

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-OMER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°2

PLUi de l'ex-COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE FAUQUEMBERGUES

29 avril 2024 au 29 mai 2024 inclus

- RAPPORT**
- CONCLUSIONS*
- ANNEXES*



Décision du Tribunal Administratif de Lille : N° E24000024/59 du 8 mars 2024

Arrêté : 519-24 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer du 20 mars 2024.

Siège de l'enquête : Hôtel de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, 2 rue Albert Camus 62219 LONGUENESSE

Commissaire Enquêteur : Dominique CORREIA

Table des matières

I. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE, CADRE JURIDIQUE ET OBJET	3
I.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	4
I.2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
I.3. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE RETENUE	5
II. SYNTHÈSE DU PROJET	5
II.1. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION	5
II.1.1 La modification des documents graphiques	5
II.1.2. La modification du règlement écrit.....	6
II.1.3. La modification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
II.2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	6
III. LA CONCERTATION.....	7
III.1. MODALITES DE CONCERTATION PRELABLE	7
III.2. STRUCTURE DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	7
III.2.1. Registre d'enquête	7
III.2.2. Partie administrative.....	7
III.2.3. Pièces techniques.....	7
III.2.4. Avis des personnes Publiques Associées	7
IV. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
IV.1. PRESCRIPTION DE L'ENQUETE	8
IV.2. ORGANISATION DE LA CONTRIBUTION PUBLIQUE	8
IV.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE.....	9
IV.3.1. Réunion de préparation	9
IV.3.2. Visite des lieux.....	9
IV.3.3. Signature des dossiers et registres.....	9
IV.4. INFORMATION DU PUBLIC	9
IV.4.1. Affichage.....	9
IV.4.2. Information légale	10
IV.4.3. Informations complémentaires.....	10
IV.5. COMPTE RENDU DES PERMANENCES	10
IV.6. CLIMAT DE L'ENQUÊTE	10
IV.7. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	10
V. LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	11
VI. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	11
VI.1. OBSERVATIONS DU PUBLIC	11
VI.2. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS, MEMOIRE EN REPONSE.....	11
VII. CONCLUSION DU RAPPORT	11

PRÉAMBULE

Le présent document constitue le rapport relatif au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

Les conclusions et avis font l'objet d'un document distinct.

Les annexes sont consignées dans un document séparé nommé « ANNEXES ».

I. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE, CADRE JURIDIQUE ET OBJET

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol opposables aux autorisations d'urbanisme sur le territoire considéré.

Le PLU définit au travers notamment du document intitulé Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) le projet de territoire de la commune et en règlemente l'usage des sols.

L'article 10 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) a d'autre part introduit un nouveau contenu obligatoire pour le PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La réforme de modernisation du contenu du PLU du 1er janvier 2016 rend les OAP obligatoires pour ouvrir une zone à l'urbanisation 8 (art. R.151-20 du Code de l'urbanisme).

Alors que le règlement du plan local d'urbanisme s'inscrit lui dans la tradition de l'urbanisme réglementaire, les OAP se veulent mieux adaptées que le règlement pour traduire certains enjeux et certaines ambitions du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le règlement écrit du PLU détermine des interdictions ou des autorisations sous conditions ainsi que des prescriptions visant à encadrer voire à limiter les possibilités de construire.

Les OAP s'inscrivent à l'inverse dans un urbanisme « positif » visant à prévoir les modalités de réalisation d'un projet : un programme de logements, une nouvelle voie, un aménagement... tout en laissant des marges de manœuvre pour sa réalisation.

Les OAP sont donc complémentaires des dispositions réglementaires.

Ces documents doivent être compatibles avec les documents d'urbanisme supra communaux et répondre aux principaux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) concernant son périmètre.

Une fois approuvé, le PLU peut faire l'objet de modification ou de révision.

Les articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme définissent les procédures permettant de le faire évoluer.

I.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

L'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est située dans la région Hauts de France et le département du Pas-de-Calais. Elle relève de l'arrondissement de Saint-Omer.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) est une structure intercommunale créée le 1er janvier 2017 par fusion de quatre EPCI : la Communauté d'Agglomération de Saint Omer, et les Communautés de Communes du Canton de Fauquembergues, de la Morinie et du Pays d'Aire.

La CAPSO est compétente en matière de plan local d'urbanisme depuis sa création.

L'un des document d'urbanisme en vigueur est le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues (CCCF). Il a été approuvé par le Conseil communautaire de la CCCF le 28 février 2014.

