

# DÉPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

## ARRONDISSEMENT DE CALAIS

### MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION D'AUDRUICQ

**Modification de droit commun. Articles L153-36 et L153.41 du Code de l'Urbanisme**

**Délibération du conseil communautaire de la CCRA du 11 avril 2024 prescrivant la mise en œuvre de la modification n°7 du PLUi**

**Arrêté de Madame la Présidente de la CCRA en date 16 décembre 2024 prescrivant l'enquête publique.**



## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Enquête E/5924000136/59**

**Commissaire enquêteur : Jean Marie Ver Eecke**

Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

## SOMMAIRE

<b>1. <u>La Communauté de Communes d'Audruicq (CCRA)</u></b>	<b>p.5</b>
1.1. Le territoire	
1.1.1. Localisation	
1.1.2. Géomorphologie et topographie du secteur	p.6
1.1.3. Organisation administrative du territoire	p.7
1.2. La population	p.8
1.2.1. Evolution démographique	
1.2.2. Répartition par commune	
1.2.3. Répartition par âge	p.9
1.2.4. L'habitat	
<b>2. <u>Le PLUi de la C.C. de la Région d'Audruicq</u></b>	<b>p.10</b>
2.1. Les contraintes liées à l'élaboration du PLUi	
2.1.1. Les plans et documents de rang supérieur	
2.1.2. Les sites protégés	
2.2. Le contenu du PLUi	p.11
2.3. L'évolution du PLUi	p.12
2.3.1. Les modifications	
2.3.2. Les mises à jour	
<b>3. <u>Le projet de modification n°7 du PLUi de la CCRA</u></b>	<b>p.13</b>
3.1. Justification du choix de la procédure de droit commun	
3.2. Adaptation du règlement écrit	p.14
3.2.1. Prise en compte de la loi « Climat et résilience »	
3.2.2. Prise en compte des effets du changement climatique	p.16
3.2.3. Modification des hauteurs dans les dossiers Loi Barnier	p.18
3.2.4. Rectification de la rédaction de certains articles du règlement	
3.3. Autres dispositions	p.19
3.3.1. Intégration du règlement de collecte des déchets	
3.3.2. Ajout d'annexes au rapport de présentation tome 2	
3.3.3. Mise a jour des plans d'assainissement collectif	
<b>4. <u>Le projet de modification n°7 du PLUi par commune</u></b>	<b>p.21</b>
4.1 AUDRUICQ	
4.1.1. Évolution du périmètre de l'OAP Audruicq 3	
4.1.2. Levée d'emplacements réservés	
4.1.3. Évolution du linéaire de protection commerciale	
4.1.4. Rectifications d'erreurs matérielles sur le plan de zonage	
4.1.5. Projet d'aménagement d'un espace naturel familial au bord du canal	

<b>4.2. GUEMPS</b>	<b>p.23</b>
Rectifications d’erreurs matérielles sur le plan de zonage	
<b>4.3. MUNCQ-NIEURLET</b>	
Évolution du zonage rue de la Californie	
<b>4.4. NORTKERQUE</b>	<b>p.24</b>
Levée de l’emplacement réservé n°1	
<b>4.5. NOUVELLE-EGLISE</b>	
Mises à jour du plan de zonage	
<b>4.6 OFFEKERQUE</b>	
4.6.1. Emplacement réservé pour la création d’un chemin piétonnier	
4.6.2. Mise à jour du plan de zonage (exploitations agricoles)	
4.6.3. Mise à jour du plan de zonage (ajout de patrimoine à protéger)	
<b>4.7. OYE-PLAGE</b>	<b>p.26</b>
4.7.1. Mise à jour du plan de zonage de la sablière	
4.7.2. Rectification d’une erreur matérielle sur le zonage de la parcelle AK 471	
<b>4.8. POLINCOVE</b>	<b>p.27</b>
<b>4.9. RECQUES-SUR-HEM</b>	
Suppression de l’OAP de Recques-sur-Hem	
<b>4.10. RUMINGHEM</b>	<b>p.28</b>
<b>4.11. SAINT-FOLQUIN</b>	
<b>4.12. SAINT-OMER-CAPELLE</b>	
4.12.1 Rectification d’erreurs matérielles	
4.12.2. Modification de l’emplacement réservé n°1	
<b>4.13. SAINTE-MARIE-KERQUE</b>	
Harmonisation du zonage et mise en place d’une OAP	
<b>4.14. VIEILLE-EGLISE</b>	<b>p.30</b>
4.14.1. Suppression de l’emplacement réservé n°4	
4.14.2. Emplacement réservé pour une opération de renouvellement urbain.	
<b>4.15. ZUTKERQUE</b>	<b>p.31</b>
Mise à jour du plan de zonage (exploitation agricole)	
<b>4.16. Récapitulation des modifications par commune</b>	
<b>4.17. Impact sur la répartition des surfaces du PLUi</b>	
4.17.1. Les Zones AU	
4.17.2. Les zones U	
4.17.3. Tableau des surfaces du PLUi	

