

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*
- ☒ **CONCLUSION ET AVIS**
- ☐ *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. CADRE GÉNÉRAL	3
II. LE PROJET.....	3
<i>II.1. Commune de Thiembronne, emplacements réservés</i>	<i>4</i>
<i>II.2. Pour les 17 communes de l'ex CCCF une modification du règlement.....</i>	<i>4</i>
<i>II.3. Communes de Fauquembergues.....</i>	<i>5</i>
<i>II.4. Commune de Coyecques</i>	<i>5</i>
III. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	5
IV. PARTICIPATION DU PUBLIC	6
V. LES CONCLUSIONS PARTIELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	6
<i>V.1. SUR L'OBJET DE LA PROCEDURE.....</i>	<i>6</i>
<i>V.2. SUR LA PROCÉDURE.....</i>	<i>6</i>
<i>V.3. SUR LA CONCERTATION DU PUBLIC ET LA COMMUNICATION</i>	<i>7</i>
<i>V.4. SUR LES AVIS DES PPA</i>	<i>7</i>
<i>V.5. SUR LA COMPATIBILITE AVEC LE SCoT ET LE PADD.....</i>	<i>8</i>
<i>V.6. SUR LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH de la CAPSO en cours d'approbation</i>	<i>8</i>
<i>V.7. SUR LES DOCUMENTS MODIFIES</i>	<i>8</i>
<i>V.7. SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-OMER</i>	<i>8</i>
VI. CONCLUSIONS ET AVIS.....	8
<i>La procédure</i>	<i>8</i>
<i>Emplacements réservés</i>	<i>9</i>
<i>Modifications du règlement.....</i>	<i>9</i>
<i>Modification des OAP sur les communes de Fauquembergues et Coyecques</i>	<i>9</i>
<i>Avis</i>	<i>10</i>

PRÉAMBULE

Le présent document correspond aux conclusions et avis du commissaire enquêteur relatifs au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

Le rapport fait l'objet d'un document distinct.

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

I. CADRE GÉNÉRAL

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.

Sur l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues (CCCF), le document d'urbanisme en vigueur est le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui a été approuvé par le Conseil communautaire de la CCCF le 28 février 2014.

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.

La présente enquête publique, prescrite par l'arrêté 519-24 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer en date du 20 mars 2024, a pour but de permettre la consultation par le public du projet de modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues et de recueillir ses observations.

II. LE PROJET

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

Cette modification concerne :

La commune de Thiembronne pour une modification des emplacements réservés

Les 17 communes de l'ex CCCF pour une modification du règlement écrit afin de simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme

La modification de 2 orientations d'aménagement et de programmation sur les communes de Fauquembergues et Coyecques.

II.1. Commune de Thiembronne, emplacements réservés

Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle résultant de la 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

Emplacements réservés :



Tableau des surfaces :

Numéro au PLU	Intitulé	Surface	Bénéficiaire
BASSIN DE LA VALLEE DE L'AA			
1.1	Avroult : Création d'un équipement public	1240 m²	Commune d'Avroult
1.2	Fauquembergues : Elargissement de voirie	52 m²	Commune de Fauquembergues
1.3	Fauquembergues : Création de voirie	54 m²	Commune de Fauquembergues
1.4	Fauquembergues : Création d'un parking	430 m²	Commune de Fauquembergues
1.5	Fauquembergues : Création de voirie largeur 10m	506 m²	Commune de Fauquembergues
1.6	Fauquembergues : Liaison douce	3450 m²	Commune de Fauquembergues
1.7	Fauquembergues : Mise à l'alignement de la voirie	44 m²	Commune de Fauquembergues
1.8	Fauquembergues : Création d'un équipement sportif	650 m²	Commune de Fauquembergues
1.9	Fauquembergues : Elargissement de voirie	32 m²	Commune de Fauquembergues
1.10	Fauquembergues : Extension de cimetière	460 m²	Commune de Fauquembergues
1.11	Saint Martin d'Hardinghem : Création d'un équipement	1200 m²	Commune de St Martin d'Hard.
1.12	Saint Martin d'Hardinghem : Redressement de voirie	157 m²	Conseil Général Pas-de-Calais
1.13	Thiembronne : Création d'équipement public	430 m²	Commune de Thiembronne
1.14	Thiembronne : Extension du cimetière et stationnement	1500 m²	Commune de Thiembronne
1.15	Thiembronne : Création d'équipements sportifs	11 310 m²	Commune de Thiembronne