Le PLUi de l'Ex CCCF se décline notamment au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLUi de l'ex-CCCF vaut en outre PLH.

Il comprend en particulier une OAP Habitat et des OAP de secteur couvrant les zones à urbaniser et de renouvellement urbain.

Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Pour les secteurs de développement prévoyant une production de logements, l'OAP définit en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD le nombre minimum de logements et la densité brute attendus., ainsi que la typologie des logements

Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est à noter que le PLH de la CAPSO qui permettra d'unifier les objectifs du territoire issu de la fusion de plusieurs EPCI a été élaboré et est en cours d'approbation. Il couvrira en particulier le territoire de l'ex-CCCF.

I.2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il s'agit d'une modification du PLUi de l'ex-communauté de Communes du Canton de Fauquembergues (CCCF) régie par les articles L153-36 et L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification concerne les communes de l'ex CCCF : Audincthun, Avroult, Beaumetz-les-Aire, Bomy, Coyecques, Dennebrœucq, Enquin-lez-Guinegatte, Erny-Saint-Julien, Fauquembergues, Febvin-Palvart, Fléchin, Laires, Merck-Saint-Liévin, Reclinghem, Renty, Saint-Martin-d'Hardinghem et Thiembronne.

Modification des documents graphiques

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle sur le tableau des emplacements réservés suite à la modification simplifiée n°5 du PLUi de l'ex CCCF sur la commune de Thiembronne.

Modification de règlement écrit

Il s'agit de modifier le règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de prendre en compte la spécificité des bâtiments d'activités dont agricoles.

Modification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il s'agit de modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation sur les communes de Fauquembergues et Coyecques.

I.3. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE RETENUE

La procédure retenue est une modification du PLUi.

Les articles L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme prescrivent en effet une procédure de modification lorsque le projet n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations du PADD
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

II. SYNTHÈSE DU PROJET

II.1. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

II.1.1 La modification des documents graphiques

Mise à jour les emplacements réservés au territoire de la commune de Thiembronne.

Il convient de rectifier une erreur matérielle résultant de la procédure de modification simplifiée n°5 du PLUi sur la commune de Thiembronne en mettant à jour le cahier des emplacements réservés et le tableau des emplacements réservés sur les plans de zonage.

II.1.2. La modification du règlement écrit

Certaines dispositions du PLUi de l'ex-CCCF sont apparues trop contraignantes vis-à-vis des constructions autres qu'habitations. Suite à des difficultés d'interprétation ou d'application réaliste un nombre important de demandes d'autorisations fait l'objet de refus incompris des pétitionnaires.

Il convient donc de préciser les dispositions applicables aux habitations d'une part et d'autre part aux bâtiments agricoles ou d'activités, notamment les règles d'aspect extérieur et d'implantation des constructions.

II.1.3. La modification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Communes de Fauquembergues

Secteur de développement « Bourg-Centre »

La modification concerne la programmation des logements sur le site n°5, friche agricole de la rue d'Arras. Le programme de l'OAP précise que le projet intégrera les objectifs de mixité sociale et prévoit 10 logements en accession sociale à la propriété sur les 12 prévus, la modification supprime cette obligation de logements sociaux qui seront réalisés sur un autre secteur.

Commune de Coyecques

Secteur de développement « rue principale »

Il s'agit de transférer les logements sociaux prévus par l'OAP du site 1 vers l'OAP du site 2.

Site n°1 à urbaniser : Il est prévu la réalisation sur ce site de 55 logements dont 10 logements locatifs aidés. Il est proposé de supprimer cette spécificité du programme et de réaliser ces logements locatifs aidés dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le site n°2

Site n°2 friche agricole en renouvellement urbain La programmation reprendrait l'intégration de logements locatifs aidés

II.2. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Artois

Le SCoT est le cadre de référence des différentes politiques sectorielles et notamment l'habitat, les déplacements, l'environnement et le développement économique.

Les modifications envisagées ne modifient en rien la compatibilité avec le SCoT.

Impact sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les modifications envisagées ne modifient en rien la compatibilité avec les orientations du PADD et les objectifs en matière de production de logements.

III. LA CONCERTATION

III.1. MODALITES DE CONCERTATION PRELABLE

Conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la délibération D303-22 du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2023 prescrivant la modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues a fait l'objet durant un mois d'un affichage au siège de la CAPSO et en mairies des 17 communes de l'ex-CCCF.

Une annonce légale est également parue dans l'édition du 13 novembre 2023 du journal La Voix du Nord.