<b>5. <u>La consultation de la MRAE et des Personnes Publiques Associées</u></b>	<b>p.32</b>
<b>5.1. Préambule</b>	
-Réponse de la Mission Régionale de l’Autorité environnementale	
-Liste des PPA consultées	
<b>5.2. Les réponses des PPA</b>	<b>p.33</b>
<b>5.2.1. Le Syndicat Mixte du Pays du Calaisis</b>	
<b>5.2.2. Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d’Opale</b>	
<b>5.2.3. Chambre d’Agriculture du Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>p.36</b>
<b>5.2.4. Le Département du Pas-de-Calais</b>	<b>p.38</b>
<b>6. <u>L’enquête publique</u></b>	<b>p.39</b>
<b>6.1. La procédure</b>	
<b>6.2. Organisation de l’enquête</b>	
<b>6.2.1. Visite des lieux</b>	
<b>6.2.2. Durée et lieux</b>	
<b>6.2.3. Composition du dossier d’enquête</b>	<b>p.40</b>
<b>6.2.4. Recueil des observations et des propositions</b>	
<b>6.2.5. Publicité de l’enquête</b>	
<b>6.3. Déroulement de l’enquête</b>	<b>p.41</b>
<b>6.3.1. La participation du public</b>	
<b>6.3.2. Les contributions du public</b>	<b>p.42</b>
<b>6.3.3. La répartition géographique des contributions du public</b>	<b>p.43</b>
<b>6.3.4. Les éléments complémentaires apportés par la CCRA</b>	
<b>6.4. Conclusion sur le déroulement de l’enquête</b>	<b>p.44</b>
<b>Annexe 1 Procès-Verbal de remise des observations</b>	<b>p.46</b>
<b>Annexe 2. Observations du registres et réponses CCRA</b>	<b>p.49</b>

# 1. La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq

## 1.1. Le Territoire

### 1.1.1. Localisation

La Communauté de communes de la Région d'Audruicq est située sur le département du Pas-de-Calais et dépend de l'arrondissement de Calais.

Elle couvre une superficie totale de 221 106 km<sup>2</sup> soit 22 kilomètres environ du Nord au Sud et 10 kilomètres en moyenne, d'Est en Ouest dont 8 kilomètres en front de mer.



Elle est mitoyenne : - à l'Est, de la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) et de la CC des Hauts de Flandre (CCHF)

- à l'Ouest, de la Communauté d'Agglomération du Grand Calais Terres et Mers (GCTM) et de la CC du Pays d'Opale (CCPO)

- au Sud, de la CA du Pays de Saint Omer (CAPSO)

Audruicq siège de la CCRA est située à 22 km de Calais, 25 km de Saint Omer et 35 km de Dunkerque.

