septembre 2025, • Avis de l'Etat par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) émis le 13 octobre 2025, Arrêté préfectoral pour dérogation au principe d'urbanisation limitée, du 27 octobre 2025,

7_Avis DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DES COMMUNES : Liste des délibérations relatives aux • Avis des 66 conseils municipaux, Délibérations relatives

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

aux • Avis des 66 conseils municipaux (disponibles uniquement en format numérique), • Avis de l'ONF, • Avis du CNPF, • Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Littoral Hauts -de -France, • Avis de l'Etat Major des Armées, • Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Pas-de-Calais, • Avis du PETR Ternois -7 Vallées, • Avis de l'Agence de l'Eau Artois -Picardie, • Avis du Syndicat Mixte du SCoT Pays Maritime et Rural du Montreuillois, • Avis du CPIE Vallées de l'Authie et de la Canche, • Avis de NATRAN / GRT Gaz, • Avis CLE Authie, • Avis du CAUE, • Avis du Département, • Avis de la Chambre d'Agriculture, • Avis de la SNCF, • Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,

8_MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PPA , INSTANCES OBLIGATOIRES ET AUX RECOMMANDATIONS : • Mémoire en réponse aux avis des PPA et instances obligatoires et aux recommandations

9_DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES :

• Mémoire "Abrogation des cartes communales"

10 _PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE : • Mémoire "Publicité de l'enquête publique d'octobre et novembre 2025" (disponible uniquement en format numérique)

11_BILAN DE LA CONCERTATION : • Mémoire du bilan de la concertation (disponible uniquement en format numérique)

Bilan des observations émises par les Instances Etatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique n'a pas apporté d'éléments visant à déclarer un manque de précisions, d'éléments ou quelconque inadaptation du dossier d'enquête pour le projet de PLUi-H,

Conclusion du commissaire enquêteur : J'ai consulté à maintes reprises les documents du dossier d'enquête dans les phases : d'étude du projet, de rencontre avec la MO, de réalisation et d'écriture du rapport CE, de rencontre avec le public et enfin pour établir mes conclusions motivées.

J'estime que le dossier d'enquête publique m'a apporté l'ensemble des informations nécessaire pour la compréhension du projet de PLUi-H, à ce titre il est complet. Il est à noter que la MO a mis à jour les avis des OPA et PPA et consolidé son projet de mémoire en réponse pendant la période de l'« enquête publique », ceci afin de maintenir une bonne information du public sur le projet.

7.4.5 Information du public et le déroulement de l'enquête

Information sur l'enquête :

Elle a été réalisée conformément à la réglementation ; notamment aux articles R153-20 et R 153-21 (Publicités et d'affichage) du Code de l'Urbanisme aux prescriptions des arrêtés de Monsieur le Président De la CC7Vallées n° PLUi-H-2025-1 en date du 22 septembre 2025 et n° PLUi-H-2025-2 en date du 03 octobre 2025 (Élargissement à l'abrogation des cartes communales) :

- **Deux publications** de l'avis d'enquête publique dans deux journaux de la presse locale effectuées de façon parfaitement satisfaisante en délais et visibilité ;
- **Présentation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique** quand cela était possible à : l'entrée de l'EPCI (Siège administratif de la Communauté de Communes des 7 Vallées, 52 rue du fond de Lianne, 62990 BEAURAINVILLE), en affichage officiel des 66 Mairies de la CC7Vallées, réalisé dans les délais prévus et pendant toute la durée de l'enquête.
- **Affichage de l'avis d'enquête publique** visible depuis le domaine public : sur la clôture du Siège administratif de la Communauté de Communes des 7 Vallées, 52 rue du

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

fond de Lianne, 62990 BEAURAINVILLE, sur les panneaux d'affichage extérieur et dans le Hall en affichage officiel des 66 Mairies de la CC7Vallées, sur panneaux au droit des 50 OAP répartis sur le territoire.

Les affiches étaient conformes du point de vue du format, de la couleur, de la taille des caractères et de la visibilité depuis les voies publiques, pendant toute la durée de l'enquête.

- L'EPCI et les communes ont aussi assuré la publicité de l'enquête publique sur leurs sites Internet, et sites des réseaux sociaux quand elles en avaient un..

Bilan des observations émises par les Instances Etatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique n'a pas apporté d'élément visant un manquement à l'information du public,

Conclusion du commissaire enquêteur : Je constate que la publicité pour l'enquête publique a été faite convenablement et conforme à la réglementation. Dans le cadre de mes contrôles aléatoires pendant la période d'affichage, je n'ai remarqué aucun manquement sur les sites visités.

Accès au dossier d'enquête et fréquentation du public :

La fréquentation du public en permanence a été très constante et relativement dense vis à vis de la capacité d'accueil dans les créneaux horaires, ceux-ci ont régulièrement subi des dépassements de la plage d'entretien des contributeurs (cf. en annexe les CR de permanences et de rendez-vous) nonobstant une publicité satisfaisante et un accès libre au dossier d'enquête papier dans les locaux des mairies hébergeant ce dossier ou sur le site Internet du registre dématérialisé,

Pour mémoire ces statistiques issues du « RN » évoquées supra apportent les éléments chiffrés d'environ 1145 visites pour 557 visiteurs. .