Légende après modification

Emplacements réservés :



Tableau des surfaces :

Numéro au PLU	Intitulé	Surface	Bénéficiaire
BASSIN DE LA VALLEE DE L'AA			
1.1	Avroult : Création d'un équipement public	1240 m²	Commune d'Avroult
1.2	Fauquembergues : Elargissement de voirie	52 m²	Commune de Fauquembergues
1.3	Fauquembergues : Création de voirie	54 m²	Commune de Fauquembergues
1.4	Fauquembergues : Création d'un parking	430 m²	Commune de Fauquembergues
1.5	Fauquembergues : Création de voirie largeur 10m	506 m²	Commune de Fauquembergues
1.6	Fauquembergues : Liaison douce	3450 m²	Commune de Fauquembergues
1.7	Fauquembergues : Mise à l'alignement de la voirie	44 m²	Commune de Fauquembergues
1.8	Fauquembergues : Création d'un équipement sportif	650 m²	Commune de Fauquembergues
1.9	Fauquembergues : Elargissement de voirie	32 m²	Commune de Fauquembergues
1.10	Fauquembergues : Extension de cimetière	460 m²	Commune de Fauquembergues
1.11	Saint Martin d'Hardinghem : Création d'un équipement	1200 m²	Commune de St Martin d'Hard.
1.12	Saint Martin d'Hardinghem : Redressement de voirie	157 m²	Conseil Général Pas-de-Calais
1.13	Thiembronne : Création d'équipement public	430 m²	Commune de Thiembronne
1.14	Thiembronne : Création et extension d'équipements publics	1500 m²	Commune de Thiembronne
1.15	Thiembronne : Création et extension d'équipements publics	11 310 m²	Commune de Thiembronne

II.2. Pour les 17 communes de l'ex CCCF une modification du règlement

Certaines dispositions du règlement sont apparues trop contraignantes et imprécises ou sujettes à interprétation.

Les dispositions actuelles ne sont pas adaptées à l'implantation de bâtiments d'activité dont agricoles. Les contraintes liées à la nature des matériaux de construction ou au retrait par rapport à la voie ne permettent plus la réalisation ou l'extension de ce type de de bâtiments pourtant propres à l'activité des communes.

Implantation dans les 20 mètres à partir de l'emprise des voies publiques

Cette disposition ne devait viser que les constructions à usage d'habitation afin d'éviter les constructions en second rang. La modification prévue dans la rédaction des articles UA6, UB6, UC6, UD6 et 1AU6 du règlement apporte cette précision.

Matériaux en toiture

Le règlement actuel n'autorise que les matériaux d'aspect tuile ou ardoise, limitant l'emploi de matériaux translucides aux vérandas et les tôles aux annexes.

La modification précise que ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles et intègre un paragraphe spécifique pour les bâtiments d'activités en définissant les dispositions architecturales à respecter.

Article A6

Le recul imposé en zone agricole pour les bâtiments autorisés passe de 20 à 10 mètres, recul harmonisé avec celui du PLUi du Pole Territorial de Longuenesse.

Implantation sur les limites séparatives

La modification rectifie également une erreur matérielle : omission d'un mot dans la rédaction de l'article UB7

II.3. Commune de Fauquembergues

La commune de Fauquembergues sollicite 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.

II.4. Commune de Coyecques

En parallèle, la CAPSO a également 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 RDI 04, 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.

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

La commune souhaite donc 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.

III. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur Monsieur Dominique CORREIA a été désigné par la décision N°E24000024/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, en date 5 mars 2024.

L'enquête s'est déroulée du lundi 29 avril 2024 au mercredi 29 mai 2024 inclus, soit 31 jours consécutifs, conformément à l'arrêté 519-24 en date du 20 mars 2024 de Monsieur le Président de la CAPSO prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

Le dossier, consultable en mairies des 17 communes de l'ex CCCF et au siège de la Communauté d'agglomération ainsi que sur son site internet, est conforme aux articles L. 151-2 à L. 151-5 du code de l'urbanisme.