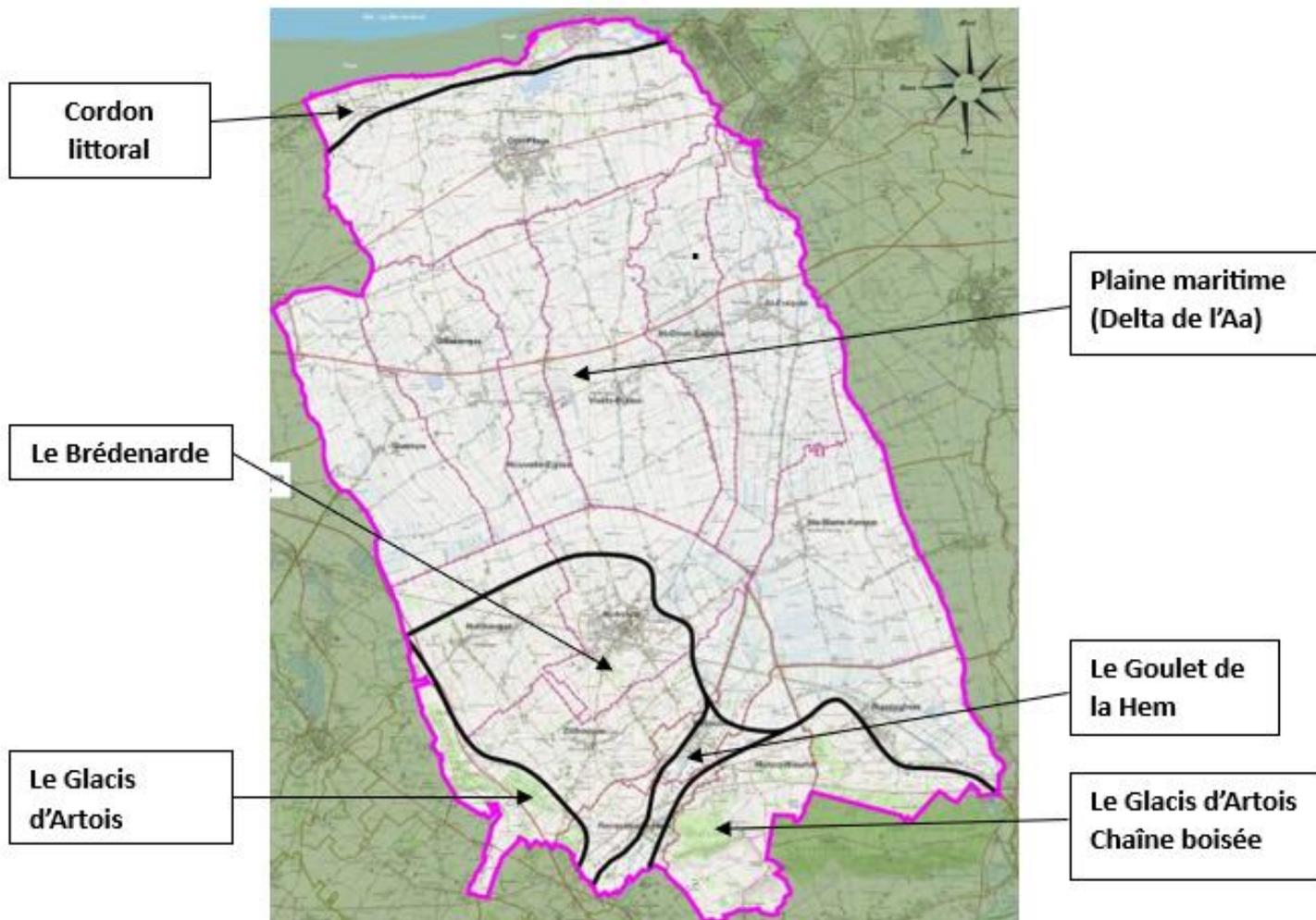
Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

### 1.1.2. Géomorphologie et topographie du secteur

Selon le descriptif figurant dans le tome I du rapport de présentation du PLUi, la communauté de communes de la Région d'Audruicq est circonscrite entre la plaine maritime et les cordons dunaires au Nord, la Vallée de la Hem et les coteaux boisés au Sud.



Carte géomorphologique du rapport de présentation du PLUi

Le **cordon dunaire** est exclusivement situé sur la commune d'Oye Plage et abrite le Platier d'Oye, composé de prés salés et de vasières et constituant un site ornithologique majeur.

La **plaine maritime** dépend du delta de l'Aa et représente les 2/3 de la superficie du territoire de la CCRA. Elle se caractérise par une altitude très faible, entre 1 à 2 mètres en moyenne.

Cette faible altitude, proche du niveau de la mer, implique une protection empêchant l'entrée des eaux marines à marée haute, et laissant s'échapper les eaux douces terrestres à la faveur de la marée descendante. La présence du cordon naturel des dunes d'Oye-Plage conjuguée à l'activité du dispositif hydraulique des wateringues ont pu jusqu'à présent, assurer la protection de ce territoire.

