



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) Du Pôle Territorial de Longuenesse

**PROJET DE REVISION ALLEGEE 9 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Notice explicative

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CAPSO le 24 Juin 2019 et est opposable depuis le 12 Septembre 2019.

Par délibération en date du 26 Juin 2025, le Conseil Communautaire de la CAPSO a prescrit une procédure de révision allégée du PLUI sur la commune de Tilques.

I. PRESENTATION DE LA REVISION

A. Rappel de la procédure

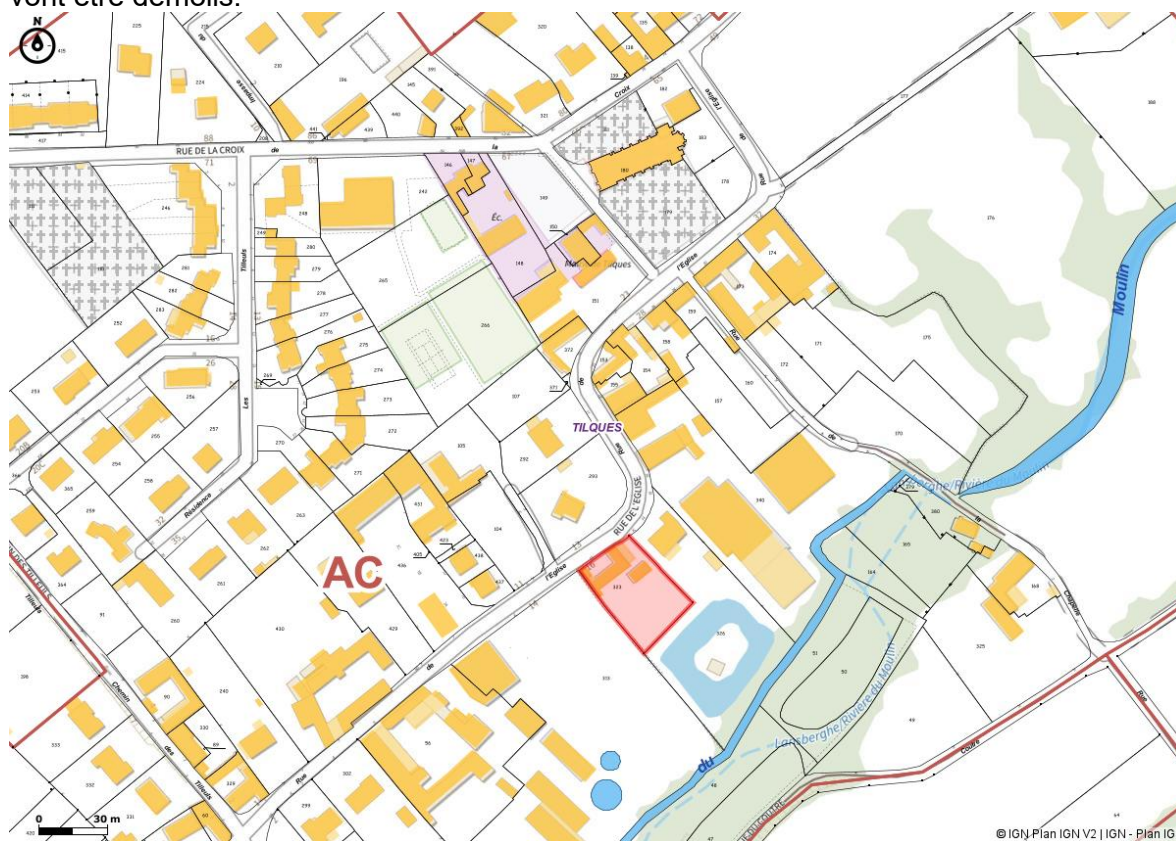
Le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de révision dite "allégée" pour la distinguer de la révision Générale lorsque la commune envisage de :

- 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 nuisances.

B. Objet de la révision

Par courrier en date du 1^{er} juillet 2022, la commune de Tilques a sollicité la CAPSO afin d'engager une procédure d'évolution du PLUI du Pôle Territorial de Longuenesse afin de permettre la réalisation d'un projet de logement personnes âgées sur la commune au niveau de la parcelle AC323.

La parcelle AC 323 est située au cœur de la commune, à proximité des principaux équipements communaux. Une habitation en ruine est présente sur la parcelle, les bâtiments vont être démolis.



Le futur projet envisagé sur cette parcelle permettra la réalisation d'un projet d'intérêt général sur la commune, qui consiste en la construction de 5 logements pour personnes âgées. Ces logements permettront de répondre à une forte demande de logements pour les personnes âgées sur la commune, ceux déjà existants étant déjà tous occupés.

S'agissant d'une parcelle déjà bâtie, il s'agira d'une opération de renouvellement urbain qui n'engendrera donc pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels supplémentaire.

La localisation du projet répond à la volonté de redynamiser le centre-bourg. Le terrain se situe à proximité des commerces et équipements communaux, ce qui permettra aux résidents d'accéder facilement aux différents services communaux ainsi qu'aux activités mises ne place à destination de la population.

Ce projet permettra également de créer des emplois d'aide à domicile ou d'aide à la personne pour les personnes âgées résidentes.

L'Agence d'urbanisme de Saint-Omer accompagne la commune sur ce projet et a réalisé une étude pour travailler à l'aménagement de la parcelle.



Photographie aérienne du centre-bourg de Tilques, comprenant le terrain de projet (2013)



Façades côté rue de l'ancienne ferme, de part et d'autre de la rue de l'Église La ferme est en cours de démolition.