Il comprend en particulier :

- L'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.
- Une notice explicative présentant la procédure et détaillant les modifications proposées.

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

Les registres ont été clôturés par le commissaire enquêteur.

IV. PARTICIPATION DU PUBLIC

Malgré la procédure de concertation et la publicité mises en œuvre, le public ne s'est pas exprimé sur ce projet. La portée restreinte des modifications ne mettant pas en cause la finalité du PLUi et n'ayant pas d'incidence sur la constructibilité explique sans doute ce peu d'intéressement.

- Une seule contribution, favorable au projet a été enregistrée sur le registre de Coyecques. Aucune observation n'a été déposée sur les autres registres mis à disposition du public.
- Une contribution a été reçue par courrier postal, mais la requête concerne la constructibilité de terrains sur la commune de Dennebrœucq, ce qui n'est pas l'objet de l'enquête.
- Une contribution a été reçue par courriel, mais concerne la constructibilité de terrain sur la commune de Thiembronne, ce qui n'est pas l'objet de l'enquête.

V. LES CONCLUSIONS PARTIELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

V.1. SUR L'OBJET DE LA PROCEDURE

L'objet de la procédure, les motivations et objectifs des modifications sont clairement exposés dans le dossier.

[Le commissaire considère que le dossier permettait au public d'être clairement et entièrement informé des dispositions du projet.](#)

V.2. SUR LA PROCÉDURE

La délibération D234-23 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer en date du 28 septembre 2023 portant prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues en précise les modalités de concertation.

Suite à la demande d'examen au cas par cas déposée par la CAPSO le 20 décembre 2023, relative à la modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Hauts de France.

a rendu l'avis suivant :

- La modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Dès sa désignation par le Tribunal Administratif le commissaire enquêteur a pris contact avec la CAPSO et a participé à la rédaction de l'arrêté.

Par arrêté en date du 20 mars 2024 Monsieur le Président de la CAPSO prescrit la mise à l'enquête publique de la modification n°2 du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues pour une durée de 31 jours consécutifs du lundi 29 avril 2024 au mercredi 29 mai 2024 inclus.

Divers modes de communication ont été utilisés durant toute la période de l'enquête : affichage et annonces légales, site internet de la Communauté d'agglomération et mise à disposition d'une adresse de messagerie électronique dédiée.

Le commissaire considère que la procédure prescrite par les textes en vigueur a été respectée.

V.3. SUR LA CONCERTATION DU PUBLIC ET LA COMMUNICATION

Le rapport du commissaire enquêteur expose au § « III CONCERTATION », l'ensemble de la concertation dont a fait l'objet ce projet.

Le dossier comportant les différentes pièces du projet de modification a été mis à la disposition de la population en mairies des 17 communes concernées et au siège de la CAPSO et en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération.

Le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, faire part de ses observations, soit sur les registres papiers mis à disposition dans les 17 mairies et au siège de la CAPSO, soit par courrier électronique ou postal, tel que défini dans l'arrêté de mise à l'enquête.

Le commissaire enquêteur considère que les formalités réalisées pour informer le public pendant l'enquête ont été adaptées à la taille du projet et ont permis une information correcte du public.

V.4. SUR LES AVIS DES PPA

Conformément aux articles L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet a été notifié le 22 février 2024 à la Sous-Préfecture de l'Arrondissement de Saint-Omer et aux Personnes Publiques Associées.

Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale note que :

Les modifications envisagées n'affectent ni le sens, ni l'intention du PLUi. Elles contribuent à en améliorer la sincérité la pédagogie et l'usage. Elles permettent également d'actualiser le documents en fonction des enjeux et projets de territoire.

Le commissaire enquêteur partage cet avis.

V.5. SUR LA COMPATIBILITE AVEC LE SCoT ET LE PADD

Les modifications envisagées ne modifient en rien la compatibilité avec le SCoT et le PADD dont les orientations et objectifs en matière de production de logements ne sont pas remis en cause.

V.6. SUR LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH de la CAPSO en cours d'approbation

Bien que le PLH de la CAPSO ne soit pas encore approuvé à la date du présent rapport le commissaire enquêteur a pu prendre connaissance des dispositions de ce document et s'assurer que les modifications et prescriptions des trois OAP concernées par la modification étaient compatibles avec ce PLH.

