

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ex Communauté de Communes du Canton de  
Fauquembergues

MODIFICATION N°2

Notice explicative





Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ex Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de l'ex CCCF le 28 Février 2014.

Le Conseil Communautaire de la CAPSO a délibéré le 29 septembre 2022 afin d'engager la procédure de modification du PLUI.

Le conseil communautaire de la CAPSO a de nouveau délibéré le 28 septembre 2023 afin de modifier l'objet de la procédure de modification n°2 du PLUI de l'ex-CCCF.

## I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

### A. Rappel de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement écrit ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De 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.

### B. Objet de la modification

Par courrier en date du 21 février 2022, la CAPSO a été sollicitée par la commune de Fauquembergues dans le but de modifier le PLUI de l'ex-Communauté de Communes du canton de Fauquembergues.

Par délibération en date D304-22 en date du 29 septembre 2022, le Conseil Communautaire de la CAPSO a prescrit la modification n°2 du PLUI de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

Cette procédure de modification visait initialement :

- à modifier le règlement graphique du PLUI par la suppression des sous-secteurs Ah et Nh
- à rectifier une erreur matérielle sur le tableau des emplacements réservés suite à la modification simplifiée n°5 du PLUI de l'ex CCCF
- à modifier le règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

- à modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation sur les communes de Fauquembergues et Coyecques.

La délibération du 28 septembre 2023 fait évoluer l'objet de la procédure de modification afin de retirer les modifications relatives à la suppression des sous-secteurs Ah et Nh.

## II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

### A. Modifications du règlement graphique

#### Mise à jour des emplacements réservés

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.



#### Commune de Thiembronne

Extrait du tableau des emplacements réservés du plan de zonage du PLUi avant et après modification simplifiée

Légende avant modification

Légende après modification

Emplacements réservés :



Emplacements réservés :



Tableau des surfaces :

Numéro au PLU	Intitulé	Surface	Bénéficiaire
<b>BASSIN DE LA VALLEE DE L'AA</b>			
1.1	Avroult : Création d'un équipement public	1240 m <sup>2</sup>	Commune d'Avroult
1.2	Fauquembergues : Elargissement de voirie	52 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.3	Fauquembergues : Création de voirie	54 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.4	Fauquembergues : Création d'un parking	430 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.5	Fauquembergues : Création de voirie largeur 10m	506 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.6	Fauquembergues : Liaison douce	3450 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.7	Fauquembergues : Mise à l'alignement de la voirie	44 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.8	Fauquembergues : Création d'un équipement sportif	650 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.9	Fauquembergues : Elargissement de voirie	32 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.10	Fauquembergues : Extension de cimetière	460 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.11	Saint Martin d'Hardinghem : Création d'un équipement	1200 m <sup>2</sup>	Commune de St Martin d'Hard.
1.12	Saint Martin d'Hardinghem : Redressement de voirie	157 m <sup>2</sup>	Conseil Général Pas-de-Calais
1.13	Thiembronne : Création d'équipement public	430 m <sup>2</sup>	Commune de Thiembronne
1.14	Thiembronne : Extension du cimetière et stationnement	1500 m <sup>2</sup>	Commune de Thiembronne
1.15	Thiembronne : Création d'équipements sportifs	11 310 m <sup>2</sup>	Commune de Thiembronne

Tableau des surfaces :

Numéro au PLU	Intitulé	Surface	Bénéficiaire
<b>BASSIN DE LA VALLEE DE L'AA</b>			
1.1	Avroult : Création d'un équipement public	1240 m <sup>2</sup>	Commune d'Avroult
1.2	Fauquembergues : Elargissement de voirie	52 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.3	Fauquembergues : Création de voirie	54 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.4	Fauquembergues : Création d'un parking	430 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.5	Fauquembergues : Création de voirie largeur 10m	506 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.6	Fauquembergues : Liaison douce	3450 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.7	Fauquembergues : Mise à l'alignement de la voirie	44 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.8	Fauquembergues : Création d'un équipement sportif	650 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.9	Fauquembergues : Elargissement de voirie	32 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.10	Fauquembergues : Extension de cimetière	460 m <sup>2</sup>	Commune de Fauquembergues
1.11	Saint Martin d'Hardinghem : Création d'un équipement	1200 m <sup>2</sup>	Commune de St Martin d'Hard.
1.12	Saint Martin d'Hardinghem : Redressement de voirie	157 m <sup>2</sup>	Conseil Général Pas-de-Calais
1.13	Thiembronne : Création d'équipement public	430 m <sup>2</sup>	Commune de Thiembronne
1.14	Thiembronne : Création et extension d'équipements publics	1500 m <sup>2</sup>	Commune de Thiembronne
1.15	Thiembronne : Création et extension d'équipements publics	11 310 m <sup>2</sup>	Commune de Thiembronne

## B. Modifications du règlement écrit

L'application du PLUi de l'ex-CCCF a mis en évidence des difficultés d'interprétation pour certains articles du règlement. Certaines dispositions sont apparues trop contraignantes ou imprécises, ce qui engendre un nombre important de refus de permis de construire ou de déclarations préalables. Il est donc nécessaire de revoir certaines de ces dispositions.