Extraits de l'étude de l'Agence d'Urbanisme de Saint-Omer



Exemple d'aménagement du terrain en 5 lots, reprenant les impondérables de l'étude. Extrait étude Agence d'urbanisme de Saint-Omer

La parcelle AC323 est aujourd'hui classée en zone agricole A au PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse, ce qui ne permet pas la construction de ces logements.

Il convient donc de modifier le zonage de cette parcelle, en la reprenant en zone UBb, pour le rendre compatible avec le projet de construction de logements pour personnes âgées.

La zone UBb est une zone urbaine dense, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel. Ce secteur englobe le centre ancien des communes rurales.

A noter que les exploitants agricoles de la rue de l'Eglise sont favorables au projet.

Par ailleurs, une OAP « site 3 » est créée sur ce site afin de parfaire le futur aménagement pour qu'il s'inscrive au mieux dans son environnement.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la réduction d'une zone agricole est possible via la mise en place d'une procédure de révision allégée du document d'urbanisme.

II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

A. Modifications du règlement graphique

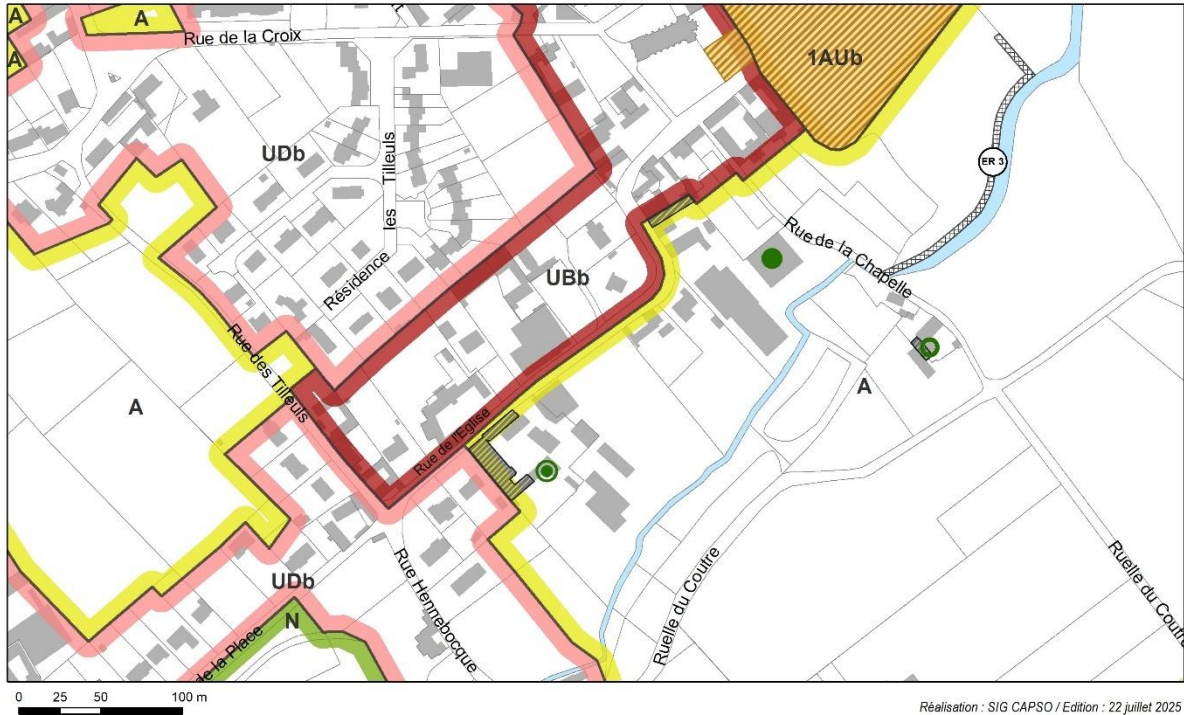
Modification du plan règlementaire A pour la commune de Tilques : La procédure de révision allégée consiste à reprendre la parcelle AC 323 en zone UBb et faire figurer le périmètre de l'OAP site 3 de Tilques.

<i>Récapitulatif des surfaces (décompte communal)</i>	Avant modification	Après modification	Différence
Zone A	5 607 842,1 m ²	5 606 478,5 m ²	-1363,6 m ²
Zone UBb	89 594,4 m ²	90 958 m ²	+1363,6 m ²

PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

Commune de TILQUES

Projet de révision allégée n°9 : extrait du plan A, avant la modification

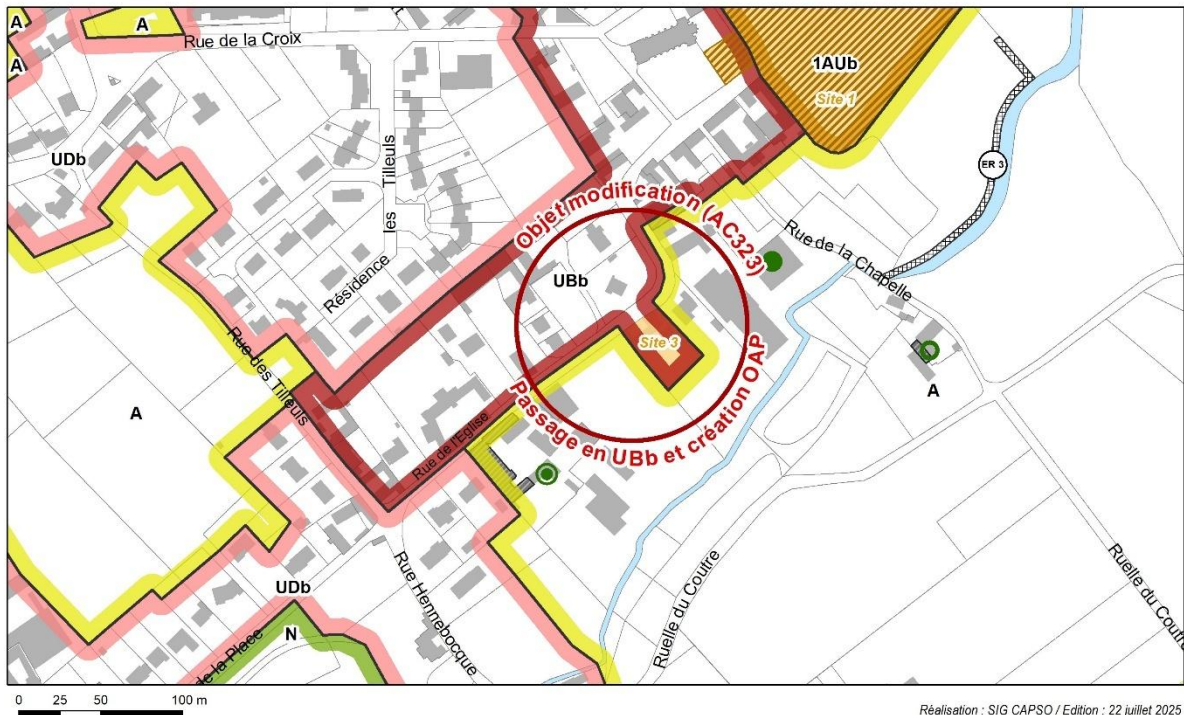


Extrait du plan de zonage pour la commune de Tilques avant la révision allégée du PLUi

PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

Commune de TILQUES

Projet de révision allégée n°9 : extrait du plan A, après la modification



Extrait du plan de zonage pour la commune de Tilques après la révision allégée du PLUi

B. Modification du Rapport de présentation – Projet de territoire

Au regard des modifications apportées au règlement graphique, les extraits de celui-ci seront modifiés dans le Rapport de présentation – Projet de territoire page 208.

C. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

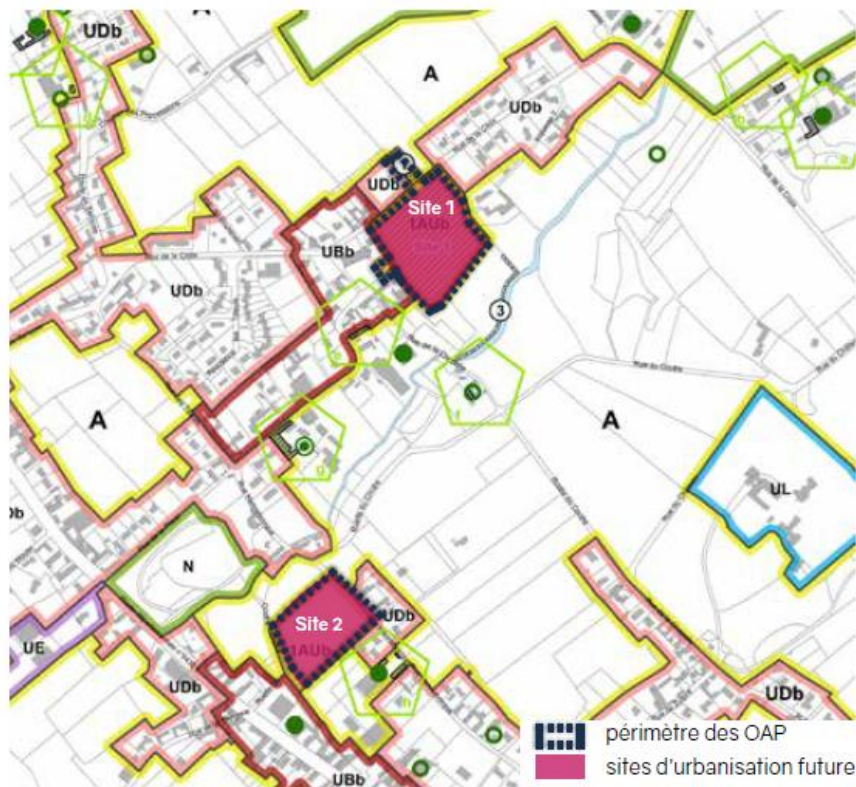
Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation – Site 3 sur la parcelle AC 323 à Tilques.

Les orientations d'aménagement et de programmation du site 3 à Tilques reprennent notamment les éléments suivants :

- Réalisation à minima de 5 logements à destination des personnes âgées
- Densité minimale de 20 logements/ha
- Traitement paysager des franges de la parcelle
- Espace vert paysager au cœur du site

TILQUES

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DES SITES

CADASTRE : Site 1: AC 319 (en partie) - AC 176 (en partie) - AC 177 (en partie) - AC 178 - ZD 181
Site 2 (Zone AU) : AH 48

SUPERFICIE : Site 1: env. 21 500 m² soit 2.1 ha ; Site 2: 12 027 m² soit 1,2 ha
Parcelles nommées « L'EGLISE » pour le site 1 et « LE VILLAGE » pour le site 2

VUE SUR LA PARCELLE





LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

— Les deux sites sont desservis par des routes communales: les rues de la croix et de l'église pour le site au nord et la rue Henneboque pour le site au sud. Ce deuxième site est également accessible depuis la RD par le sentier de la Becque qui relève davantage du sentier de randonnée que de la voirie circulée. Plusieurs itinéraires de randonnées sont d'ailleurs repérés aux abords des deux sites.

