

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ex Communauté de Communes du Canton de
Fauquembergues

MODIFICATION N°3

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 24 septembre 2025 afin d'engager la procédure de modification du PLUI.

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 résultante, 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

La CAPSO a été sollicitée par la commune d'Avroult afin de modifier le plan de zonage du PLUI de l'ex-CCCF sur la parcelle ZC1 afin de permettre la réalisation d'un projet d'accueil pour enfants et adolescents en protection de l'enfance pour l'association le Regain.

L'association Le Regain, dont le siège social est à Dohem, gère une maison d'enfants à caractère social et une ferme pédagogique.

L'association, en lien avec le Conseil départemental s'est engagée dans un projet de développement de ses hébergements d'accueil.

Les bâtiments que l'association occupe actuellement à Dohem sont devenus vétustes et impossibles à transformer pour des raisons techniques. Ils ne peuvent donc pas accueillir des hébergements supplémentaires.

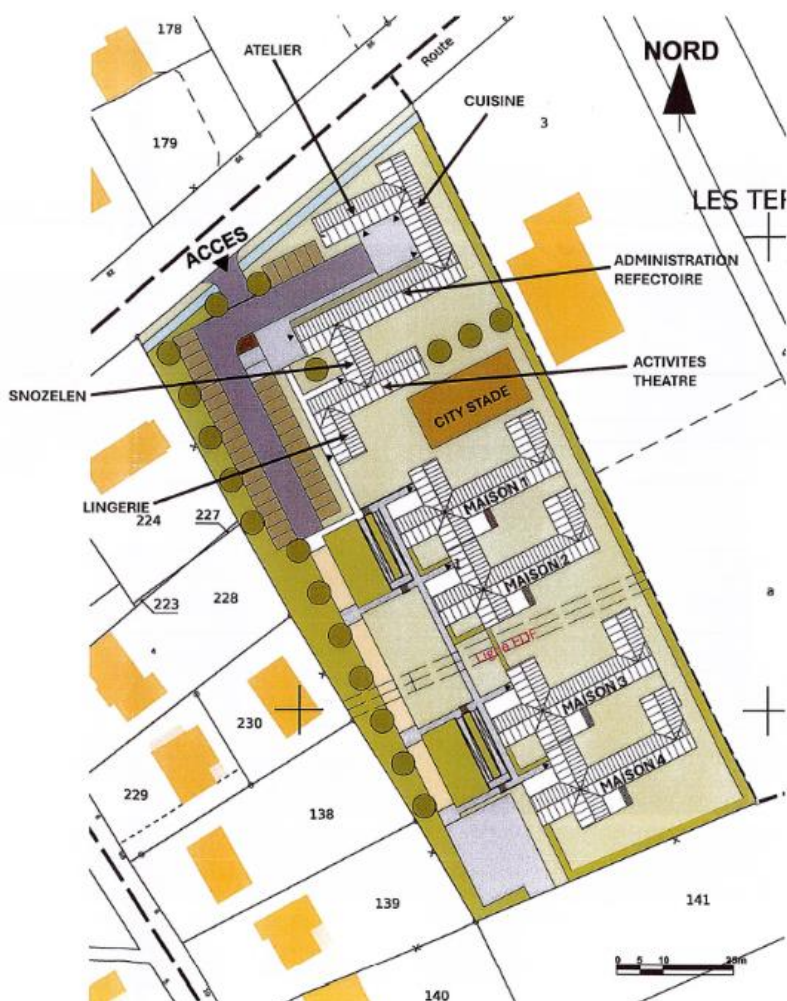
L'association souhaite donc développer ce projet sur la commune d'Avroult. Le site d'Avroult serait destiné à l'accueil d'enfants de moins de 12 ans.