Ces modifications sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Article	Rédaction actuelle	Rédaction future	Justifications
UA6	La façade des constructions principales ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer. Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.	La façade des constructions principales <b>destinées à l'habitation</b> ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer. Au-delà de cette bande, <b>seules</b> les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.	Cette bande de constructibilité de 20 mètres à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer ne devait concerner que les constructions à usage d'habitation dans le but d'éviter les constructions en second rang. Toutefois la rédaction de la règle, trop imprécise, la rendait applicable à toutes les constructions, même les bâtiments à usage d'activités.
UA11	Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.	Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.  <b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.</b>	Cette disposition est ajoutée afin de préciser le champ d'application de la règle.  Ces contraintes ne sont pas adaptées aux bâtiments agricoles.

UA11		<p><b>Bâtiments d'activités</b> Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.</p> <p>Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...</p> <p>Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.</p>	Il est intégré un paragraphe spécifique à l'article 11 des zones urbaines pour les bâtiments à usage d'activités afin qu'ils ne soient plus soumis aux mêmes dispositions que les constructions à usage d'habitation.
UB6	La façade des constructions principales ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer. Au delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.	La façade des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer. Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.	Cette bande de constructibilité de 20 mètres partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer ne devait concerner que les constructions à usage d'habitation dans le but d'éviter les constructions en second rang. Toutefois la rédaction de la règle, trop imprécise, la rendait applicable à toutes les constructions, même les bâtiments à usage d'activités.
UB7	<b><u>Implantation sur limites séparatives</u></b>	<b><u>Implantation sur limites séparatives</u></b>	Il s'agit d'une erreur matérielle dans la rédaction de l'article. Le mot « l'autre » a été oublié.

	1 - Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions doivent être édifiées sur l'une ou des limites séparatives.	1 - Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions doivent être édifiées sur l'une ou <b>l'autre</b> des limites séparatives.	
UB11	Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.	Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.  <b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.</b>	Cette disposition est ajoutée afin de préciser le champ d'application de la règle.  Ces contraintes ne sont pas adaptées aux bâtiments agricoles.
UB11		<b>Bâtiments d'activités</b> Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.  Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts	Il est intégré un paragraphe spécifique à l'article 11 des zones urbaines pour les bâtiments à usage d'activités afin qu'ils ne soient plus soumis aux mêmes dispositions que les constructions à usage d'habitation.

		<p>d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...</p> <p>Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.</p>	
UC6	<p>La façade des constructions principales ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer. Au delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.</p>	<p>La façade des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer. Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.</p>	<p>Cette bande de constructibilité de 20 mètres part de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer ne doit concerner que les constructions à usage d'habitation dans le but d'éviter les constructions en second rang. Toutefois la rédaction de la règle, trop imprécise, la rendait applicable à toutes les constructions, même les bâtiments à usage d'activités.</p>
UC11	<p>Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.</p>	<p>Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.</p>	<p>Cette disposition est ajoutée afin de préciser le champ d'application de la règle.</p> <p>Ces contraintes ne sont pas adaptées aux bâtiments agricoles.</p>

UC11		<p><b>Bâtiments d'activités</b> Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.</p> <p>Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...</p> <p>Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.</p>	Il est intégré un paragraphe spécifique à l'article 11 des zones urbaines pour les bâtiments à usage d'activités afin qu'ils ne soient plus soumis aux mêmes dispositions que les constructions à usage d'habitation.
UD6	La façade des constructions principales ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer. Au delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.	La façade des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer. Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes seront autorisées telles que abris de jardins, ateliers, garages...etc.	Cette bande de constructibilité de 20 mètres partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer ne devait concerner que les constructions à usage d'habitation dans le but d'éviter les constructions en second rang. Toutefois la rédaction de la règle, trop imprécise, la rendait applicable à toutes les constructions, même les bâtiments à usage d'activités.
UD11	Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est interdit, on préférera des	Les toitures devront être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. L'emploi de matériaux d'aspect émaillé ou vernissé est	Cette disposition est ajoutée afin de préciser le champ d'application de la règle.

	matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.	interdit, on préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. L'emploi de matériaux de type tôle ondulé est interdit hormis pour les toitures des annexes.  Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.	Ces contraintes ne sont pas adaptées aux bâtiments agricoles.
UD11		<b>Bâtiments d'activités</b> Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.  Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...  Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.	Il est intégré un paragraphe spécifique à l'article 11 des zones urbaines pour les bâtiments à usage d'activités afin qu'ils ne soient plus soumis aux mêmes dispositions que les constructions à usage d'habitation.
1AU6	La façade des constructions principales ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer. Cette disposition ne	La façade des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.	Cette bande de constructibilité de 20 mètres partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer ne devrait concerner que les constructions à usage d'habitation dans le but d'éviter les

	s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif	Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif	constructions en second rang. Toutefois la rédaction de la règle, trop imprécise, la rendait applicable à toutes les constructions, même les bâtiments à usage d'activités.
Article A6	<u>Pour les bâtiments agricoles :</u> Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.	<u>Pour les bâtiments agricoles :</u> Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à <del>10</del> 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte existante ou à créer.	Le recul de 10 mètres imposé s'est avéré trop contraignant et a bloqué certains projets agricoles. Il a donc été décidé de réduire ce recul imposé à 5 mètres afin d'être moins contraignant et d'harmoniser la règle avec le règlement du PLUI du Pôle Territorial de Longuenesse
A6 (suite)	Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apigonne.	Toutefois, dans le cas de bâtiments existants qui ne respecteraient pas le recul imposé, les extensions de ces bâtiments pourront s'implanter avec un recul identique à ces bâtiments existants.	Cette modification vise à clarifier la règle énoncée pour les extensions des bâtiments agricoles, en la reformulant.