- Chaque site dispose d'un arrêt de bus scolaire à moins de 300 m servant de support également à l'organisation du transport à la demande.

Peut également être signalée la présence d'une aire de covoiturage au nord de la commune autour du giratoire des RD 943 et RD 300 vers Calais et Dunkerque, accessible à moins de 15 minutes à pied (moins d'un kilomètre) depuis chaque site.

I.2. COMMERCES ET SERVICES :

- Les deux zones d'urbanisation future se situent dans deux centralités différentes,
 - l'une au nord au plus proche des équipements publics, notamment l'école et les terrains de sport, l'autre plus au sud à proximité des commerces de la RD 943 (boulangerie, boucherie, etc.).



Accès parcelle nord depuis la rue de l'église



Accès piéton parcelle nord depuis la rue de la croix



Accès parcelle sud



Liaison piétonne à la RD 943



LÉGENDE COMMENTÉE :

II. L'EAU :

- Les deux sites sont localisés à moins de 100 mètres de la rivière du Moulin. Des zones humides sont repérées au SDAGE aux abords des sites :
 - au nord, un triangle depuis la pointe est du site est concerné par cet enjeu,
 - alors qu'au sud la délimitation de la zone humide se stoppe au niveau de la haie située sur la frange ouest et n'impacte pas l'intérieur de la zone AU.

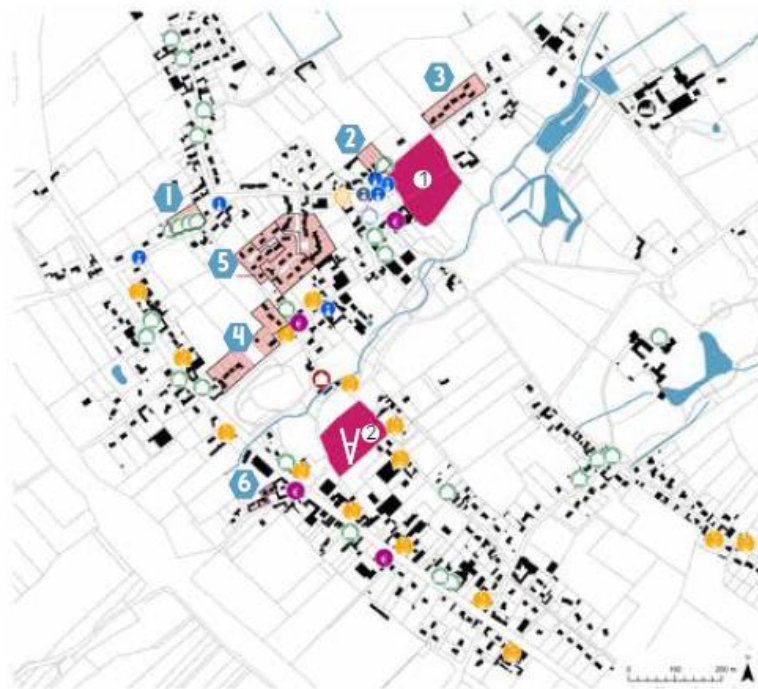
I.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Cette haie sur la frange ouest du site sud est d'ailleurs support d'un corridor bocager à restaurer de la Trame Verte et Bleue (TVB). Elle possède deux strates (arborée et arbustive).
- La parcelle nord, quant à elle, est située non loin d'un coeur de biodiversité avéré de zone humide de la TVB correspondant au périmètre de la ZNIEFF de type 1 du Marais de Serques à Saint-Martin-au Laërt. Un réseau de haies borde également ce site sur la frange nord-ouest. À l'intérieur, des peupliers marquent la présence d'une ancienne piste d'entraînement pour les chevaux.

I.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- ▲ Plusieurs exploitations agricoles sont implantées à proximité des deux sites, mais aucune ne relève de l'installation classée.





LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Le site nord se situe en accroche d'un des noyaux historique de Tilques autour de la mairie et des édifices culturels. Un patrimoine domestique est donc repéré aux abords de ce secteur.
- Le site sud se retrouve, quant à lui, entre deux axes de communication anciens et s'avère plutôt entouré d'un patrimoine agricole majoritairement en briques. Il conserve aussi un lien avec le noyau historique central grâce à une vue remarquable sur l'église.
- A

I.2. FORMES URBAINES :

Le site sud est présent dans un secteur où le bâti relève notamment de l'exploitation agricole, il est donc difficile d'identifier une densité uniquement à vocation d'habitat, de même sur la route départementale sur laquelle une mixité d'usages est développée (agricole, commerce, habitat). Quelques secteurs d'habitations anciennes sur la rue de la croix et ses abords permettent une première approche :

- 1 Parcelles de 804 m² en moyenne
- 2 Parcelles de 699 m² en moyenne

Le développement pavillonnaire récent relève d'une densité relativement faible :

- 3 Parcelles de 746 m² en moyenne
- 4 Parcelles de 1021 m² en moyenne

Des densités plus importantes sont cependant proposées sur le village :

- 5 Partie 1 : 479 m² / Partie 2 : 849 m² / Partie 3 : 516 m² / Moyenne totale : 606 m²
- 6 314 m² en moyenne