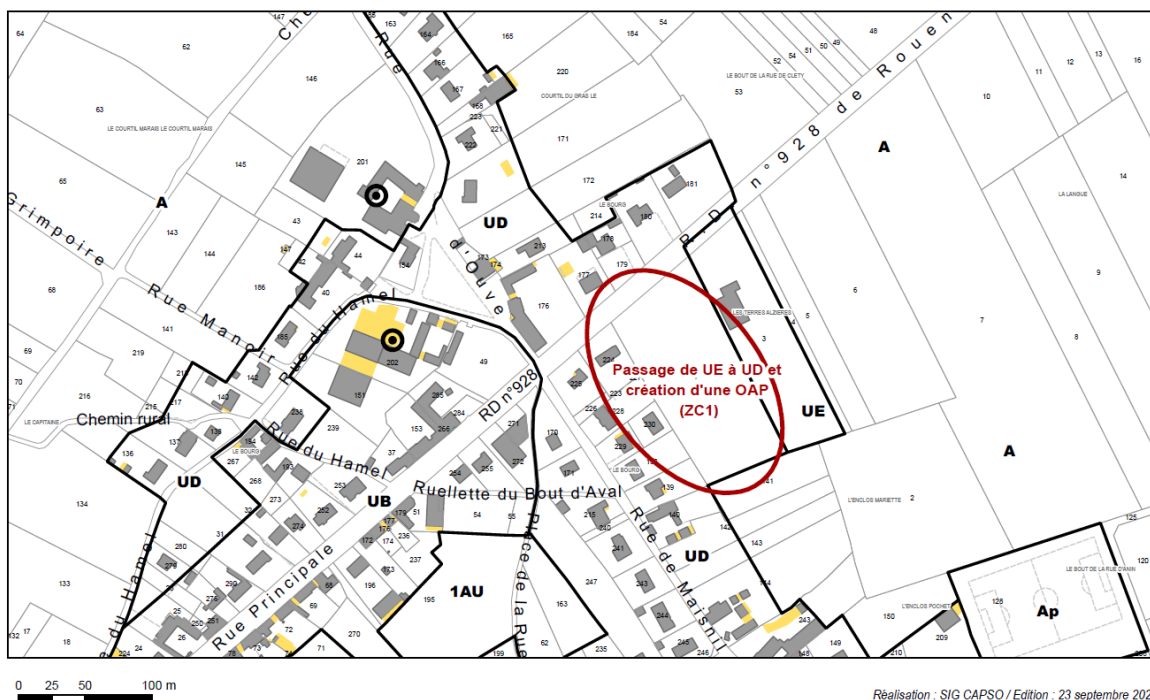
Ce projet d'accueil pour enfants et adolescents en protection de l'enfance reprend un ensemble d'infrastructures adaptées aux besoins éducatifs, thérapeutiques et administratifs, en intégrant des espaces de vie favorisant l'épanouissement et l'autonomie des jeunes accueillis.

Principales réalisations prévues :

- **Création de nouveaux bâtiments d'hébergement** : 4 unités de vie indépendantes de 12 places chacune, intégrant des chambres individuelles, des espaces collectifs et des lieux d'apaisement.
- **Construction d'un pôle éducatif et thérapeutique** : mise en place d'espaces dédiés à l'accompagnement des jeunes incluant salles d'activités, bureaux spécialisés et lieux de rencontre avec les familles.
- **Aménagement des services administratifs et généraux** : création de bureaux modernes, de salles de réunion et d'espaces de travail adoptés aux équipes.
- **Développement des infrastructures extérieures** : conception d'aires de jeux, d'un parking, d'un espace couvert pour véhicules et d'aménagements paysagers.

Ci-dessous une première esquisse du projet. Celle-ci pourra être ajusté conformément aux besoins fonctionnels et opérationnels du site.





Extrait du plan de zonage pour la commune d'Avroult après la modification n°3.

B. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Une nouvelle OAP est créée pour le PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues sur la parcelle ZC1 afin de définir l'aménagement du site et de gérer sa programmation.

Les pages 23 à 27 des OAP, relative aux secteurs de développement sur la commune d'Avroult sont donc modifiées afin d'intégrer le site 3.