En tant qu'habitant de la commune ou en tant que résident proche des sites de développements, chacun a pu faire des observations sur le registre et se sont exprimés, d'autres ont fait part oralement de leurs doléances directement au CE en permanence. Les contributions sont transcrites dans le sous chapitre « 7.4.7 Sur les observations du public ».

Bilan des observations émises par les Instances Etatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique n'a pas apporté d'élément visant une quelconque inadaptation publicitaire du projet de PLUi-H,

Conclusion du commissaire enquêteur : L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de M. le Président de l'EPCI, dans de bonnes conditions, dans un excellent climat et sans obstruction ou incident,

La fréquentation du public lors des permanences de l'enquête a été à la fois dense en rencontres du CE mais faible au regard de la population de la CC7Vallées et du nombre de propriétaires fonciers.

Néanmoins l'enquête publique a permis aux contributeurs qui se sont exprimés de porter à mon attention des observations pertinentes.

7.4.6 Avis émis par les OPA & PPA confrontés au mémoire en réponse de la MO

La consultation des institutions Etatiques, des Organisme et Personnes publiques associées (OPA & PPA) engagée en juillet 2025, par l'envoi du projet de dossier arrêté. Les avis sont parvenus à la CC7Vallées dans les trois mois suivants l'envoi du dossier du PLUi-H arrêté.

Ce chapitre expose la posture des Instances Étatiques, OPA et PPA sur le projet du PLUi-H appelant une réponse de la MO sur les avis émis exposant les observations, remarques, recommandations et désapprobations.

7.4.6.1 Posture des Instances Étatiques avec position de la CC7Vallées,

Ce sous chapitre présente la posture de chacune des Instances Étatiques devant établir un avis sur le projet de PLUi-H pour le lancement de l'enquête publique, et nécessitant une réponse de la MO devant être mise à la disposition du public au lancement de l'enquête publique.

- **La MRAE** sans émettre un avis formel et après avoir exprimé une approche d'analyse du dossier d'enquête émet **32 recommandations** portant sur : le résumé non technique, l'articulation avec les autres plans et programmes, le scénarios et justification des choix retenus, la consommation d'espace, l'atténuation du changement climatique, la pollution des sols, les nuisances sonores et les périmètres de protection de captage, les énergies renouvelables, les performances énergétiques du bâti, les périmètres de protection de captage,

Toutefois **les principales recommandations sont relatives à la consommation d'espace** à ce titre la MRAe recommande de revoir le seuil de consommation d'espace en extension préconisé dans le projet de PLUi-H (3 000m²) par celui du SRADDET de 500 m².

Elle aborde également l'enveloppe foncière dédiée à l'habitat, au sein de laquelle trois recommandations sont formulées : justifier les hypothèses de dimensionnement retenues ; imposer des densités d'occupation du sol pour les parcelles de plus de 1 000 m², qualifiées de « dents creuses » ; et mettre en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation, en privilégiant en priorité la mobilisation du foncier urbain déjà disponible. Il est par ailleurs préconisé d'adopter des formes urbaines plus denses, adaptées aux typologies de logements nécessaires, tant au sein de l'enveloppe urbaine existante qu'en extension, afin de réévaluer les besoins de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Concernant l'enveloppe foncière destinée aux activités économiques la MRAe recommande de faire le bilan de l'occupation des zones d'activité existantes afin d'en tenir compte pour réduire la prévision au projet de PLUi-H en consommation d'espace à vocation économique (PM 57,7 hectares), que soit précisée et justifiée la nature des besoins des entreprises en taille de parcelles par types d'activités (logistique, artisanat, commerce, industrie...).

Elle attire l'attention sur l'enveloppe foncière destinée aux équipements (de mieux justifier et détailler les projets d'équipements), sur l'enveloppe foncière destinée aux emplacements réservés (l'analyse de la consommation d'espace doit intégrer les emplacements réservés en extension).

Enfin elle recommande : des ajustements de zonage, d'imposer des densités, d'éviter l'artificialisation de zones humides, d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre et des pertes de capacité de stockage du carbone.

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique a apporté une critique de plusieurs Institutionnels aux sujet de la consommation d'espaces notamment ceux dit ENAF,

Position de la CC7Vallées dans les « mémoires en réponse » aux « Avis » et « PV CE » :

La majorité des points de recommandations évoqués par la MRAe ont reçu une réponse de la CC7Vallées, celle-ci a modifié les documents d'enquête sans délais et a pris l'engagement d'apporter les modifications recommandées pour l'étape d'approbation du PLU-iH,

Conclusion du commissaire enquêteur :

L'aspect **consommation d'espace** également évoqué par d'autres institutionnels **trouvera une argumentation dans la réponse apportée à l'Avis de l'État,**

Au regard de ma connaissance du dossier et des remarques contenues dans les avis MRAe, CDPENAF DDTM, le CE motivera ses conclusions dans l'aliéna consacré à l'avis de l'État.