### C. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

#### Sur Fauquembergues

La commune de Fauquembergues a sollicité la modification de la programmation prévue dans l'OAP du site 5, site de renouvellement urbain situé rue d'Arras à Fauquembergues.

Celle-ci impose la réalisation de 10 logements en accession sociale à la propriété sur ce secteur. La commune souhaite la suppression de cette obligation. En effet, les logements aidés vont être réalisés dans le cadre d'une opération prévue rue Gobron de résidence d'habitat inclusif.

Ce projet prévoit la création de 15 logements. Le permis de construire de ce projet a déjà été accordé.

# AVANT MODIFICATION



Bassin de la Vallée de l'Aa  
Communes de Fauquembergues et  
de Saint-Martin d'Hardinghem

Secteur de développement « Bourg-Centre »

PLUI - Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Secteur de développement concerné par l'OAP

Le secteur de développement du bourg-centre comprend trois sites d'urbanisation future et deux sites de renouvellement urbain.

Site	Superficie	Zonage règlement PLUI	Vocation
Site n°1	56 900 m <sup>2</sup>	Zone AU	Vocation mixte
Site n°2	17 986 m <sup>2</sup>	Zone AU	Vocation mixte
Site n°3	18 300 m <sup>2</sup>	Zone AU	Vocation mixte
Site n°4	2 900 m <sup>2</sup>	Zone U - opération de renouvellement urbain	Vocation mixte
Site n°5	8 000 m <sup>2</sup>	Zone U - opération de renouvellement urbain	Vocation mixte

Par ailleurs, le potentiel de développement de certains secteurs en zone U, notamment rue du Hamel et rue de Renty, permettront de conforter la densification du tissu urbain existant sur le bourg-centre de la communauté de communes.

## Localisation



- Zone d'urbanisation future
- Renouvellement urbain
- Densification du tissu urbain



## Caractéristiques urbaines et environnementales

Le secteur de développement concerne l'ensemble du bourg-centre de la communauté de communes. Il bénéficie d'un niveau de services de proximité particulièrement important : écoles, collège, trésorerie, maison des services publics, maisons médicales, poste, commerces de proximité...

Il est desservi par plusieurs arrêts des lignes de transports urbains et scolaires. Il bénéficiera dès septembre 2013 du renforcement de la ligne Fauquembergues-Saint-Omer prévu dans le schéma de mobilité du Conseil Général du Pas-de-Calais.

Des opportunités de connexions piétonnes et cyclistes existent afin de relier le bourg-centre aux communes voisines.

Situé dans le fond de vallée, le développement du bourg-centre doit conjuguer avec d'importants enjeux de préservation de la biodiversité. Une grande partie du territoire est reprise en ZNIEFF de type I et recensée dans les inventaires de zones humides du SDAGE Artois-Picardie et du SAGE de l'Audomarois. Le secteur est également concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aa supérieure.

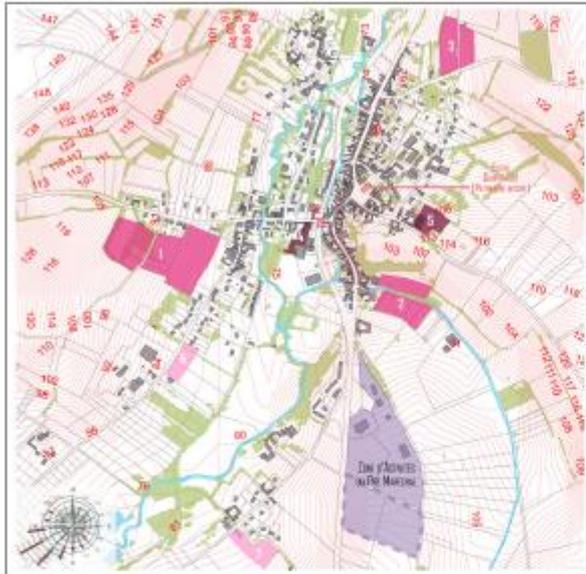
Dans ce contexte, à l'exception des opérations de renouvellement urbain et de comblement du tissu urbain existant, le projet de développement privilégie un renforcement de l'urbanisation sur les coteaux, en dehors des zones identifiées comme particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental.

Le secteur est également concerné par le périmètre de protection autour de l'église Saint-Léger, inscrite au titre des monuments historiques.

## Enjeux d'aménagement

- Conforter la centralité du bourg-centre de la communauté de communes,
- Promouvoir la ville des courtes distances en assurant le développement de l'habitat au plus près des commerces et services,
- Assurer l'accessibilité du bourg-centre et le développement d'alternatives réalistes à la voiture individuelle (aire de covoiturage, renforcement de l'offre de transport en commun, aménagement de cheminements piétons et cyclistes de bonne qualité entre le bourg-centre et les communes voisines).





## Programme - Mobilité

### Mobilité :

- Création d'une aire d'accueil de covoiturage
- Développement de connexions piétonnes et cyclistes entre le bourg-centre et les communes alentours.

## Schéma de principe de mobilité





## Zoom du schéma de principe de mobilité sur le bourg-centre



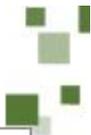
## Description du Schéma de principe de mobilité

Dans le cadre des objectifs de promotion des alternatives réalistes à la voiture individuelle énoncés dans le PADD, la création de liaisons douces continues maillant le bourg-centre devra être étudiée.