Bassin de la Vallée de l'Aa Commune d'Avrout

Secteur de développement « Coeur de bourg »

Secteur de développement concerné par l'OAP

Le secteur de développement de la commune d'Avrout compte deux sites d'urbanisation à court ou moyen terme, situés en cœur de commune.

Ces deux sites d'urbanisation future représentent un potentiel de développement de 2,9 hectares répartis de la manière suivante :

Site	Superficie	Zonage règlement PLUI	Vocation
Site n°1	15 102 m ²	Zone AU	Vocation mixte
Site n°2	13 641 m ²	Zone AU	Vocation mixte

L'aménagement de ce secteur assurera la densification du centre de la commune.

Localisation



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

Caractéristiques urbaines et environnementales

Le secteur de développement est situé au cœur de la commune à environ 200 mètres de la mairie, de l'école, du café et des terrains de tennis.

Il est desservi à moins de 100 mètres par un arrêt de bus des lignes de transports interurbains. Il bénéficiera, dès septembre 2013, du renforcement de la ligne Fauquembergues - Saint-Omer prévu dans le schéma directeur départemental de la mobilité du Conseil Général du Pas-de-Calais.

Les zones d'urbanisation future sont traversées par des liaisons piétonnes offrant des connexions intéressantes avec les principaux équipements de la commune.

Constitué majoritairement de prairies pâturées, ne bénéficiant pas de mesures de protection particulières et n'étant pas repris au titre des ZNIEFF de type I ou des inventaires zones humides, le secteur semble présenter un intérêt écologique relativement faible. Encadré dans la zone bâtie et parcourue de haies rases et de quelques peupliers, il paraît en effet peu propice à l'établissement d'une avifaune diversifiée.

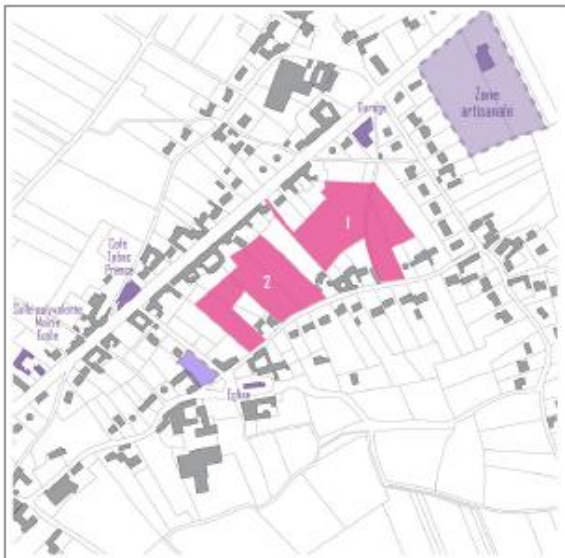
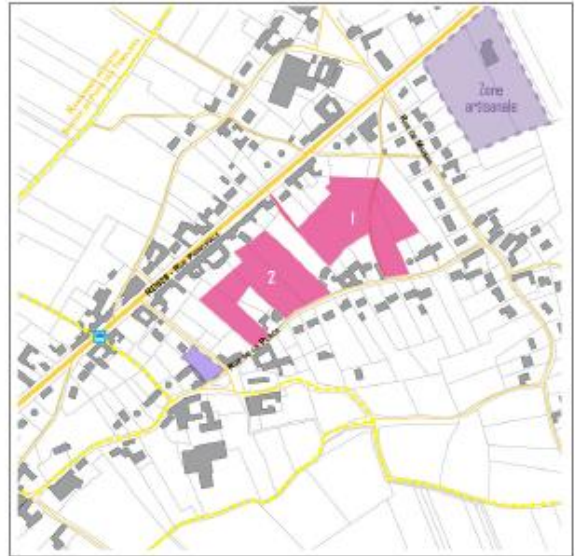
Aucun risque naturel ou technologique n'a été recensé.

Enjeux d'aménagement

- Assurer la densification du tissu urbain existant.
- Intégrer des liaisons piétonnes continues vers les principaux équipements publics (école, arrêt de transport en commun).