- **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Pas-de-Calais (CDPENAF).**

Cette institution **émet un avis défavorable** et formule 8 demandes réparties sur 3 thématiques : la consommation foncière du projet, la dérogation au principe d'urbanisation limitée, les STECAL

De façon similaire à la MRAe, le point de blocage porte sur la consommation d'espace quelle que soit la raison de consommation (POA, STECAL, PLH), cause ayant entraîné un « avis défavorable »,

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique a apporté une critique de plusieurs Institutionnels aux sujet de la consommation d'espaces notamment ceux dit ENAF ,

Position de la CC7Vallées dans les « mémoires en réponse » aux « Avis » et « PV CE » :

Les demandes évoquées par la CDPENAF ont reçu une réponse de la CC7Vallées qui fera des propositions lors de la prochaine « conférence des maires de l'EPCI », l'EPCI et prend l'engagement d'apporter les modifications recommandées pour l'approbation du PLU-iH,

Conclusion du commissaire enquêteur :

L'aspect **consommation d'espace** également évoqué par d'autres institutionnels **trouvera une argumentation dans la réponse apportée à l'Avis de l'État,**

Au regard de ma connaissance du dossier et des remarques contenues dans les avis MRAe, CDPENAF DDTM, le CE motivera ses conclusions dans l'aliéna consacré à l'avis de l'État.

- **Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement des Hauts-de-France (CRHH).**

Cette institution **émet un avis favorable** et formule ses félicitations, du volontarisme de la CC7Vallées à se doter d'un PLH sans en être réglementairement obligé, de la qualité d'association des acteurs locaux,

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique n'apporte pas de critique d'autres institutionnels aux sujet de la mise en œuvre d'un PLH, hormis que la consommation d'espaces ENAF.

Position de la CC7Vallées dans les « mémoires en réponse » aux « Avis » et « PV CE » :

La CC7Vallées n'apporte aucun commentaire sauf sa reconnaissance pour cet Avis,

Conclusion du commissaire enquêteur :

la position de la CRHH n'appelle pas de commentaire ni de réserve du CE.

Néanmoins le CRHH évoque le besoin de la CC7Vallées,

Au regard de ma connaissance du dossier je considère que le projet correspond aux attentes du territoire.

- **L'Avis de l'État exprimé par le Préfet du Pas de Calais** (courrier du 13 octobre 2025) relaie l'analyse du dossier d'enquête réalisée par **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais** (DDTM),
En premier lieu il manifeste la qualité du travail mené avec les élus et l'ambition du projet, en particulier le choix d'un PLUi intégrant un PLH, qui place l'habitat au cœur du projet de territoire. Le volet habitat est jugé volontariste, attentif à l'ensemble des parcours résidentiels, aux publics fragiles, à la requalification du parc ancien et au développement d'une offre de logements abordables adaptés à la sociologie locale.
Il émet un avis favorable avec réserves

Le courrier expose ensuite plusieurs insuffisances majeures et suggère des pistes d'amélioration possible :

- l'imprécision des objectifs opérationnels de production de logements, leur déclinaison communale (volumes, typologies, foncier mobilisé, calendrier), ce qui affaiblit la portée du PLH.
- La sous estimation de la consommation foncière projetée, en s'appuyant sur des hypothèses contestables (majoration de 20 % de l'enveloppe foncière), l'exclusion des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de moins de 3 000 m² pour un seuil de 500 m² préconisé au SRADDET,
- La démonstration insuffisante pour le respect du processus de mutualisation de la garantie communale, pourtant indispensable pour l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser.
- L'emploi de la zone Uj n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire, les fonds de parcelles sont repris indifféremment en UJ ou N ou A.

Les 5 réserves sont :

- **réduire la consommation foncière globale** et la rapprocher des enveloppes SRADDET et SCoT ;
- **revoir le phasage temporel** pour ralentir fortement la consommation d'ici 2031 ;
- **conditionner l'ouverture** des zones à urbaniser aux besoins réels en logements et au taux de remplissage des zones existantes ;
- **mieux articuler** urbanisation et objectifs du PLH (POA) ;
- **intégrer** un tableau détaillé et territorialisé des objectifs de production de logements, tel que présenté au CRHH.

Parmi les précisions de l'analyse technique détaillée du service d'Etat jointe au courrier, l'objet et les détails de compréhension des réserves portent sur :

- ✓ Réserve 1 : « *Le volet PLH du dossier est desservi par l'absence d'un tableau récapitulatif des objectifs* »,
- ✓ Réserve 2 : « *Les OAP sectorielles trop généralistes dans leurs préconisations* »,
- ✓ Réserve 3 : « *Le postulat ne visant la consommation d'ENAF au sein des enveloppes urbaines qu'à partir d'une superficie minimale de 3000m² contrevenant les recommandations du SRADDET, et ignorant l'usage de l'application « l'Occupation du Sol à 2 Dimensions dans les Hauts-de-France » (OCS2D) identifiant les espaces situés sous le seuil de 500m²* »,
- ✓ Réserve 4 : « *La présentation des chiffres de consommation planifiée est à consolider ou à clarifier. La sous-évaluation de consommation à l'échéance du PLUi porte sur 94,5 ha, alors que le projet arrêté du PLUi planifie une consommation foncière entre 150 et 160 ha. interroge sur le respect de la cohérence interne des différentes pièces du projet de PLUi.* »,
- ✓ Réserve 5 : « *La cohérence entre le besoin exprimé ne paraît pas assurée. Un recalibrage du projet paraît nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation des OAP*

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

consommatrices d'ENAF, devront être adossées aux besoins réels et aux possibilités de densification via les dents creuses. »

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique a apporté une critique de plusieurs Institutionnels au sujet de la consommation d'espaces notamment ceux dits ENAF, Néanmoins au regard de ma connaissance du dossier et des remarques contenues dans les avis MRAe, CDPENAF DDTM, le CE motivera ses conclusions dans l'aliénas consacrée à l'avis de l'État.