Des registres ont été mis à disposition du public à la CAPSO et dans les mairies des communes concernées afin de recueillir ses observations éventuelles.

Aucune demande n'a été recensée.

III.2. STRUCTURE DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier consultable, pendant l'enquête publique relative au projet de modification du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues est constitué des pièces suivantes :

III.2.1. Registre d'enquête

III.2.2. Partie administrative

Délibération D234-23-22 du Conseil communautaire de la CAPSO en date du 28 septembre 2023 prescrivant la modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

L'arrêté 519-24 en date du 20 mars 2024 de Monsieur le Président de la CAPSO prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues pour une durée de 31 jours consécutive du lundi 29 avril 2024 au mercredi 29 mai 2024 inclus.

Avis conforme 2023-7671 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Hauts-de-France en date du 20 février 2024 dispensant le projet de modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues présenté par la CAPSO d'une évaluation environnementale.

III.2.3. Pièces techniques

Notice explicative

Extraits du règlement avant et après modification (articles concernés par la modification)

III.2.4. Avis des Personnes Publiques Associées

Consultation des PPA en date du 22 février 2024

Seul le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale a répondu par courrier en date du 28 mars 2024.

[Commentaires du commissaire enquêteur relatifs à la composition et la présentation du dossier d'enquête :](#)

La notice explicative de 34 pages, présente la procédure et l'objet de la modification, et apporte une information complète sur les modifications envisagées et leur motivation.

Elle aurait peut-être pu mentionner que le PLUi, dont en particulier les OAP faisant l'objet de la modification, valaient PLH.

IV. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

IV.1. PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur, Monsieur Dominique CORREIA, demeurant dans le département du Pas-de-Calais, a été désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, en date du 8 mars 2024 sous la référence N° E24000024/59 en vue de procéder à une enquête publique concernant la modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

En date du 20 mars 2024 Monsieur le Président de la CAPSO signe l'arrêté N°519-24 décidant que :

Article 1er : A partir du lundi 29 avril 2024 à 08h00 jusqu'au mercredi 29 mai 2024 à 17h00, pour une durée de 31 jours, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

Dans son article 3, l'arrêté informe le public des modalités de consultation du dossier, ainsi que des modalités de formulation de ses observations ou propositions.

IV.2. ORGANISATION DE LA CONTRIBUTION PUBLIQUE

Madame MARQUIS, directrice de l'urbanisme, Madame DEMARLE, assistante de direction, direction de l'urbanisme, et Madame FLANDRIN, adjointe à la directrice de l'urbanisme, ont été les correspondantes de la CAPSO auprès du commissaire enquêteur.

Le siège de l'enquête se situait à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer – 2 rue Albert Camus - 62 219 LONGUENESSE.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête version « papier » était consultable au siège de l'enquête ainsi qu'en mairie des 17 communes du canton de Fauquembergues.

Pendant toute la durée de l'enquête le public pouvait également consulter une version numérique sur le site internet de la communauté d'agglomération www.ca-pso.fr ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public à l'hôtel de la communauté d'agglomération.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait présenter des observations ou propositions sur les registres mis à disposition au siège et dans les mairies.

Les observations pouvaient aussi être adressées par correspondance à l'adresse : Enquête publique sur la procédure de modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, Communauté

d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, CS 20079, 62968 LONGUENESSE CEDEX, et par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetespubliques@ca-psy.fr.

Les observations ou propositions du public reçues par courrier ou courriel étaient annexées au registre d'enquête de l'hôtel communautaire.

Toute personne pouvait par ailleurs obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer dès publication de l'arrêté d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête.

Le public pouvait également rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences.

TABLEAU DES PERMANENCES

Lieux	Jour	Permanences	Horaire
Hôtel de la CAPSO	Lundi	29 avril 2024	9h à 12h
Mairie de Coyecques	Mardi	7 mai 2024	9h à 12h
Mairie de Fauquembergues	Jeudi	16 mai 2024	14h à 17h
Hôtel de la CAPSO	Mercredi	29 mai 2024	14h à 17h

IV.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE

IV.3.1. Réunion de préparation

➤ mercredi 20 mars 2024

Présents : Madame DEMARLE, assistante de direction, direction de l'urbanisme de la CAPSO, Madame FLANDRIN adjointe à la directrice de l'urbanisme, et Monsieur Dominique CORREIA, commissaire enquêteur.