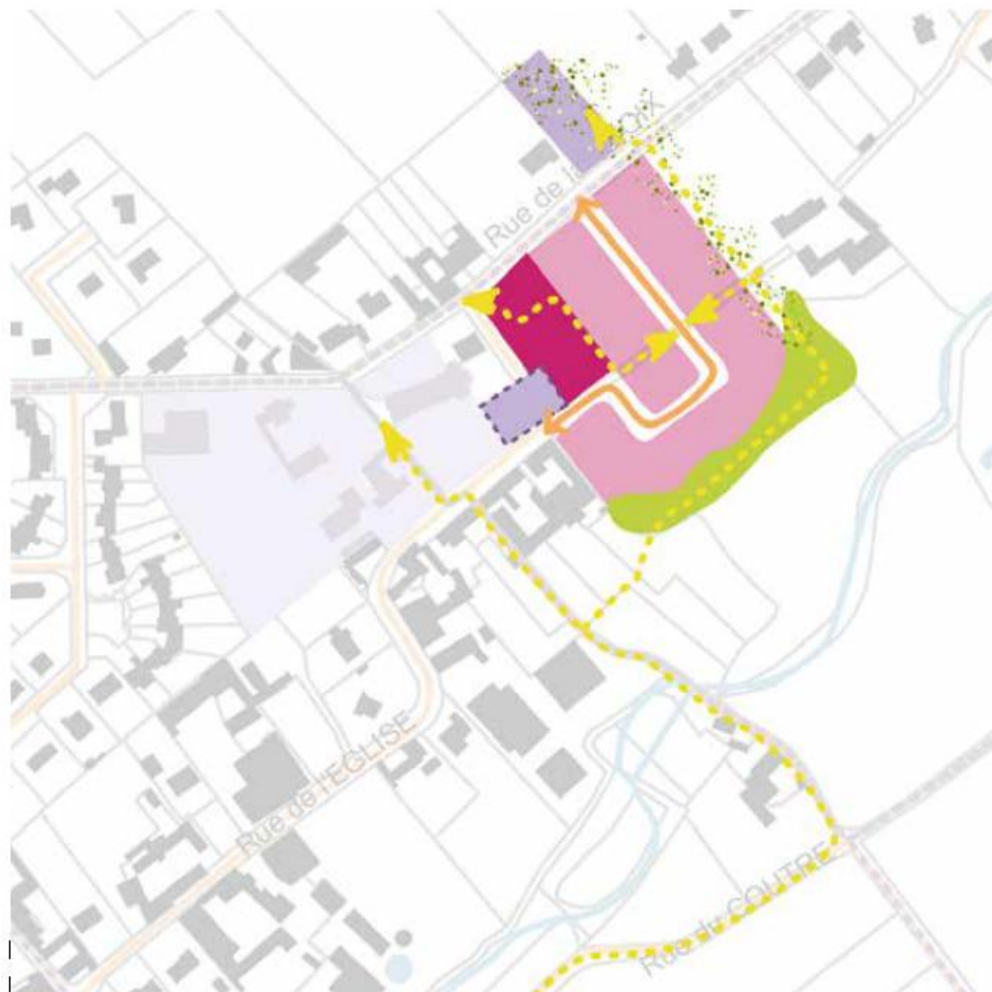


TILQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Avant modification
Page inchangée suite à la
présente procédure

SCHÉMA DE PRINCIPE_SITE I :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace public de type parking à aménager
- Espace public de type placette à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Végétation existante à préserver
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion douce

OAP Avant modification
Page inchangée suite à la
présente procédure

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I :

- Conforter la centralité autour de l'église.
- Assurer la préservation des zones naturelles humides tout en maintenant et confortant la perméabilité écologique (corridors biologiques).
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Développer le lien entre les centralités du village.

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 29 logements dont un minimum de 5 logements en locatif social. Ainsi, environ 15 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 18 log. /ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

SITE I :

- Proposer un front bâti plus dense en entrée de ville permettant de créer un enclos autour de l'église.
- Traiter l'espace public à l'arrière du presbytère en amorce de cet frange plus dense pour retrouver une place de village.
- Préserver la végétation existante en accroche de la zone humide aux abords de la rivière du Moulin et poursuivre le traitement paysager et écologique sur la frange est.
- Cet espace paysager sera support de liaisons douces rejoignant un parking végétalisé. Une autre liaison douce traversera le site d'est en ouest, connectant l'espace paysager et une ancienne entrée marquée par deux pilastres en briques
- Les aménagements paysagers et la végétation existante à l'est et au sud du site devront contribuer à la gestion des eaux de ruissellement.

- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

ENTRE LES SITES :

- Valoriser les liaisons douces existantes entre les deux sites, connectant la centralité commerciale et la centralité de services.

TILQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Avant modification
Page inchangée suite à la
présente procédure

SCHÉMA DE PRINCIPE_SITE 2 :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Haie existante à préserver
- Principe de desserte motorisée avec retournement
- Principe de connexion douce
- A Vue à préserver

OAP Avant modification
Page inchangée suite à la
présente procédure

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Favoriser l'intégration avec le bâti agricole patrimonial situé à proximité.
- Assurer les perméabilités écologiques avec les espaces bocagers présents au sud.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Développer le lien entre les centralités du village.

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 19 logements
- Densité minimale de 18 log. /ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

SITE 2 :

- Préserver les haies et arbres existants pour maintenir le corridor écologique et gérer le ruissellement des eaux.
- Prévoir un accès motorisé en impasse avec un espace de retournement, qui se prolongera en liaison douce pour rejoindre le sentier de la Becque.
- L'implantation du bâti permettra de préserver la vue au nord sur l'église et cherchera une forme traditionnelle présente aux abords (pignon sur rue ou ferme à cour carrée).
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

ENTRE LES SITES :

- Valoriser les liaisons douces existantes entre les deux sites, connectant la centralité commerciale et la centralité de services.