V.7. SUR LES DOCUMENTS MODIFIES

Les notices explicatives et les documents graphiques illustrant les modifications apportées sont très clairs.

V.7. SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-OMER

Le mardi 4 juin 2024, le commissaire enquêteur a transmis le Procès-Verbal des observations par courrier électronique à la CAPSO.

Le mémoire en réponse aux observations, complété, a été retransmis au commissaire enquêteur le mardi 4 juin 2024.

Les éléments de réponse justificatifs concernant les modifications ont été apportées.

[Commentaires du commissaire enquêteur :](#)

[Le commissaire enquêteur tient compte des réponses apportées dans l'élaboration de ses conclusions.](#)

VI. CONCLUSIONS ET AVIS

La procédure

Le dossier mis à disposition du public permettait de bien appréhender l'objet de l'enquête, il est complet et explicite clairement le projet et ses enjeux.

Les procédures permettant au public de s'exprimer ont été respectées tant dans leur forme que leurs délais.

Les modalités d'information du public ont été satisfaisantes.

Les orientations du SCoT et les dispositions du PADD ne sont pas remises en cause.

Les dispositions des OAP sont compatibles avec le PLH en cours d'approbation.

Emplacements réservés

La modification permet de rectifier des erreurs matérielles lors de précédentes procédures.

Modifications du règlement

Le projet permet de clarifier l'objectif initial visant à éviter les constructions en second rang au-delà de la bande des 20 mètres à partir de l'emprise des voies publiques mais en y autorisant la construction de bâtiments annexes

Le projet permet d'adapter la nature des matériaux de construction à la spécificité architecturale des bâtiments d'activités dont agricoles.

Le projet harmonise les règles avec celles du règlement du PLUi du Pole Territorial de Longuenesse en vigueur sur l'autre partie du territoire de la CAPSO

Modification des OAP sur les communes de Fauquembergues et Coyecques

Dans les deux cas, la modification porte sur le transfert des logements sociaux d'un site à un autre sur la même commune.

Malgré la dynamique des collectivités locales, et leur implication pour apporter aux habitants tous les services de proximité attendus, tant en matière de santé, éducation, activités ou loisirs les bailleurs restent réticents à accompagner les projets locaux de logement social, tant en accession qu'en locatifs, préférant sans doute les zones urbaines où le potentiel de retour sur investissement est plus élevé.

Les collectivités sont confrontées, faute de pouvoir investir elles-mêmes, à cette absence de soutien dans leurs objectifs et volonté de promouvoir ces logements destinés aux plus démunis et aux populations les plus précaires, telles les personnes âgées ou handicapées.

Les collectivités se doivent donc d'être réactives et d'adapter leurs documents d'urbanisme pour favoriser les opportunités en ce domaine quand elles se présentent

A Coyecques, aucun bailleur social ne souhaite développer la partie « sociale » du site n°1. Cependant, la Foncière Chenelet souhaite réinvestir la friche du site 2 afin d'y installer notamment un béguinage. Ce site 2 est proche du centre et des petits commerces de proximité.

Cette réalisation répond à l'objectif de mixité sociale et intergénérationnelle du PADD.

De même, à Fauquembergues, étant donné que le projet de logements aidés va être réalisé dans le cadre de l'opération prévue rue Godron par un bailleur social, il est proposé de supprimer l'obligation de logements sociaux initialement prévus rue d'Arras.

Malgré ces modifications apportées aux OAP de Fauquembergues ou Coyecques, les objectifs de mixité posés dans le PLUi au travers du PADD et de l'OAP habitat sont respectés.

Ceci pourrait en outre faciliter la production de logements sur les deux secteurs initiaux et participer aux objectifs et au besoin de production de logements sur le territoire.

Le commissaire est donc favorable à cette démarche de transfert de programmation entre sites sollicitée par les communes de Fauquembergues et Coyecques.

Elle permet d'accueillir deux projets qui entrent dans les objectifs phares du PADD :

- la mixité sociale et intergénérationnelle dans le béguinage de la foncière Chenelet à Coyecques
- l'accueil des personnes en positions de handicap dans le projet de résidence inclusive rue Godron à Fauquembergues.

Avis

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

Le 14 juin 2024

Le commissaire enquêteur

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

Dominique CORREIA