Ces cheminements piétons et cyclistes veilleront notamment à connecter les différents sites de développement aux principaux services et équipements du bourg-centre (collège, maison des services publics, commerces autour de la place centrale). Dans un objectif de structuration du fond de vallée par les déplacements piétons et cyclistes, cette logique de développement de cheminements doux pourra être prolongée afin de relier les communes de Saint-Martin d'Hardinghem, Renty ou Merck-Saint-Liévin au centre de Fauquembergues. Plusieurs itinéraires sont envisageables et devront être étudiés.

La stratégie de promotion des alternatives à la voiture individuelle sur le bourg-centre passera également par la création d'une aire d'accueil dédiée au covoiturage rue de Saint-Omer sur la commune de Saint-Martin d'Hardinghem.





## Programme - Opérations de renouvellement sur le bourg-centre

### Site n°4 : réhabilitation de la Maison du Notaire

- Programme de logements : réalisation de 12 logements locatifs aidés
- Densité minimale de logements hors espaces publics, équipements et voiries : minimum de 40 logements à l'hectare

### Site n°5 : réhabilitation d'une friche agricole rue d'Arras

- Programme de logements : réalisation a minima de 12 logements dont 10 en accession sociale à la propriété
- Densité minimale de logements hors espaces publics, équipements et voiries : minimum de 15 logements à l'hectare

## Description des opérations de renouvellement



### Site n°4 : réhabilitation de la Maison du Notaire

La réhabilitation de la Maison du Notaire et la construction de nouvelles habitations sur l'unité foncière permettront la réalisation d'un minimum de 12 logements locatifs aidés. L'opération favorisera également la requalification des espaces publics situés au contact des commerces alentours.

### Site n°5 : réhabilitation d'une friche agricole rue d'Arras

Située rue d'Arras à proximité immédiate de la place principale de Fauquembergues, la réhabilitation de cette friche agricole, permettra a minima la réalisation de 12 logements. Le projet intégrera des objectifs de mixité sociale en prévoyant notamment la réalisation de logements locatifs aidés.

# APRES MODIFICATION



Bassin de la Vallée de l'Aa  
Communes de Fauquembergues et  
de Saint-Martin d'Hardinghem

Secteur de développement « Bourg-Centre »

PLUI - Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Secteur de développement concerné par l'OAP

Le secteur de développement du bourg-centre comprend trois sites d'urbanisation future et deux sites de renouvellement urbain.

Site	Superficie	Zonage règlement PLUI	Vocation
Site n°1	56 900 m <sup>2</sup>	Zone AU	Vocation mixte
Site n°2	17 986 m <sup>2</sup>	Zone AU	Vocation mixte
Site n°3	18 300 m <sup>2</sup>	Zone AU	Vocation mixte
Site n°4	2 900 m <sup>2</sup>	Zone U - opération de renouvellement urbain	Vocation mixte
Site n°5	8 000 m <sup>2</sup>	Zone U - opération de renouvellement urbain	Vocation mixte

Par ailleurs, le potentiel de développement de certains secteurs en zone U, notamment rue du Hamel et rue de Renty, permettront de conforter la densification du tissu urbain existant sur le bourg-centre de la communauté de communes.

## Localisation



- Zone d'urbanisation future
- Renouvellement urbain
- Densification du tissu urbain



## Caractéristiques urbaines et environnementales

Le secteur de développement concerne l'ensemble du bourg-centre de la communauté de communes. Il bénéficie d'un niveau de services de proximité particulièrement important : écoles, collège, trésorerie, maison des services publics, maisons médicales, poste, commerces de proximité...

Il est desservi par plusieurs arrêts des lignes de transports urbains et scolaires. Il bénéficiera dès septembre 2013 du renforcement de la ligne Fauquembergues-Saint-Omer prévu dans le schéma de mobilité du Conseil Général du Pas-de-Calais.

Des opportunités de connexions piétonnes et cyclistes existent afin de relier le bourg-centre aux communes voisines.

Situé dans le fond de vallée, le développement du bourg-centre doit conjuguer avec d'importants enjeux de préservation de la biodiversité. Une grande partie du territoire est reprise en ZNIEFF de type I et recensée dans les inventaires de zones humides du SDAGE Artois-Picardie et du SAGE de l'Audomarois. Le secteur est également concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aa supérieure.

Dans ce contexte, à l'exception des opérations de renouvellement urbain et de comblement du tissu urbain existant, le projet de développement privilégie un renforcement de l'urbanisation sur les coteaux, en dehors des zones identifiées comme particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental.

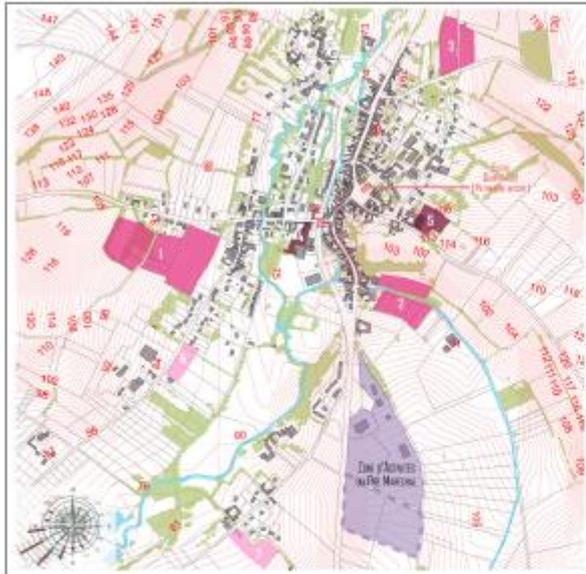
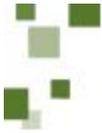
Le secteur est également concerné par le périmètre de protection autour de l'église Saint-Léger, inscrite au titre des monuments historiques.