Position de la CC7Vallées dans les « mémoires en réponse » aux « Avis » et « PV CE » :

À la lecture des réserves formulées dans l'avis de l'État, la maîtrise d'ouvrage (MO) a compris que celles-ci portent principalement sur la question de la consommation d'espaces. Dans son mémoire en réponse, la CC7Vallées a ainsi précisé sa position point par point sur les observations émises par les services de l'État. Certaines ont donné lieu à des ajustements, tandis que d'autres devront être soumises à l'arbitrage des élus lors de la prochaine conférence des maires, étape indispensable à l'approbation du PLUi-H.

L'analyse réalisée par les services de l'État, et notamment celle exprimée dans la réserve n°4 (synthétisée supra), a surpris la MO. Afin de comprendre les fondements de cette position, celle-ci s'est engagée à reprendre la démarche d'analyse en s'appuyant sur le tableau figurant au chapitre II.2 de l'annexe à l'avis de l'État. Dans son mémoire en réponse, la MO présente le tableau figurant en annexe 2 bis et expose ses constats quant à l'utilisation de l'application OCS 2D. Elle estime que cet outil présente des limites d'interprétation, en particulier pour les parcelles de petite taille situées en milieu urbain. À ce titre, les identifications opérées interrogent quant à la réelle valeur naturelle, agricole ou forestière de ces parcelles, valeur qui justifierait leur classement en ENAF, classement qui, selon la MO, devrait être démontré préalablement.

Dans l'annexe 2 bis, la MO explicite ainsi ses points de désaccord et décrit la méthodologie de comparaison mise en œuvre, consistant à confronter, parcelle par parcelle, l'analyse de la DDTM à celle portée par la CC7Vallées.

La lecture du mémoire en réponse de la MO a suscité des interrogations. Une réunion de travail s'est tenue le 5 janvier 2026 entre le commissaire enquêteur (CE) et la MO afin d'approfondir les points de désaccord et de permettre à la MO de préciser sa démarche. Cette réunion a permis de dégager les constats suivants :

- la méthode retenue par la CC7Vallées dans le dossier d'enquête exclut du calcul les parcelles ENAF de moins de 3 000 m², y compris lorsqu'elles sont situées en zone U ; selon cette approche, le PLUi-H génère un potentiel de consommation de 111 ha d'ENAF ;
- la méthode retenue par l'État intègre dans le calcul les parcelles ENAF de plus de 500 m² situées en zone U, quelle que soit leur localisation ; selon cette approche, le PLUi-H générerait un potentiel de consommation compris entre 150 et 160 ha d'ENAF (cf. page 2 de l'avis de la DDTM).

La MO relève une première incohérence dans le tableau produit par les services de l'État : celui-ci fait apparaître un total de 117,19 ha (cf. page 39 de l'avis de la DDTM), et non une consommation comprise entre 150 et 160 ha comme indiqué en page 2. Elle précise par ailleurs que, sur ces 117,19 ha analysés en détail (cf. annexe 2 bis), l'agent de la DDTM en charge de l'instruction aurait majoré la consommation de 19,47 ha par rapport aux évaluations de la CC7Vallées. Cette majoration s'expliquerait, selon la MO, de la manière suivante :

- pour les zones en extension (colonne A), une majoration de 3,49 ha liée à des erreurs d'appréciation du caractère ENAF ;

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

- pour les emplacements réservés (colonne B), une majoration de 3,59 ha, les emplacements réservés n'ayant pas été intégrés dans le calcul de la CC7Vallées, nombre d'entre eux étant situés en zones A ou N ;
- pour les autres parcelles identifiées (colonne C), une majoration de 12 ha correspondant à la prise en compte des parcelles de moins de 3 000 m², contrairement à la méthode retenue par la CC7Vallées ;
- enfin, la MO mentionne des erreurs d'appréciation liées à l'OCS 2D, des parcelles non identifiées ainsi que des doublons.

La MO considère ainsi être très éloignée de la surconsommation de 39 à 49 ha (écart entre 150/160 ha et 111 ha) reprochée par les services de l'État et mentionnée en page 2 de l'avis. L'État indique une non-prise en compte de 39 à 49 ha dans le calcul de la CC7Vallées, alors que le tableau fourni ne fait apparaître qu'un écart de 6,19 ha (117,19 – 111).

La MO s'interroge donc sur le bien-fondé de réserves qu'elle estime insuffisamment justifiées et étayées.

En synthèse, la MO indique que la consommation d'espaces réellement évaluée par les services de l'État s'élève à 117,19 ha, dont il conviendrait de déduire les 19,47 ha de majorations contestées, ce qui éloigne très largement le projet des 150 à 160 ha initialement avancés. De ce fait, la surconsommation de 39 à 49 ha reprochée à la CC7Vallées ne serait pas avérée.