Vue sur le site 2 depuis la rue de la Place



1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- BÂTI
- DÉLIMITATION PARCELLAIRE
- ZONE D'URBANISATION FUTURE
- RENOUVELLEMENT URBAIN
- DENSIFICATION DU TISSU URBAIN
- PROJET DE ZONE D'ACTIVITÉS
- PROJET D'ÉQUIPEMENT
- ÉLÉMENT PATRIMONIAL
- TOPOGRAPHIE
- EAU
- VÉGÉTATION

3. MOBILITÉ

- ARRÊT DE BUS DE LIGNE INTERURBAINE OU SÉCULAIRE
- LIAISON DOUCE / CHEMIN DE RANDONNÉE
- RÉSEAU ROUTIER
- SURFACE DE STATIONNEMENT OU AIRE DE COUVOLEUR

4. COMMERCE, SERVICE, TOURISME & LOISIRS

- COMMERCE OU SERVICE
- ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
- ÉQUIPEMENT

2. ENVIRONNEMENT & PATRIMOINE

Source : CH d'Amboise-lez-Tours, BD Parcelles 2013, BD Topo 2013
 Agence d'urbanisme et de développement de l'habitat de Saint-Célestin
 16 AOUT 2013
 Tous droits réservés. Reproduction et diffusion interdites.



Liaison douce à proximité du site I



Vue sur le site I depuis la rue de la Place

Programme - Zones d'urbanisation future

- Réaliser environ 25 logements, pouvant inclure du logement locatif aidé et de l'accès sociale à la propriété. La possibilité n'entraîne donc pas de pourcentage imposé concernant ces logements locatifs aidés.

Site n°1 :

- **Programme** : Réalisation au minimum de 13 logements
- **Densité minimale de logements hors espaces publics, équipements et voiries** : minimum de 12 logements à l'hectare

Site n°2 :

- **Programme** : Réalisation au minimum de 12 logements
- **Densité minimale de logements hors espaces publics, équipements et voiries** : minimum de 12 logements à l'hectare

Schéma de principe pour l'aménagement des Sites 1 et 2



1 ÉLÉMENTS DE CARRÉ :

■■■■ Vocation principale d'habitat

2 ENVIRONNEMENT

— Réseau de haie à préserver et à développer

■ Végétation existante

3 Mérité

— LIAISON DOUCE

◀▶ PRINCIPES D'ACCÈS ET DE RÉSERVE

■ ESPACE DÉVOLUABLE

Principes d'aménagement des Sites 1 et 2

L'accès motorisé aux sites se fera uniquement depuis la rue de la Place. Des connexions par les modes doux pourraient également se faire depuis la rue principale et la rue du Maisnil, en préservant les chemins existants. Ces liaisons douces pourront être le support d'un réseau de haies. Une liaison douce pourrait aussi se développer entre les deux sites.

L'aménagement global de la zone prévoira, a minima, 13 logements sur le site 1 et 12 logements sur le site 2, pouvant inclure du logement locatif aidé et de l'accession sociale à la propriété.



Bassin de la Vallée de l'Aa Commune d'Avroult

Secteur de développement « Coeur de bourg »

Secteur de développement concerné par l'OAP

Le secteur de développement de la commune d'Avroult compte deux sites d'urbanisation à court ou moyen terme, situés en cœur de commune.

Ces trois sites d'urbanisation future représentent un potentiel de développement de 3,9 hectares répartis de la manière suivante :

Site	Superficie	Zonage règlement PLUI	Vocation
Site n°1	15 102 m ²	Zone AU	Vocation mixte
Site n°2	13 641 m ²	Zone AU	Vocation mixte
Site n°3	10 831 m ²	Zone UD	Vocation mixte

L'aménagement de ce secteur assurera la densification du centre de la commune.

Localisation



- ZONE D'URBANISATION FUTURE
- RENOUVELLEMENT URBAIN
- DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

Caractéristiques urbaines et environnementales

Le secteur de développement est situé au cœur de la commune à environ 200 mètres de la mairie, de l'école, du café et des terrains de tennis.