## Enjeux d'aménagement

- Conforter la centralité du bourg-centre de la communauté de communes,
- Promouvoir la ville des courtes distances en assurant le développement de l'habitat au plus près des commerces et services,
- Assurer l'accessibilité du bourg-centre et le développement d'alternatives réalistes à la voiture individuelle (aire de covoiturage, renforcement de l'offre de transport en commun, aménagement de cheminements piétons et cyclistes de bonne qualité entre le bourg-centre et les communes voisines).



Vue oblique sur le bourg-centre  
autour de la place centrale





## Programme - Mobilité

### Mobilité :

- Création d'une aire d'accueil de covoiturage
- Développement de connexions piétonnes et cyclistes entre le bourg-centre et les communes alentours.

## Schéma de principe de mobilité





## Zoom du schéma de principe de mobilité sur le bourg-centre



## Description du Schéma de principe de mobilité

Dans le cadre des objectifs de promotion des alternatives réalistes à la voiture individuelle énoncés dans le PADD, la création de liaisons douces continues maillant le bourg-centre devra être étudiée.

Ces cheminements piétons et cyclistes veilleront notamment à connecter les différents sites de développement aux principaux services et équipements du bourg-centre (collège, maison des services publics, commerces autour de la place centrale). Dans un objectif de structuration du fond de vallée par les déplacements piétons et cyclistes, cette logique de développement de cheminements doux pourra être prolongée afin de relier les communes de Saint-Martin d'Hardinghem, Renty ou Merck-Saint-Liévin au centre de Fauquembergues. Plusieurs itinéraires sont envisageables et devront être étudiés.

La stratégie de promotion des alternatives à la voiture individuelle sur le bourg-centre passera également par la création d'une aire d'accueil dédiée au covoiturage rue de Saint-Omer sur la commune de Saint-Martin d'Hardinghem.



PLU - Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues  
Orientations d'Aménagement et de Programmation





## Programme - Opérations de renouvellement sur le bourg-centre

### Site n°4 : réhabilitation de la Maison du Notaire

- Programme de logements : réalisation de 12 logements locatifs aidés
- Densité minimale de logements hors espaces publics, équipements et voiries : minimum de 40 logements à l'hectare

### Site n°5 : réhabilitation d'une friche agricole rue d'Arras

- Programme de logements : réalisation a minima de 12 logements

Densité minimale de logements hors espaces publics, équipements et voiries : minimum de 15 logements à l'hectare

## Description des opérations de renouvellement



### Site n°4 : réhabilitation de la Maison du Notaire

La réhabilitation de la Maison du Notaire et la construction de nouvelles habitations sur l'unité foncière permettront la réalisation d'un minimum de 14 logements locatifs aidés. L'opération favorisera également la requalification des espaces publics situés au contact des commerces alentours.

### Site n°5 : réhabilitation d'une friche agricole rue d'Arras

Située rue d'Arras à proximité immédiate de la place principale de Fauquembergues, la réhabilitation de cette friche agricole, permettra a minima la réalisation de 12 logements.

## Sur Coyecques

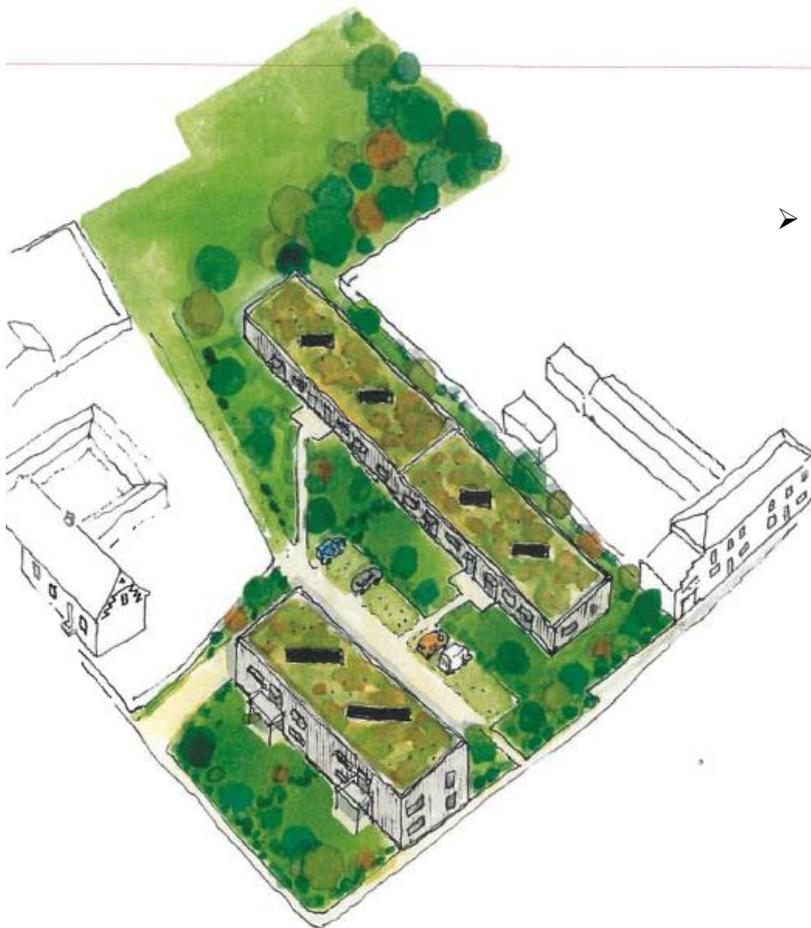
La CAPSO a été sollicitée par la commune de Coyecques dans le but de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues sur la commune au PLUi. Deux sites d'OAP ont été inscrits au PLUi sur la commune de Coyecques.