LÉGENDE COMMENTÉE :

II. ACCÈS AU SITE :

— Les trois sites sont desservis par des routes communales: les rues de la croix et de l'église pour le site au nord et la rue Henneboque pour le site au sud. Ce deuxième site est également accessible depuis la RD par le sentier de la Becque qui relève davantage du sentier de randonnée que de la voirie circulée. Plusieurs itinéraires de randonnées sont d'ailleurs repérés aux abords des deux sites.

- Chaque site dispose d'un arrêt de bus scolaire à moins de 300 m servant de support également à l'organisation du transport à la demande.

Peut également être signalée la présence d'une aire de covoiturage au nord de la commune autour du giratoire des RD 943 et RD 300 vers Calais et Dunkerque, accessible à moins de 15 minutes à pied (moins d'un kilomètre) depuis chaque site.

I2. COMMERCES ET SERVICES :

- Les trois zones d'urbanisation future se situent dans des centralités différentes, les
 - zone 1 et 3 au nord, au plus proche des équipements publics, notamment l'école et
 - les terrains de sport, le site 2 plus au sud à proximité des commerces de la RD 943 (boulangerie, boucherie, etc.).

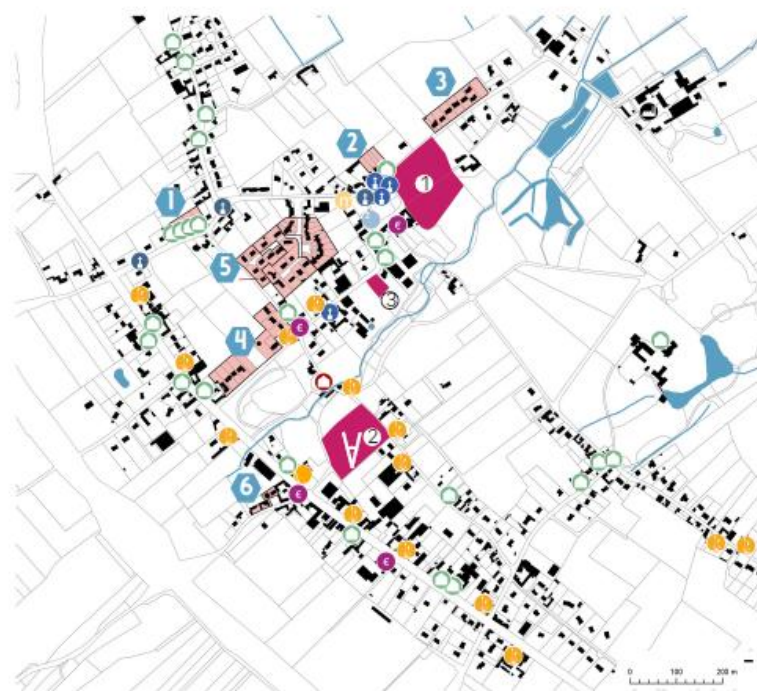




LÉGENDE COMMENTÉE :

- I.1. L'EAU :**
- Les trois sites sont localisés à moins de 100 mètres de la rivière du Moulin. Des zones humides sont repérées au SDAGE aux abords des sites :
 - au nord, un triangle depuis la pointe Est du site 1 est concerné par cet enjeu,
 - alors qu'au sud, la délimitation de la zone humide se stoppe au niveau de la haie située sur la frange ouest et n'impacte pas l'intérieur de la zone AU.
 - Le site 3, est concerné par les enjeux de la zone humide au sud de la parcelle
- I.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :**
- Cette haie sur la frange ouest du site sud est d'ailleurs support d'un corridor bocager à restaurer de la Trame Verte et Bleue (TVB). Elle possède deux strates (arborée et arbustive). La parcelle nord, quant à elle, est située non loin d'un coeur de biodiversité avéré de zone humide de la TVB correspondant au périmètre de la ZNIEFF de type 1 du Marais de Serques à Saint-Martin-au Laërt. Un réseau de haies borde également ce site sur la frange nord-ouest. À l'intérieur, des peupliers marquent la présence d'une ancienne piste d'entraînement pour les chevaux.
- I.3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :**
- ▲ Plusieurs exploitations agricoles sont implantées à proximité des deux sites, mais aucune ne relève de l'installation classée.





LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

Les sites 1 et 3 se situent en accroche d'un des noyaux historique de Tilques autour de la mairie et des édifices culturels. Un patrimoine domestique est donc repéré aux abords de ce secteur. Le site 2 se retrouve, quant à lui, entre deux axes de communication anciens et s'avère plutôt entouré d'un patrimoine agricole majoritairement en briques. Il conserve aussi un lien avec le noyau historique central grâce à une vue remarquable sur l'église.