La limite Sud de la plaine maritime est caractérisée par la présence de 2 zones en relief :

-le **Brédenarde**, coteau boisé établi sur une levée de terre d'une hauteur très modeste (6 à 20 m) mais qui suffit à le caractériser par rapport à la plaine maritime ;

Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

-le **Glacis d'Artois** qui détermine une limite franche entre le delta de l'Aa en Flandre et l'Artois. Cette rupture est amplifiée par la crête boisée qui couvre la partie sommitale.

Ces deux zones en relief sont génératrices de ruissellements d'eaux pluviales qui se déversent dans le **goulet de la Hem**, zone couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi** insiste sur les caractéristiques de la zone des polders (cordon littoral et plaine maritime) et la nécessité de préserver le système des wateringues. La vulnérabilité de la CCRA constitue un important enjeu hydrographique et environnemental.

### **1.1.3. Organisation administrative du territoire**

Un Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple avait été constitué en 1972 regroupant Audruicq et 13 autres communes. La commune d'Oye-Plage a rejoint cette structure en 1975.

En 1993, le SIVOM de la région d'Audruicq est devenu la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq composée de 15 communes.

Suite à la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation du Territoire de la République (loi NOTRe), le conseil communautaire a décidé de procéder à une refonte de ses statuts qui a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2016.

Parmi les compétences de la CCRA figurent notamment :

- l'aménagement de l'espace : élaboration de documents d'urbanisme à caractère communal ou intercommunal, définition d'une politique d'aménagement à long terme ;
- les actions de développement économique d'intérêt communautaire : étude et création de zone d'activités intercommunale, de services intercommunaux d'appui pour les entreprises ; réalisation d'actions de promotion économique, d'actions favorisant le développement de l'agriculture ; assurer la promotion touristique de l'ensemble de son territoire ;
- la protection et la mise en valeur de l'Environnement avec notamment l'adhésion au Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale ;
- la politique du logement et du cadre de vie ;
- la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Le territoire de la CCRA dispose d'un PLUi approuvé le 25 septembre 2018 et couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Calais qui englobe également la Communauté d'Agglomération du Grand Calais Terres et Mers et la CC du Pays d'Opale.

Le SCoT du Pays du Calais a été approuvé le 6 **janvier 2014** pour 15 ans.

Il a été modifié les **27 novembre 2015** et le **28 avril 2017**.

Le SCoT exerce notamment des compétences obligatoires en matière :

- de développement économique ;
- d'aménagement de l'espace communautaire ;
- d'équilibre social de l'habitat ;
- de politique de la ville ;
- de gestion des déchets des ménages et assimilés.

## 1.2. La population

### 1.2.2. Evolution démographique

Lors du dernier recensement intervenu en 2021, l'INSEE a dénombré 28 077 habitants. La CCRA estime cette population à 28 445 habitants (en vigueur 2024-millésimé 2021).

Selon l'INSEE, la population aurait évolué comme suit de 1968 à 2021, date du dernier recensement

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
<b>Population</b>	16 047	16 191	20 172	22 918	24 026	26 074	27 082	28 077
<b>Densité moyenne (hab/km<sup>2</sup>)</b>	73,0	73,6	91,7	104,2	109,2	118,5	123,1	127,7
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,1	3,2	1,6	0,5	0,7	0,8	0,6	

Après le pic constaté au seuil des années 1980, époque de la mise en service de la centrale nucléaire de Gravelines, commune limitrophe d'Oye-Plage, la croissance de la population a été régulière. Cette évolution n'a cependant pas été identique pour toutes les communes et une tendance à la périurbanisation a été constatée à partir de 2010, tendance due à l'attractivité des espaces ruraux.

#### 1.2.1. Répartition par commune

Elle se répartit approximativement comme suit entre les 15 communes :

<b>C</b>	<b>Nbre d'habitants</b>	<b>Superficie km<sup>2</sup></b>	<b>Densité/km<sup>2</sup></b>
Audruicq	5 349	14,44	370
Guemps	1 092	15,89	69
Muncq-Nieurlet	683	11,44	60
Nortkerque	1 753	13,19	133
Nouvelle-Eglise	709	9,07	78
Offekerque	1 288	13,37	96
Oye-Plage	5 716	33,86	169
Polincove	874	4,75	184
Recques-sur-Hem	671	5,41	124
Ruminghem	1 607	13,89	116
Saint-Folquin	2 339	17,95	130
Saint-Omer Cappel	1 100	10,69	103
Sainte-Marie-Kerque	1 715	18,47	93
Vieille-Eglise	1 496	21,12	71
Zutkerque	1 795	16,41	109