Sur le site n°1, situé entre la Grand rue et la RD104, le PLUi prévoit une programmation de 55 logements avec un minimum de 18% de logements locatifs aidés.

Sur le site n°2, situé entre la rue principale et la Grand rue, le PLUi prévoit une opération de renouvellement urbain, avec une densité minimale de 12 logements à l'hectare, mais sans préciser la programmation attendue sur ce secteur.

Le site n°2 est propriété de l'EPF qui a effectué les démolitions au premier semestre 2023. La commune sera propriétaire de ce site mi-2023.

Aujourd'hui la commune a un projet de béguinage et de logements sociaux sur le site n°2, en lien avec la foncière Chênelet. Celui-ci permettra de répondre aux objectifs de renforcement de la mixité sociale et intergénérationnelle qui sont identifiés dans le PLUi.



- ci-contre : Esquisse du projet de la Foncière Chenelet : Béguinage et logements sociaux (projet de l'esquisse = 8 logements)

La commune a donc souhaité modifier les deux OAP afin de transférer la réalisation des logements sociaux prévus au PLUi au niveau de l'OAP du site n°1 sur l'OAP du site n°2, situé en centre-bourg.

# AVANT MODIFICATION



## Bassin de la Vallée de la Lys Commune de Coyecques

### Secteur de développement « Rue Principale »

PLUI - Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Secteur de développement concerné par l'OAP

Le secteur de développement de la rue Principale de Coyecques comprend un site d'urbanisation future et un site de renouvellement urbain.

Ces deux sites représentent un potentiel de développement de 4,8 hectares répartis de la manière suivante :

Site	Superficie	Zonage règlement PLUI	Vocation
Site n°1	43 360 m <sup>2</sup>	Zone AU	Vocation mixte
Site n°2	4 375 m <sup>2</sup>	Zone U - Opération de renouvellement urbain	Vocation mixte

#### Localisation



## Caractéristiques urbaines et environnementales

Desservi par les routes départementales RD 157 et RD 104, ainsi que par la Grand Rue, le site est idéalement positionné à proximité du centre-bourg de Coyecques.

Le secteur de développement se situe à moins de 500m des arrêts de bus scolaire et d'un pôle de services : mairie, école, café-tabac, accessible aux grandes dessertes du village, ouvert sur un environnement proche et lointain de qualité.

Il connaît une déclivité d'environ 25m du nord au sud de l'îlot, laissant entrevoir de larges perspectives vers le sud. La déclivité du site d'urbanisation future, de la RD 104 à la Grand rue, incite néanmoins à être vigilant sur les enjeux liés à la gestion des eaux.

Le secteur ne revêt pas d'enjeux écologiques particuliers. Il ne bénéficie pas de mesures de protection particulières et n'est pas repris au titre des ZNIEFF de type I ou des inventaires des zones humides.

Aucun risque naturel ou technologique n'a été recensé.

## Enjeux d'aménagement

- Favoriser le développement de services structurants accessibles à distance courte des principaux secteurs structurés du bassin de développement de la Vallée de la Lys,
- Répondre aux objectifs de renforcement de la mixité sociale et générationnelle sur les pôles principaux de la communauté de communes en assurant une offre diversifiée de logements,
- Garantir une mixité des fonctions.