I.2. FORMES URBAINES :

Le site sud est présent dans un secteur où le bâti relève notamment de l'exploitation agricole, il est donc difficile d'identifier une densité uniquement à vocation d'habitat, de même sur la route départementale sur laquelle une mixité d'usages est développée (agricole, commerce, habitat). Quelques secteurs d'habitations anciennes sur la rue de la croix et ses abords permettent une première approche :

- 1 Parcelles de 804 m² en moyenne
- 2 Parcelles de 699 m² en moyenne

Le développement pavillonnaire récent relève d'une densité relativement faible :

- 3 Parcelles de 746 m² en moyenne
- 4 Parcelles de 1021 m² en moyenne

Des densités plus importantes sont cependant proposées sur le village :

- 5 Partie 1: 479 m² / Partie 2 : 849 m² / Partie 3 : 516 m² / Moyenne totale : 606 m²
- 6 314 m² en moyenne

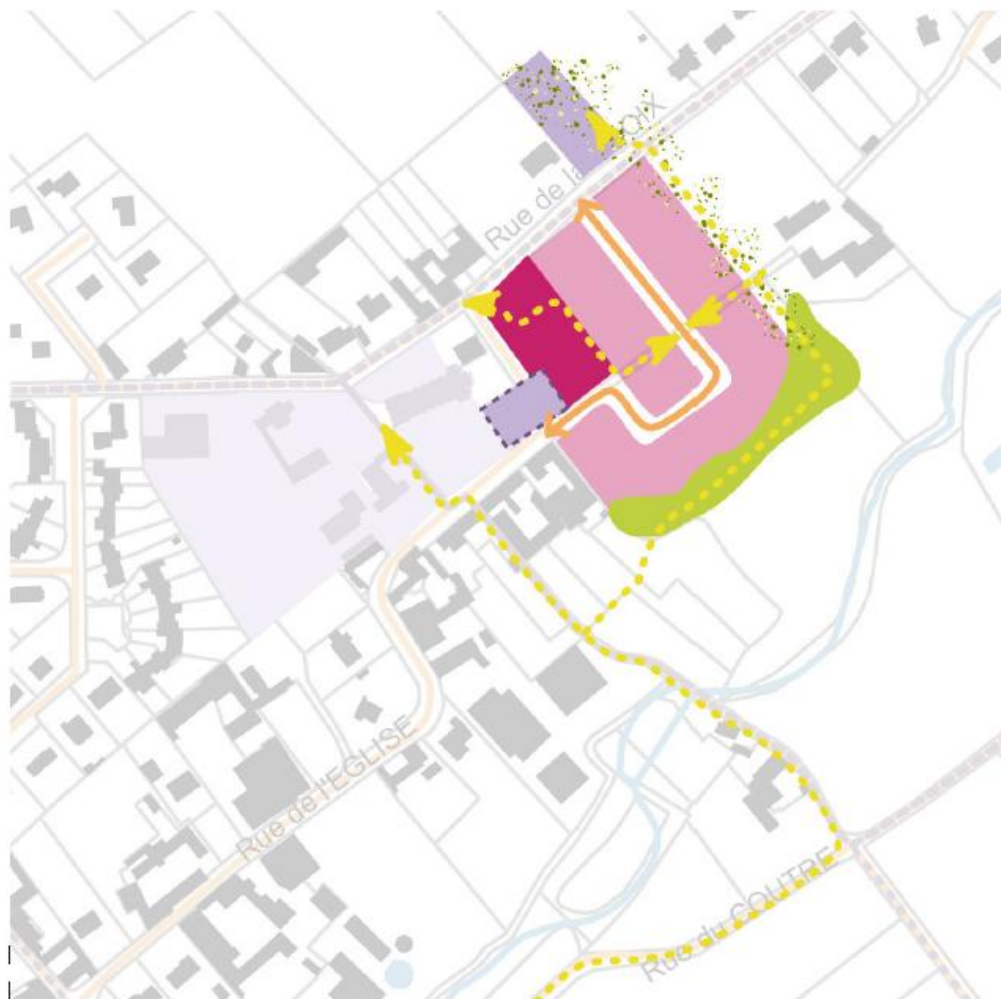


TILQUES

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP après modification
Page inchangée suite à la
présente procédure

SCHÉMA DE PRINCIPLE_SITE I :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace public de type parking à aménager
- Espace public de type placette à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Végétation existante à préserver
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion douce

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE I :

- Conforter la centralité autour de l'église.
- Assurer la préservation des zones naturelles humides tout en maintenant et confortant la perméabilité écologique (corridors biologiques).
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Développer le lien entre les centralités du village.

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 29 logements dont un minimum de 5 logements en locatif social. Ainsi, environ 15 % des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 18 log. / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

SITE I :

- Proposer un front bâti plus dense en entrée de ville permettant de créer un enclos autour de l'église.
- Traiter l'espace public à l'arrière du presbytère en amorce de cet frange plus dense pour retrouver une place de village.
- Préserver la végétation existante en accroche de la zone humide aux abords de la rivière du Moulin et poursuivre le traitement paysager et écologique sur la frange est.
- Cet espace paysager sera support de liaisons douces rejoignant un parking végétalisé. Une autre liaison douce traversera le site d'est en ouest, connectant l'espace paysager et une ancienne entrée marquée par deux pilastres en briques
- Les aménagements paysagers et la végétation existante à l'est et au sud du site devront contribuer à la gestion des eaux de ruissellement.

- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

ENTRE LES SITES :

- Valoriser les liaisons douces existantes entre les deux sites, connectant la centralité commerciale et la centralité de services.

TILQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP après modification
Page inchangée suite à la
présente procédure

SCHÉMA DE PRINCIPE_SITE 2 :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Haie existante à préserver
- Principe de desserte motorisée avec retournement
- Principe de connexion douce
- A Vue à préserver

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Favoriser l'intégration avec le bâti agricole patrimonial situé à proximité.
- Assurer les perméabilités écologiques avec les espaces bocagers présents au sud.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Développer le lien entre les centralités du village.