Enfin, au regard des orientations du projet de SCoT, celui-ci attribue à la CC7Vallées une enveloppe de consommation d'espaces de 102 ha à l'horizon 2040, soit dans la même échelle temporelle que celle retenue pour l'évaluation du PLUi-H. Le projet de PLUi-H de la CC7Vallées affiche une consommation de 111 ha, hors prise en compte des parcelles urbanisées de moins de 3 000 m². La divergence entre les deux méthodes de calcul — seuil de 3 000 m² pour la CC7Vallées et de 500 m² pour l'État — se traduirait ainsi par un écart de 6,19 ha (117,19 – 111), à mettre en perspective avec le plafond de consommation fixé par le SCoT.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Mon appréciation pour cette confrontation d'analyse, l'aspect **consommation d'espace** pour ce sujet sensible « **ENAF** » point crucial de divergence des Instances Étatiques, il entraîne une incidence sur la validation du projet de PLUi-H, contexte qui ne peut être considéré de façon littéral.

Compte tenu de l'importance intrinsèque des recommandations du SRADDET, du projet de SCoT pour la protection « ENAF », je ne constate pas dans des allégations du service d'Etat et de la CC7Vallées d'éléments tangibles et vérifiables afin d'établir souverainement mes conclusions motivées avec un arbitrage de la divergence.

Pour asseoir mon interprétation et ma sincère conviction j'ai réalisé un contrôle aléatoire des données, j'ai constaté un manque d'éléments et de précisions pour confirmer le dépassement de 39 à 49 ha évoqué dans l'Avis de l'Etat ;

7.4.6.2 Posture des PPA & OPA avec position de la CC7Vallées,

Ce sous chapitre présente la synthèse des postures de chaque instance PPA & OPA invitée par la Mo à émettre un avis sur le projet de PLUi-H soumis à enquête publique, et nécessitant une réponse de la MO devant être mise à la disposition du public pendant l'enquête publique.

La synthèse des avis « Personnes Publiques Associées (PPA) et Organismes Publics Associés (OPA) » :

- **le Département 62**, fait état que ce projet n'appelle pas de remarque de l'institution Départementale et conduit celle-ci à émettre un **avis favorable** au projet.

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

- **la Chambre de Commerce et d'Industrie** Littoral des Hauts de France (CCILHF), encourage à maintenir : « un lien régulier avec les acteurs économiques du territoire », une offre foncière économique,
- **la Chambre des Métiers et de l'Artisanat** (CMA) du Pas-de-Calais, fait part de son soutien, sans exposer de remarque.
- **la Chambre d'Agriculture Nord-Pas-de-Calais**, expose qu'en l'état du projet, elle : émet un avis défavorable sur la consommation foncière, et réserve son avis global sur le PLUi-H, sous condition de la prise en compte de l'ensemble des remarques formulées dans le courrier et la note complémentaire associée.
- **l'Agence de l'Eau**, sans exprimer un réel avis formel sur le projet de PLUi-H, attire l'attention sur les enjeux associés à la gestion des eaux dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.
- **du Centre National de la Propriété Forestière** (CNPF), sans émettre un réel avis formel, fait état d'une recommandation par la mise en œuvre l'article L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme (classement au titre du paysage pour les boisements, en évitant le classement au titre du paysage pour les boisements).
- **du syndicat mixte DU SCOT Du PAYS MARITIME ET RURAL DU MONTREUILLOIS**, émet un avis favorable au projet de PLUi-H-7-Vallées, en soutenant les grands équilibres définis dans le PADD, préconise une vigilance accrue sur la préservation des zones humides, l'exigence de cohérence ZAN et de conformité au SRADDET afin d'amoindrir l'artificialisation nette et d'optimiser l'usage du foncier existant.
- **de la SNCF**, elle ne s'oppose pas au projet de PLUi-H, sous réserve qu'il n'ait aucun impact sur l'exploitation, la maintenance ou le développement futur du réseau ferroviaire. Elle demande la prise en compte de l'ensemble de ses remarques et l'annexion formelle de la servitude T1 au règlement du PLUi-H.
- **du Pôle Équilibre Territorial et Rural Ternois 7 Vallées**, émet un avis favorable au titre de la demande de dérogation de la CC7Vallées, relative à l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles agricoles et forestières dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-H.
- **de la CPIE VALLEES AUTHIE ET CANCHE**, sans émettre un avis, elle expose ses remarques, le CPIE souligne la qualité globale du PLUi-H, remercie la CC7Vallées pour la concertation et reste disponible pour apporter des compléments ou un appui technique.
- **de la Commission Locale de l'Eau de l'Authie** (CLE), évoque que dans l'attente de l'approbation du SAGE de l'Authie où ses dispositions deviendront opposables n'émet pas de réserve sur le projet de PLUi et reste disponible pour accompagner la collectivité.
- **du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement 62** (CAUE62), considère que l'approche de la CC7Vallées est cohérente, riche et transversale. L'articulation entre les différents outils de planification permet une vision complémentaire des enjeux (patrimoine, paysage, écologie, mobilités, habitat) et contribue de manière qualitative à l'élaboration du PLUi-H, en renforçant la qualité du cadre de vie et des futurs aménagements.
- **l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Pas-de-Calais**, sous réserve de la prise en compte de ses recommandations, avis favorable rendu sur le projet arrêté du PLUi. Les services de l'État se tiennent disponibles pour accompagner la collectivité dans la suite de la procédure.
- **de GRT Gaz (NATRAN) Direction des Opérations**, constate que la prise en compte des ouvrages de transport de gaz et de leurs servitudes est incomplète dans le PLU. Plusieurs compléments et corrections sont demandés afin d'assurer la sécurité et la conformité réglementaires.
- **de L'office National des Forêts**, sans rendre un avis formel sur le projet de PLUi-H, émet des observations : nécessité de faire apparaître dans le document d'urbanisme le régime spécial des terrains de la forêt domaniale d'Hesdin, préconise en l'absence