## Programme - Zone d'urbanisation future

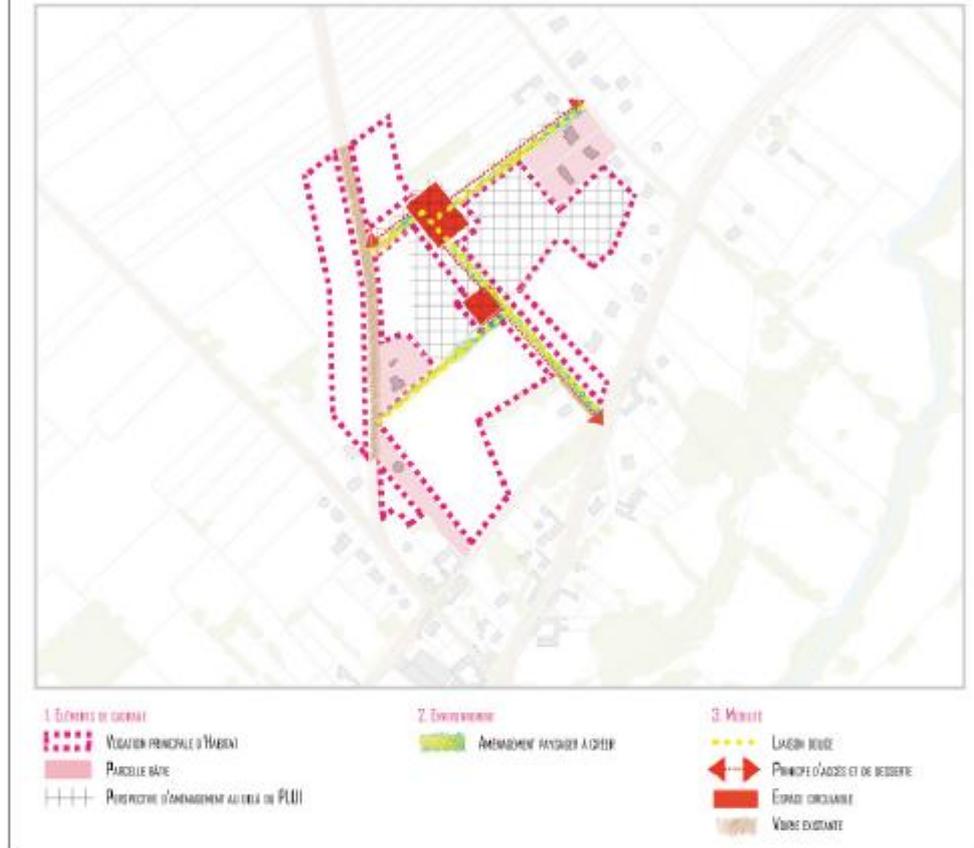
### Site n°1 :

- **Programme** : réalisation a minima de 55 logements dont un minimum de 10 logements locatifs aidés et un minimum de 20 logements en accession sociale à la propriété. Ainsi, 18% des logements présents sur ce site seront des logements locatifs aidés.
- **Densité de logements minimale hors espaces publics, équipements et voiries** :
  - 25 logements minimum à l'hectare pour les logements locatifs aidés,
  - 16 logements minimum à l'hectare pour les logements en accession sociale à la propriété,
  - 12 logements minimum à l'hectare pour les autres logements.





## Schéma de principe pour l'aménagement du Site I



## Principes d'aménagement du Site I

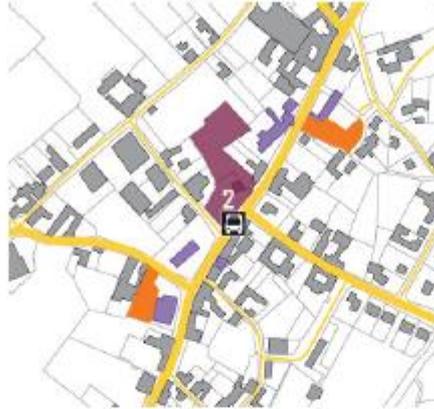
Le principal objectif sera d'affirmer l'identité paysagère et d'assurer son intégration au tissu actuel. De même, une continuité physique avec l'habitat existant traitera les limites du quartier afin de veiller à une bonne transition entre espaces urbanisés et naturels.

Les accès sur la zone se feront depuis la route départementale RD 104, la Grand rue, la rue de Dohem et la rue de l'Ermité. La desserte interne devra notamment s'organiser autour d'un espace central commun. Un espace de retournement devra être prévu pour permettre le ramassage des ordures ménagères. L'ensemble des voiries devront intégrer des aménagements pour la circulation des piétons et des cyclistes. L'aménagement du site accordera une importance particulière sur la mise en œuvre de systèmes de rétention des eaux de surface, les eaux pluviales seront dirigées vers des noues et les surfaces imperméables seront réduites au strict minimum au profit de larges surfaces drainantes ou végétales.

Le programme d'aménagement assurera la réalisation a minima de 55 logements dont un minimum de 10 logements locatifs aidés et un minimum de 20 logements en accession sociale à la propriété.



## Description des opérations de renouvellement urbain



### Site n°2 : Friche agricole

En complément du site d'urbanisation future, la commune de Coyecques souhaite s'engager dans une démarche active de renouvellement urbain. Dans ce contexte, une des premières actions pourrait se réaliser sur le site n°2, représentant une superficie de 4375 m<sup>2</sup> et localisé sur la rue Principale, au contact immédiat d'un arrêt de transport scolaire, de commerces, de la mairie, de l'école et du cyber-centre. La programmation devra veiller à réaliser une densité minimale de 12 logements à l'hectare.



# APRES MODIFICATION



## Bassin de la Vallée de la Lys Commune de Coyecques

### Secteur de développement « Rue Principale »

PLU - Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Secteur de développement concerné par l'OAP

Le secteur de développement de la rue Principale de Coyecques comprend un site d'urbanisation future et un site de renouvellement urbain.

Ces deux sites représentent un potentiel de développement de 4,8 hectares répartis de la manière suivante :

Site	Superficie	Zonage règlement PLU	Vocation
Site n°1	43 360 m <sup>2</sup>	Zone AU	Vocation mixte
Site n°2	4 375 m <sup>2</sup>	Zone U - Opération de renouvellement urbain	Vocation mixte

#### Localisation



- Zone d'urbanisation future
- Renouvellement urbain
- Densification de tissu urbain

## Caractéristiques urbaines et environnementales

Desservi par les routes départementales RD 157 et RD 104, ainsi que par la Grand Rue, le site est idéalement positionné à proximité du centre-bourg de Coyecques.