Échange sur le dossier, la procédure, l'organisation de l'enquête et la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête.

Il est convenu, afin de ne pas alourdir inutilement le dossier, de n'inclure dans le dossier d'enquête que les articles du règlement concernés par la modification, le règlement complet étant par ailleurs consultable dans toutes les mairies et au siège de la CAPSO.

IV.3.2. Visite des lieux

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux le vendredi 12 avril 2024, notamment sur les sites des OAP concernées par la modification.

IV.3.3. Signature des dossiers et registres

Le lundi 22 avril 2024, au siège de la CAPSO, les dossiers mis à enquête et les registres ont été signés et paraphés par le commissaire enquêteur.

IV.4. INFORMATION DU PUBLIC

IV.4.1. Affichage

Les avis ont été affichés en mairies des 17 communes de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues, ainsi qu'à l'hôtel communautaire.

Un avis a également été affiché en bordure de voirie face à chacun des trois sites d'OAP concernés.

Une vérification de l'affichage a été effectuée le 12 avril 2024, les affichages étaient complets, conformes et visibles de la voie publique.

IV.4.2. Information légale

Les avis ont été insérés dans la rubrique des annonces légales ou administratives des deux journaux suivants :

- Voix du Nord, éditions des 11/04/2024 et 02/05/2024
- L'Indépendant, éditions des 11/04/2024 et 02/05/2024

IV.4.3. Informations complémentaires

L'avis était également visible sur le site internet de la CAPSO.

IV.5. COMPTE RENDU DES PERMANENCES

Les permanences :

Lundi 29 avril 2024 de 09h00 à 12h00 à l'hôtel communautaire de la CAPSO

Mardi 7 mai 2024 de 9h00 à 12h00 en mairie de Coyecques.

Jeudi 16 mai 2024 de 14h00 à 17h00 en mairie de Fauquembergues.

Mercredi 29 mai 2024 de 14h00 à 17h00 à l'hôtel communautaire de la CAPSO

Une personne s'est présentée à Coyecques pour prendre connaissance du projet et a indiqué y être favorable.

Trois autres personnes se sont présentées aux permanences, mais pour des questions ne relevant pas de la présente enquête.

IV.6. CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans un excellent climat.

Le commissaire enquêteur a été très bien reçu lors des permanences. Il remercie le personnel des mairies de Coyecques et Fauquembergues pour leur accueil, Madame MARQUIS, Madame DEMARLE et Madame FLANDRIN pour leur disponibilité.

IV.7. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

La clôture de l'enquête a été effective le mercredi 29 mai 2024.

Les 18 registres ont été clôturés par le commissaire enquêteur.

V. LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Seul le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale a répondu à la consultation en date du 22 février 2024 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération.

Le Parc a émis un avis favorable à ce projet.

VI. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

VI.1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Registre de l'hôtel communautaire :
Les deux contributions reçues par mail et par courrier postal ont été insérées dans le registre du siège de l'enquête.
- Registre de Coyecques : une contribution.
 - **Monsieur Lucien Caron**
- Registre de Fauquembergues : pas de contribution.
- Par courrier électronique : 1 observation
 - **Monsieur et Madame Fourier**
Envoyé : mercredi 29 mai 2024 à 9h07
- Par courrier postal : 1 observation.
 - **Madame Delannoy**
Envoyé : le 7 mai 2024

VI.2. PROCÈS VERBAL DES OBSERVATIONS, MÉMOIRE EN RÉPONSE

Le 4 juin 2024 le commissaire enquêteur a transmis à la CAPSO, par courrier électronique, le procès-verbal des observations et ses questions.

Le 4 juin 2024 Madame FLANDRIN transmettait par courrier électronique au commissaire enquêteur les éléments de réponse de la CAPSO aux observations et questions formulées.

Le mémoire en réponse est annexé au présent rapport.

VII. CONCLUSION DU RAPPORT

Les différentes étapes de la procédure menant au projet ont été respectées et toutes les formalités réglementaires du déroulement de l'enquête ont été accomplies, notamment la publicité et l'affichage.

Le dossier mis à la disposition du public exposait clairement l'objet de la modification.

La CAPSO a apporté au commissaire enquêteur les réponses aux observations et questions du public et du commissaire rassemblées dans le PV des observations.

Le commissaire enquêteur déposera ses conclusions motivées dans le document 2 « Conclusions » joint au présent rapport sous document séparé.

Le 14 juin 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Correia', written in a cursive style.

Dominique CORREIA