### 1.2.3. Répartition par âge (Source INSEE Dossier complet 2021 par intercommunalité)

	CCRA	CA Grand Calais	CC Pays d'Opale	CU Dunkerque	CCHF	CAPSO
- de 0 à 19 ans	27,2 %	24,4 %	25 %	22,9 %	24,1%	28,3%
- de 20 à 64 ans	56,5 %	54,7 %	54,4 %	54%	54,9%	54,3%
> 65 ans	16,3 %	21,8 %	20,6 %	23,1%	22,6%	21,6%

### 1.2.4. L'habitat

30 % des logements datent d'avant 1970 et 30% d'entre 1970 et 1990.

40 % ont été construits après 1990.

Le parc est composé de 93% de maisons individuelles dont 60% disposent d'au moins 5 pièces.

89 % des logements sont occupés à titre de résidence principale, 5 % en tant que résidence secondaire, les 6% restants étant considérés comme vacants.

Les résidences principales sont occupées pour 72 % par leur propriétaires, 26,6 % par un locataire et 1,4 % à titre gratuit

La taille moyenne des ménages a sensiblement diminué depuis 1968 pour passer de 3,5 personnes par foyer à 2,5 personnes. L'offre de plus petits logements risque de devenir insuffisante face à la demande de primo-accédants ou de locataires.

28,4% des occupants sont des personnes seules et 20,4% sont des couples sans enfants.

Dans le cadre de sa politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat, **le PADD du PLUi préconise notamment : - d'appuyer les centralités urbaines et limiter le développement des hameaux**

Le développement urbain, en termes d'habitat mais également de services et d'équipements, devra être effectué prioritairement dans les bourgs centres, c'est-à-dire à Audruicq (centralité liée aux équipements, commerces et services) et Oye-Plage (pôle touristique majeur).

Le développement des bourgs ruraux devra être plus mesuré et s'appliquer en priorité aux communes ayant le plus d'atouts pour accueillir de nouvelles habitations et de nouveaux habitants ; **- de privilégier le renouvellement urbain à l'étalement.** La mobilisation optimale du foncier disponible en tissu urbain existant (dents creuses, cœurs d'îlot et espaces délaissés) doit être engagée en priorité. Des OAP pourront être mises en place pour assurer une mobilisation optimale du foncier disponible en trame urbaine.

**- de développer des logements adaptés aux nouvelles structures de la population.** Il conviendra notamment de viser les types de logements qui répondent à la baisse de la taille des ménages.

## 2. Le PLUi de la C.C. de la Région d'Audruicq

### 2.1. Les contraintes liées à l'élaboration du PLUi

#### 2.1.1. Les plans et documents de rang supérieur

Outre les prescriptions législatives et réglementaires imposées par les codes de l'urbanisme et de l'environnement, les PLUi se doivent d'être compatibles ou tout au moins de prendre en compte, des dispositions émanant de documents locaux de rang supérieur en matière urbanistique et environnementale.

Les contraintes liées à l'élaboration du PLUi de la CCRA sont les suivantes :

- la **Loi Littoral** du 3 janvier 1986 ;
- le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (**SRADDET**) de la **Région Hauts de France** approuvé par arrêté préfectoral du 4 août 2020. Il fixe des objectifs de développement du territoire de la région à moyen et long terme et des règles générales pour contribuer à les atteindre ;
- le Schéma de Cohérence Ecologique Régional-Trame Verte et Bleue (**SRCE-TVB**) approuvé par arrêté inter préfectoral du 4 juillet 2014 ;
- plus localement :
  - la **Charte du Parc Naturel des Parcs et Marais d'Opale** pour la période 2013-2028, concerne 153 communes du Pas-de-Calais et 4 communes du Nord ;
  - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (**SDAGE**) du **Bassin Artois-Picardie** approuvé par Arrêté du Préfet coordonnateur de bassin en date du 21 mars 2022, pour la période 2022-2027 ;
  - le Schéma d'Aménagement de l'Eau (**SAGE**) du **delta de l'Aa** ;
  - le **SCoT du Pays du Calaisis**.

La Charte PNR et le SCoT doivent être compatibles avec le SRADDET.