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

d'urbanisation au pourtour de la forêt publique de créer une contrainte en limite, maintien des accès à la forêt pour des engins d'exploitation, s'oppose à l'application de l'Article L151-38 du Code de l'urbanisme au titre de l'exploitation forestière,

- **l'État-major des Armées, zone de défense de Metz**, sans réellement émettre un avis formel, rappelle que la commune de Sempy accueille l'immeuble militaire « terrain d'exercice de Sempy », de plusieurs cimetières militaires étrangers ou il attire une attention particulière à la préservation de ces sites

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique apporte une critique de plusieurs Institutionnels notamment pour le sujet récurant de la consommation d'espace notamment ceux dits ENAF,

Position de la CC7Vallées dans les « mémoires en réponse » aux « Avis » et « PV CE » :

Les demandes et remarques évoquées par les PPA et OPA ont reçu une réponse de la CC7Vallées qui fera des propositions lors de la prochaine « conférence des maires de l'EPCI », prend l'engagement d'apporter les modifications recommandées pour l'étape d'approbation du PLUi-H,

Conclusion du commissaire enquêteur : A la lecture des Avis les remarques des PPA ET OPA , celles ci s'apparentent plus à des conseils et des rappels vis à vis de leurs prérogatives ce qui n'engendre pas d'avis réellement défavorable, à ce titre les éléments du mémoire en réponse de la CC7Vallées apporte les éléments adaptés.

Seule la Chambre d'Agriculture Nord-Pas-de-Calais émet un avis défavorable relatif a la **consommation d'espace** également évoquée par d'autre institutionnels **trouvera une argumentation dans la réponse apporté à l'Avis de l'État**,

Au regard de ma connaissance du dossier et des remarques contenues dans les avis MRAe, CDPENAF DDTM, le CE motivera ses conclusions dans l'aliéna consacré à l'avis de l'État.

7.4.7 Contributions et observations du public

Le public a manifesté son besoin de participer au dépôt de contributions, les différents registres ont cumulé 265 interventions, contributions en générant un total de 317 observations réparties dans les thématiques principales et sous thématiques suivantes au nombre de :

- | | |
|---|-----|
| - Changement de classement, | 3 |
| - Changement de destination, | 3 |
| - Changement de zonage par commune avec sous thématique argumentée : | |
| - Maintenir la situation avant le projet de PLUiH | 15 |
| - Modernisation du logement avec extension | 11 |
| - Parcelle acquise en terrain constructible (acte notarié) | 8 |
| - Parcelle d'une indivision qui, après classement, serait disponible à la vente | 6 |
| - Réalisation résidence principale (mutation ou retraite) | 17 |
| - Renseignements, précisions, attestations, etc. | 102 |
| - Vente parcelle constructible pour besoin vital, | 3 |
| - Délimitation de zonage, | 1 |
| - Demande de confirmation, | 2 |
| - Demande de précision, | 2 |
| - Demande de renseignements, | 9 |
| - Emplacement réservé, | 2 |
| - Encadrer le développement des éoliennes, | 67 |
| - Hors sujet de l'enquête publique du PLUiH, | 2 |
| - Nuisances, | 6 |
| - OAP Sectoriel, | 4 |

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

- Patrimoine,	10
- PLUi-H en général,	3
- Règlement,	7
- Visite sans contribution,	32
- Zones inondables,	2

Total des thématiques principales et sous thématiques 317

Nous constatons que les principales doléances portent par leur nombre sur les demandes de changement de zonage par commune et l'encadrement pour le développement des éoliennes,

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique n'a pas apporté d'éléments similaires à ceux des contributions, nous pouvons même constater une divergence d'intérêts entre les particuliers et les institutionnels. Les uns réclamant l'ouverture à l'urbanisation les autres un frein dans la consommation d'espaces dont ceux classés ENAF.

Position de la CC7Vallées dans le « mémoire en réponse » aux « contributeurs » :

Les demandes et remarques évoqué par les contributeurs ont reçu une réponse de la CC7Vallées dans le souci d'apporter satisfaction ou explications à chacune des 317 observations,

Conclusion du commissaire enquêteur : les observations du public ne formalisent pas une désapprobation du projet, j'ai noté que la MO apporte dans son mémoire en réponse des explications tant réglementaires qu'argumentées, ainsi que la prise en compte favorable de requêtes de façon satisfaisante pour chacune des contributions et observations du public.