Il est desservi à moins de 100 mètres par un arrêt de bus des lignes de transports interurbains. Il bénéficiera, dès septembre 2013, du renforcement de la ligne Fauquembergues - Saint-Omer prévu dans le schéma directeur départemental de la mobilité du Conseil Général du Pas-de-Calais.

Les zones d'urbanisation future sont traversées par des liaisons piétonnes offrant des connexions intéressantes avec les principaux équipements de la commune.

Constitué majoritairement de prairies pâturées, ne bénéficiant pas de mesures de protection particulières et n'étant pas repris au titre des ZNIEFF de type I ou des inventaires zones humides, le secteur semble présenter un intérêt écologique relativement faible. Encadré dans la zone bâtie et parcourue de haies rases et de quelques peupliers, il paraît en effet peu propice à l'établissement d'une avifaune diversifiée.

Aucun risque naturel ou technologique n'a été recensé.

Enjeux d'aménagement

- Assurer la densification du tissu urbain existant,
- Intégrer des liaisons piétonnes continues vers les principaux équipements publics (école, arrêt de transport en commun).



Vue sur le site 2 depuis la rue de la Place

Programme - Zones d'urbanisation future

- Réaliser environ 25 logements, pouvant inclure du logement locatif aidé et de l'accès social à la propriété. La possibilité n'entraîne donc pas de pourcentage imposé concernant ces logements locatifs aidés.

Site n°1 :

- **Programme :** Réalisation au minimum de 13 logements
- **Densité minimale de logements hors espaces publics, équipements et voiries :** minimum de 12 logements à l'hectare

Site n°2 :

- **Programme :** Réalisation au minimum de 12 logements
- **Densité minimale de logements hors espaces publics, équipements et voiries :** minimum de 12 logements à l'hectare

Site n°3 :

- **Programme :** Structure d'accueil pour enfants et adolescents en protection de l'enfance

Schéma de principe pour l'aménagement des Sites 1 et 2



- | | | |
|---|---|---|
| <p>1. ÉLÉMENTS DE CHARCÈRE</p> <p> VICARIN PRINCIPAL D'ORIENT</p> | <p>2. ENVIRONNEMENT</p> <p> RÉSEAU DE HAIE À PRÉSERVER ET À DÉVELOPPER</p> <p> VÉGÉTATION EXISTANTE</p> | <p>3. MOBILITÉ</p> <p> LIAISON DOUCE</p> <p> PRINCIPES D'ACCÈS ET DE BROSSE</p> <p> ESPACE CIRCULABLE</p> |
|---|---|---|

Principes d'aménagement des Sites 1 et 2

L'accès motorisé aux sites se fera uniquement depuis la rue de la Place. Des connexions par les modes doux pourraient également se faire depuis la rue principale et la rue du Maisnil, en préservant les chemins existants. Ces liaisons douces pourront être le support d'un réseau de haies. Une liaison douce pourrait aussi se développer entre les deux sites.

L'aménagement global de la zone prévoira, a minima, 13 logements sur le site 1 et 12 logements sur le site 2, pouvant inclure du logement locatif aidé et de l'accession sociale à la propriété.

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

Schéma de principe pour l'aménagement du Site 3



Principes d'aménagement du Site 3

L'accès motorisé au site se fera depuis la rue principale. Des connexions par les modes doux pourraient également se faire depuis la rue principale. Un linéaire de haies assurera une limite paysagère avec les parcelles situées à l'Ouest. La haie existante au sud de la parcelle sera préservée, ce masque végétal pourra être renforcé.

La gestion de l'eau à la parcelle et les matériaux perméables seront privilégiés.

Un espace paysager, favorisant la rencontre et assurant de l'ombrage pourra être envisagé au centre de la parcelle et le long des habitations existantes. Cette parcelle est destinée à recevoir une structure d'accueil pour enfants et adolescents en protection de l'enfance (hébergement, pôle éducatif et thérapeutique, services administratifs...)