Le PLUi doit être en conformité avec l'ensemble de ces documents étant observé que la conformité avec le SCoT, lui confère subséquemment la conformité avec le SAGE et le SDAGE (documents cadre sur l'Eau).

Le SRCE-TVB a été annulé pour vice de procédure, par jugement du Tribunal Administratif de Lille du 26 janvier 2017. Néanmoins, il convient de prendre en compte ce schéma qui constitue une base documentaire précise et abondante pour la localisation de corridors écologiques à créer ou à renaturer.

Par ailleurs il importe de mentionner que le territoire de la CCRA comporte plusieurs plans de prévention de risques naturels :

- le PPR Inondation de la vallée de la Hem qui concerne les communes de **Muncq-Nieurlet, Polincove, Recques-sur-Hem et Zutkerque**,
- le PPRI du bassin versant des pieds de côteaux des waterings pour les communes **d'Audruicq, Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Rumingham et Zutkerque** ;
- le PP des Risques Littoraux de **Gravelines-Oye-Plage**.

### 2.1.2. Les sites protégés

Sur le territoire de la CCRA, sont notamment recensés :

- 7 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunique (ZNIEFF) de type 1 et 2 de type2.

-la Réserve Naturelle Nationale du Platier d'Oye : Zone de Protection Spéciale, Espace Naturel Sensible, site à haute valeur ornithologique.

## 2.2. Le contenu du PLUi

Le PLUi originel de la CCRA a été approuvé le 25 septembre 2018 et est devenu exécutoire à compter du 14 décembre 2018.

Le **rapport de présentation** constitue le document explicatif de l'analyse du territoire et de la politique d'aménagement retenue.

Il est également le relais explicatif entre d'une part le projet communal (PADD), et d'autre part les dispositions réglementaires mises en œuvre.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** avait été préalablement débattu lors de la délibération du conseil communautaire en date du 6 juillet 2016.

Il fixe les objectifs des politiques publiques notamment en matière d'urbanisme, du logement, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD constitue la pièce essentielle du PLUi. Ses directives sont déclinées au travers :

- des **plans de zonage** élaborés sur chaque commune :
- du **règlement** définissant les règles de constructibilité de chaque zone.
- des dossiers particuliers des **Opérations d'Aménagement et de Programmation**

Habitat et Economie (localisation, contexte, plan d'aménagement

Outre ces documents, le dossier de PLUi comporte notamment :

- 4 études Loi Barnier ;
- les plans de zonage assainissement et eau potable ;
- un rapport annexe avec les servitudes d'Utilité Publique, la notice sanitaire (eau, défense incendie, assainissement et élimination des déchets), diverses contraintes environnementales ;
- le PPR de la Vallée de la Hem ;
- le PPRL d'Oye-Plage ;
- les préconisations d'urbanisme des waterings et pieds de côteaux ;
- les servitudes de transport de gaz et d'hydrocarbures...

## **2.3. L'évolution du PLUi**

Les amendements ou compléments apportés aux textes de rang supérieur ainsi que les informations locales recueillies lors des contacts permanents avec les acteurs fonciers (communes, aménageurs, porteurs de projets...) ont amené le service d'urbanisme de la CCRA, à « faire vivre le PLUi », pour reprendre l'expression des représentants du Pôle Urbanisme et Aménagement.

Depuis l'approbation du PLUi, 6 modifications et 3 mises à jour sont intervenues.

### **2.3.1 Les modifications**

***-Modification simplifiée n°1 du 14 décembre 2020 opposable au 19 mai 2021 :***

Adaptation de certains articles du règlement, rectification d'erreurs matérielle, modification de surface d'une OAP ajoutés dans le rapport de présentation.

***-Modification simplifiée n°2 du 14 décembre 2021 opposable au 31 janvier 2022 :***

Adaptation d'un article du règlement de zone Ae.

***-Modification simplifiée n°3 du 14 décembre 2021 opposable au 31 janvier 2022 :***

Levée Emplacement Réserve n°1 sur Oye-Plage.

***-Modification simplifiée n°4 du 14 décembre 2021 opposable au 31 janvier 2022 :***

Rectification d'erreur matérielle sur Offekerque.

***-Modification simplifiée n°5 du 7 avril 2022 opposable au 7 mai 2022 :***

Modification OAP n°7 sur Ruminghem.