Il est à noter que de nombreux propriétaires se retrouvent spoliés de la valeur de leurs bien par le déclassement de zonage passant de urbanisable à ENAF,

7.4.8 Questions du commissaire enquêteur

Par l'annexe 3 du PV de clôture de l'enquête publique le CE pose 11 questions à la MO, ces questions reposent sur différents sujets soumis à la CC7Vallées :

- quelle est la valeur ajoutée de son point de vue du projet de PLUiH ?,
- quelles ont été les difficultés rencontrées pendant la période d'étude du PLUiH ?,
- quelles seraient les conséquences en cas d'ajournement pour la mise en œuvre donc l'application du projet de PLUiH ?,
- que répondre aux attentes des Communes concernant la consommation d'espace ?,
- que répondre aux attentes des OPA et PPA concernant la consommation d'espace ?,
- que répond la CC7Vallées sur le désaccord avec certaines instances sur une trop importante consommation d'ENAF ?,
- quelle stratégie compte mettre en œuvre la CC7Vallées pour atténuer la consommation et rassurer les instances de décision ? ,
- quelle est la position de la CC7Vallées pour la remarque de M. le Préfet, que « L'emploi de la zone Uj ne semble pas faire l'objet d'un traitement homogène sur l'ensemble du territoire, à savoir que certains fonds de parcelles sont repris indifféremment en UJ ou N ou A. » cette remarque suggère qu'en milieu urbain les ENAF auraient pu être classées Uj, ?,
- quelle est la réelle valeur ajoutée pour le territoire et ses habitants de la mise en place des diverses contraintes telle que « la trame verte et bleue », « zones humides », « Espace Naturel » ?,

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

- quelle est la valeur ajoutée pour le territoire et ses habitants de la « loi Résilience » ayant introduit la notion de « ENAF », au sein des zones urbanisées sur des parcelles en îlots inférieurs à 3000m²,

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La période de l'enquête publique ainsi que l'analyse du dossier d'enquête, des avis d'institutionnels et la contribution du public ont suscité ces questions par nécessité d'un éclairage au public sur ces différentes thématiques,

Position de la CC7Vallées dans le « mémoire en réponse » :

Les questions et remarques du CE ont attiré l'attention de la MO sur des postures possibles mais insoupçonnées. La CC7Vallées fera des propositions en arbitrage des Élus lors de la prochaine « conférence des maires de l'EPCI », afin de prendre l'engagement d'apporter les modifications recommandées pour l'étape d'approbation du PLUi-H,

Conclusion du commissaire enquêteur : Je prends en compte les réponses de Monsieur le Président de l'EPCI à mes observations du procès-verbal de synthèse, chacune des questions reçoit des explications argumentées tant réglementaires que techniques de façon satisfaisante,

7.4.9 Bilan de l'enquête publique

Perception de l'analyse du dossier d'enquête pour le PLUi-H de la CC7Vallées :

Le projet de PLUi-H arrêté par l'ensemble des CM présente de nombreux aspects positifs :

- Montre une volonté de densifier la trame urbaine existante,
- Donne une vocation nouvelle au territoire,
- Participe au renforcement du développement urbain,
- Améliore la qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- Évite la consommation foncière des terres agricoles et naturelles au regard des documents d'urbanisme actuel, en s'inscrivant dans l'orientation de la loi 20 juillet 2023 visant la lutte contre l'artificialisation des sols qui instaure le « ZAN ».
- Répond également aux besoins de logements recensés,
- Respecte les objectifs supra-communaux,
- Répond favorablement aux observations et demandes des PPA,
- Tient compte des observations du public pendant la phase de concertation,

Bilan des observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA et du Public :

La phase de consultation liée à l'enquête publique n'a pas apporté d'élément visant une quelconque inadaptation juridique du projet de PLUi-H, néanmoins parmi les différents points de divergence, le prédominant concerne la consommation d'ENAF

Position de la CC7Vallées par ses réponses aux diverses sollicitations :

La CC7Vallées évoque sa volonté d'aboutir à la validation du PLUi-H avant les échéances électorales, à ce titre elle met tout en œuvre pour que cet outil planificateur intercommunal rendu à l'échelle des communes soit un réel compromis acceptable par l'ensemble des acteurs : institutionnels, politiques, administrés (habitants), agricoles, économiques et industriels,

Que les arbitrages des Élus lors de la prochaine « conférence des maires de l'EPCI », puissent prendre l'engagement d'apporter les évolutions importantes qui seront apportées au document pour baisser l'artificialisation des sols, modifications nécessaires et recommandées pour l'étape d'approbation du PLUi-H,

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

Ces évolutions s'appuient sur les précisions indiquées dans le mémoire en réponse PPA, dans le souci d'améliorer significativement le projet sur cette question de la consommation foncière, la CC7Vallées s'engage à modifier le PLUI sur les points suivants :

- ✓ 3 hectares de réduction du volume total de consommation planifiée ;
- ✓ 2,3 hectares de report de l'ouverture à l'urbanisation après le 1er janvier 2031 ;
- ✓ 15 hectares de reclassement de fonds de jardins en zone Uj (zone urbaine de jardins) afin de réduire davantage l'artificialisation des sols, comme cela est suggéré dans l'avis de l'État ;
- ✓ 480 ha de zones urbaines devront être éco-aménagées suite à la mise en place d'un coefficient de biotope par surface (CBS) en zone UR, permettant là aussi de réduire d'autant l'artificialisation des sols, comme cela est suggéré dans l'avis de la MRAe,

Conclusion du commissaire enquêteur : Je constate une vision de la CC7Vallées positive et encline à redéfinir les équilibres urbains et ruraux dans un objectif vertueux et le souci de préserver les espaces naturels. A ce titre l'application d'un coefficient de biotope à la surface apportera une réduction significative de l'artificialisation.

Je note que la CC7Vallées adopte une position prédisposée, dans son « mémoire en réponse ».