Le secteur de développement se situe à moins de 500m des arrêts de bus scolaire et d'un pôle de services : mairie, école, café-tabac, accessible aux grandes dessertes du village, ouvert sur un environnement proche et lointain de qualité.

Il connaît une déclivité d'environ 25m du nord au sud de l'îlot, laissant entrevoir de larges perspectives vers le sud. La déclivité du site d'urbanisation future, de la RD 104 à la Grand rue, incite néanmoins à être vigilant sur les enjeux liés à la gestion des eaux.

Le secteur ne revêt pas d'enjeux écologiques particuliers. Il ne bénéficie pas de mesures de protection particulières et n'est pas repris au titre des ZNIEFF de type I ou des inventaires des zones humides.

Aucun risque naturel ou technologique n'a été recensé.

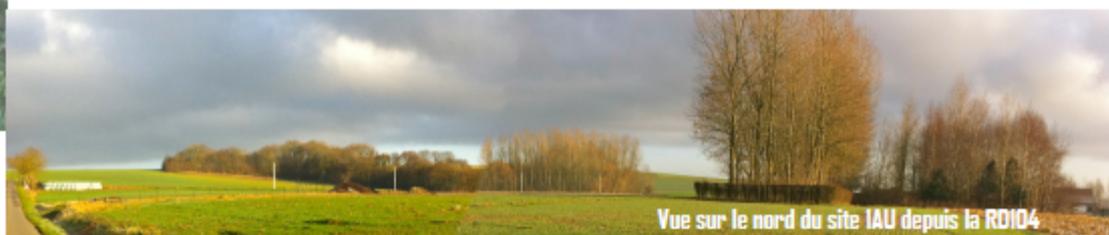
## Enjeux d'aménagement

- Favoriser le développement de services structurants accessibles à distance courte des principaux secteurs structurés du bassin de développement de la Vallée de la Lys,
- Répondre aux objectifs de renforcement de la mixité sociale et générationnelle sur les pôles principaux de la communauté de communes en assurant une offre diversifiée de logements,
- Garantir une mixité des fonctions.

## Programme - Zone d'urbanisation future

### Site n°1 :

- **Programme** : réalisation a minima de 55 logements dont un minimum de 20 logements en accession sociale à la propriété.
- **Densité de logements minimale hors espaces publics, équipements et voiries** :
  - 16 logements minimum à l'hectare pour les logements en accession sociale à la propriété,
  - 12 logements minimum à l'hectare pour les autres logements.



Vue sur le nord du site IAU depuis la RD104



## Schéma de principe pour l'aménagement du Site 1



### 1. Éléments de couleur

- VOIE PRINCIPALE D'HABITAT
- PARCELLE BÂTE
- PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT AU DELÀ DU PLU

### 2. Environnement

- AMÉNAGEMENT FAVORISER À CRIER

### 3. Mobilité

- LIAISON NOUVE
- ↔ PRINCIPAL D'ACCÈS ET DE BÈSÈRE
- ESPACE CIRCULAIRE
- VOIRIE EXISTANTE

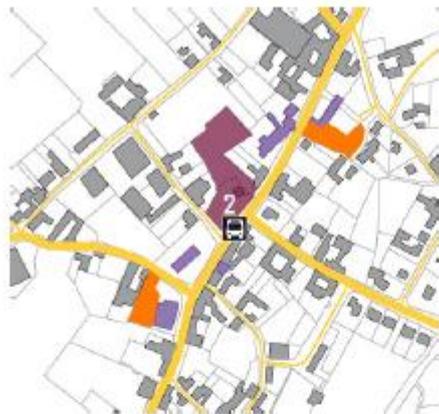
## Principes d'aménagement du Site 1

Le principal objectif sera d'affirmer l'identité paysagère et d'assurer son intégration au tissu actuel. De même, une continuité physique avec l'habitat existant traitera les limites du quartier afin de veiller à une bonne transition entre espaces urbanisés et naturels.

Les accès sur la zone se feront depuis la route départementale RD 104, la Grand rue, la rue de Dohem et la rue de l'Ermité. La desserte interne devra notamment s'organiser autour d'un espace central commun. Un espace de retournement devra être prévu pour permettre le ramassage des ordures ménagères. L'ensemble des voiries devront intégrer des aménagements pour la circulation des piétons et des cyclistes. L'aménagement du site accordera une importance particulière sur la mise en œuvre de systèmes de rétention des eaux de surface, les eaux pluviales seront dirigées vers des noues et les surfaces imperméables seront réduites au strict minimum au profit de larges surfaces drainantes ou végétales.

Le programme d'aménagement assurera la réalisation a minima de 55 logements dont un minimum de de 20 logements en accession sociale à la propriété.

## Description des opérations de renouvellement urbain



Site n°2 : Friche agricole

En complément du site d'urbanisation future, la commune de Coyecques souhaite s'engager dans une démarche active de renouvellement urbain. Dans ce contexte, une des premières actions pourrait se réaliser sur le site n°2, représentant une superficie de 4375 m<sup>2</sup> et localisé sur la rue Principale, au contact immédiat d'un arrêt de transport scolaire, de commerces, de la mairie, de l'école et du cyber-centre. La programmation devra veiller à réaliser une densité minimale de 12 logements à l'hectare et devra intégrer des logements locatifs aidés.