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 19 logements
- Densité minimale de 18 log. / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

SITE 2 :

- Préserver les haies et arbres existants pour maintenir le corridor écologique et gérer le ruissellement des eaux.
- Prévoir un accès motorisé en impasse avec un espace de retournement, qui se prolongera en liaison douce pour rejoindre le sentier de la Becque.
- L'implantation du bâti permettra de préserver la vue au nord sur l'église et cherchera une forme traditionnelle présente aux abords (pignon sur rue ou ferme à cour carrée).
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

ENTRE LES SITES :

- Valoriser les liaisons douces existantes entre les deux sites, connectant la centralité commerciale et la centralité de services.

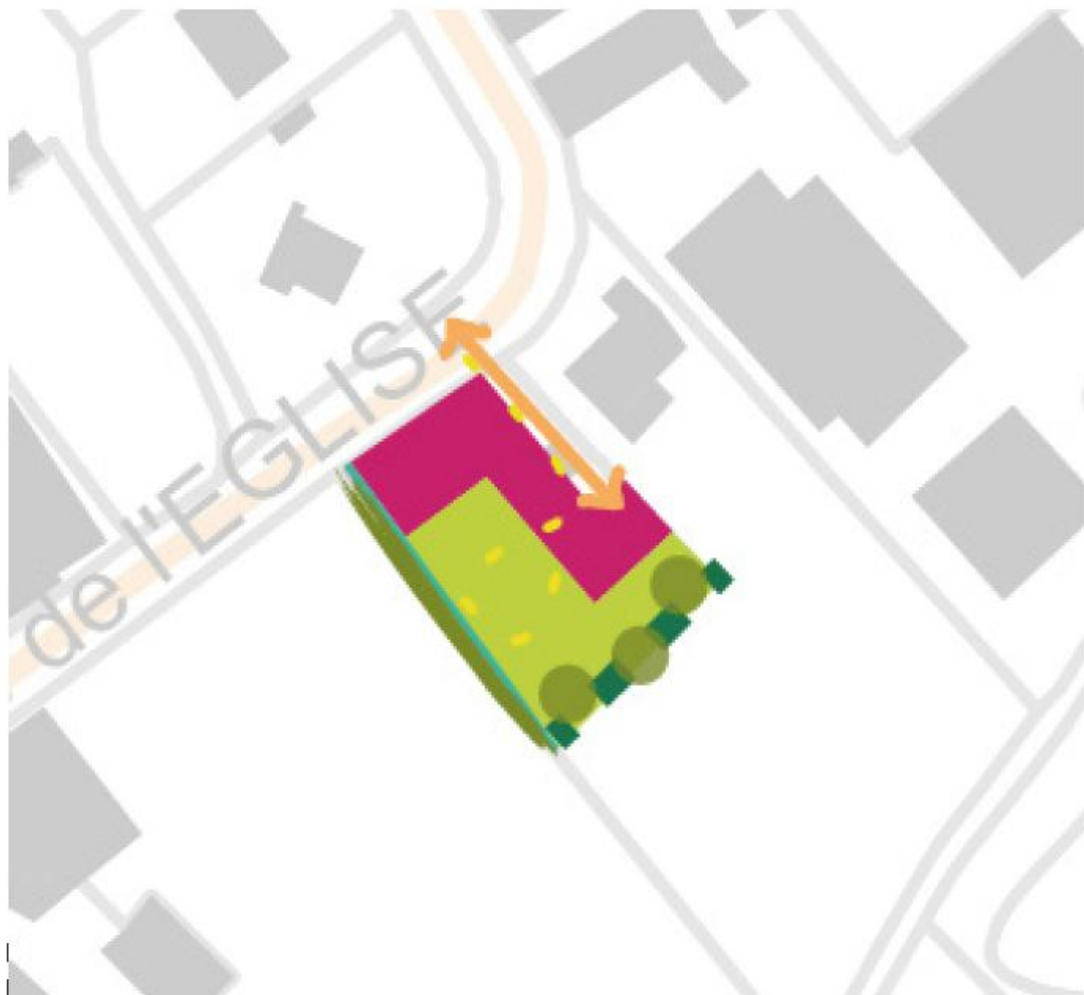
TILQUES



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP après modification

SCHÉMA DE PRINCIPE_SITE 3 :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Espace vert paysager à créer
- Principe de desserte motorisée
- Principe de connexion douce
- Frange paysagère et vues à créer
- Haie et fossé à préserver

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Assurer les perméabilités écologiques et paysagère avec les espaces humides présents au sud de la parcelle.
- Intégrer la partie avant de la parcelle avec une attention particulière sur le bâti
- Intégrer les franges paysagères et les limites de la parcelle

- Développer le lien entre les centralités du village, notamment avec de l'habitation à destination de personnes âgées

PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 5 logements à destination de personnes âgées
- Densité minimale de 20 log. / ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

SITE 3 :

- Implanter le bâti en alignement de l'habitation existante en frange Est, afin d'intégrer la partie avant de la parcelle avec la rue de l'église. La transition entre les habitations et la rue de l'église sera traitée par une frange paysagère permettant d'intégrer le stationnement.
- Créer un espace vert paysager au centre de la parcelle. Celui-ci sera traité au même titre que les limites paysagères entre les habitations.
- Prévoir un accès motorisé en impasse depuis la rue de l'église. Celui-ci sera situé en frange Est.
- Prévoir une connexion douce vers les espaces verts paysagers

- Intégrer le projet dans son environnement, notamment avec la création d'une frange paysagère au sud, permettant de prendre en considération la zone humide existante et de conserver des perceptions visuelles sur les étangs.
- Préserver les haies et fossés existant le long de la frange Ouest, afin de maintenir la limite paysagère existante et de gérer le ruissellement des eaux.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.