Elle apporte et précise par réponse circonstanciée à l'ensemble des sollicitations et contributions tant des instances étatiques, OPA, PPA, des contributeurs et du CE sa position vis. à. vis des observations formulées, et évoque ses objectifs ainsi que les modalités, moyens, délais nécessaires pour l'adaptation à porter aux documents et pour leurs mise en œuvre.

Pour le volet ENAF concernant l'incrimination de surconsommation, elle éclaire par démonstration évoquée supra en interaction avec les deux méthodes de calcul (parcelles >3000m², >500m²) que :

- ✓ L'avis de l'Etat fait référence à une consommation planifiée sur 2021-2040 entre 150 et 160 ha, soit entre 39 et 49 ha de surconsommation par rapport aux 111 ha annoncées par la CC7V pour le projet arrêté
- ✓ La comparaison des deux méthodes de calcul (111 ha pour la méthode CC7V contre 117,19 ha pour la méthode justifiée par l'Etat) génère 6,19 ha de différence
- ✓ L'enveloppe attribuée dans le projet SCoT est de 102 ha, soit un dépassement de 15,19 ha selon la méthode Etat
- ✓ La première réduction de dépassement en consommation d'ENAF est annoncée par la CC7Valles avec – 3ha intrinsèque, 2,3ha en report d'échéance,
- ✓ La seconde réduction d'artificialisation par prescription d'un coefficient de biotope (40% de 480 hectares) générerait une protection d'artificialisation de 192 ha. L'orientation prise est favorable au sens du respect de deux lois, celle du 22 août 2021 dite « loi climat et résilience » et celle du 20 juillet 2023 visant la lutte contre l'artificialisation des sols et rappelée dans l'avis de ma MRAe.

7.4.10 Position du CE dans ses conclusions motivées

Le Projet du PLUi-H présente de nombreux aspects positifs. Mais également de fortes oppositions par les institutionnels principalement fixées sur la consommation d'ENAF, La CC7Vallée apporte des pistes de progrès visant à enrayer les oppositions par : des argumentaires chiffrés de diminution de consommation d'ENAF, des propositions de

Du Lundi 20 octobre au Dimanche 23 novembre 2025.

substitution de classement des parcelles A et U sur le zonage Uj en renforçant sa prescription réglementaire qui permettra une exploitation respectant les biotopes,

Dans son intime conviction le CE délivre ses conclusions motivées par les réponses de la MO aux oppositions, recommandations, remarques, observations, doléances et suggestions des Instances Étatiques, OPA & PPA, Élus, Habitants et de son analyse du dossier tant dans la pertinence des enjeux et objectifs pour le territoire que de l'anergie déployée par l'ensemble des acteurs (Élus, techniciens, Bureaux d'études) dans l'aboutissement du PLUi-H que de l'investissement financier.

Je concidère que ce projet intégrant les évolutions dites importantes par la MO le valorise dans l'esprit de la « loi Résilience »,

La finalisation des conclusions motivées font état de la mise en œuvre des engagements évoqués par la MO dans ses mémoires en réponse aux avis des Instances Étatiques, OPA & PPA, Élus, Habitants qu'au PV de clôture d'enquête du CE, à ce titre le CE émet 2 réserves :

- ✓ **l'une du respect d'évolutions importantes pour baisser l'artificialisation des sols** (réduction du volume total de consommation planifiée, report de l'ouverture à l'urbanisation après le 1er janvier 2031, du reclassement en zone Uj (zone urbaine de jardins) ainsi que l'éco-aménagement des zones urbaines par la mise en oeuvre d'un coefficient de biotope par surface (CBS) en zone UR, permettant à ces deux mesures de réduire l'artificialisation des sols.
- ✓ **la seconde pour confirmer la réduction de consommation d'ENAF** vis à vis de l'évaluation chiffrée par le service d'Etat (évoqué dans les avis de la MRAe, de la CDPNAF, de L'État, de la Chambre d'agriculture) et de la position CC7Vallées, qui précise point par point les ambiguïtés d'identification d'espaces et de comptabilisation ou d'imprécisions évoquées dans l'avis de l'État.

8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir conduit l'enquête d'une durée de 35 jours suivant les prescriptions des arrêtés n° PLUi-H-2025-1 en date du 22 septembre 2025 et n° PLUi-H-2025-2 en date du 03 octobre 2025 (élargissement à l'abrogation des cartes communales) pris par Monsieur le Président De la CC7Vallées.

En conclusion après avoir : étudié le dossier proposé à l'enquête publique, analysé les avis et observations émises par les Instances Étatiques, OPA, PPA, entendu le public lors des permanences et en rendez-vous, pris connaissance des contributions du registre papier et numériques, analysé l'ensemble des observations, puis s'être entretenu avec le représentant de la MO et avoir pris en compte son « mémoire en réponse » et émis mes conclusions motivées présentées ci-avant :

J'émet par mon intime conviction un

**AVIS FAVORABLE
assortie de 2 réserves**

Au projet du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H)
des 7 Vallées
ainsi que l'abrogation des cartes communales.

Mes réserves portent sur la mise en œuvre :

- du respect d'évolutions importantes pour baisser l'artificialisation des sols,
 - de confirmer la réduction de consommation d'ENAF,
- dans l'esprit de mes conclusions motivées ci avant (chapitre 7),

CONDETTE le 19 Janvier 2026.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. PERET', enclosed within a large, loopy blue oval.

Le Commissaire enquêteur,
Mr PERET Daniel