***-Modification de droit commun n°6 du 7 décembre 2023 opposable au 12 février 2024 :***

Diverses adaptations du règlement : matérialisation des cimetières, rectification d'erreurs matérielles, levée d'Emplacements Réservés, création d'un STECAL, modification et calendrier d'OAP, création sous-secteur 1AUp sur Oye-Plage...

### **2.3.2. Les mises à jour**

***-MAJ n°1 par arrêté du 28 juillet 2022***

Abrogation de servitudes radioélectriques

***-MAJ n°2 par arrêté du 28 juillet 2022***

PPR Pieds de côteaux

***-MAJ n°3 par arrêté du 27 septembre 2022***

Classement sonore des infrastructures routières.

### **3. Le projet de modification n°7 du règlement du PLUi**

Par délibération en date du 11 avril 2024, le conseil communautaire a approuvé la mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun du PLUi et autorisé Madame la Présidente à engager toutes les démarches nécessaires à signer tout contrat, avenant ou conventions de prestations ou de services concernant ce projet de modification du PLUi et de mener à bien cette procédure.

Par arrêté en date du 23 avril 2024, Madame la Présidente a prescrit la procédure de modification n°7 de PLUi.

#### **3.1. Justification du choix de la procédure de droit commun**

La procédure de modification de droit commun prévue aux articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme, est une procédure d'évolution rapide du PLUi et repose principalement sur la réalisation d'une enquête publique environnementale.

Elle permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) et les Opérations d'Aménagement et de Programmation et notamment :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant des règles du PLUi dans une zone ;
- de diminuer ces possibilités de construction ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine (U ou AU).

Elle ne peut être utilisée pour :

- changer les orientations du PLUi définies par son PADD ;
- réduire un espace boisé, un espace naturel, un espace agricole ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone AU n'ayant fait l'objet d'aucune action (acquisition ou aménagement) ou n'a pas été ouverte en zone U dans les 6 ans suivants sa création

Au cas présent, la procédure trouve à s'appliquer dans la mesure où les modifications consistent en :

- l'adaptation du règlement écrit pour tenir compte de :
  - dispositions législatives postérieures au PLUi (loi « Climat et résilience du 22 août 2021 ») ou pour assouplir certaines dispositions des règlements de zone relatives à l'implantation ou la hauteur des constructions ;
  - mesures nouvelles de gestion du risque inondation ;
  - modifications des emprises au sol d'extension de bâtiments existants ;
  - précisions sur l'aspect extérieur de certains bâtiments ;
  - l'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques et possibilités de construction en double rideau ;
  - la rectification d'erreurs matérielles ;
- l'intégration au PLUi du règlement de collecte des déchets ;
- l'ajout d'annexes au rapport de présentation ;
- l'adaptation du règlement et la modification du plan de zonage de communes ;
- la levée de certains emplacements réservés.

## **3.2. Adaptation du règlement écrit**

### **3.2.1. Prise en compte de la loi « Climat et résilience »**

Au regard de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat et Résilience » qui a pour objectif la lutte contre l'artificialisation des sols et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de son application portant à atteindre le Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050, il convient de réfléchir à de nouveaux modes d'aménagements afin de limiter l'extension urbaine et conserver les fonctions biologiques, hydrologiques, climatiques et agronomiques des sols du territoire.

#### ***-Evolution de l'article 5 des zones UB-UC-1AU-2AU (§ A1 du projet)***

Il est proposé la possibilité dans les zones UB et UC de permettre l'édification de bâtiments à usage d'habitation en rez-de-chaussée + 2 étages (R+2) là où aujourd'hui n'est possible que la construction en rez-de-chaussée + 1 étage + combles (R+1+C).

De même, il est proposé d'harmoniser à R+1+C les hauteurs relatives des constructions dans le règlement des zones 1AU et 2AU qui aujourd'hui prévoit, à hauteur de faitage identique, 3 hauteurs relatives différentes.

Les tableaux figurant pages 244 et 242 du tome 2 du rapport de présentation seront modifiés en ce sens.

#### ***-Evolution de l'article 7 des zones UA- UB- UC (§ A2 du projet)***

Les élus souhaitent assouplir l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones UA, UB et UC afin d'harmoniser la réglementation sur le modèle des PLUi des territoires voisins et ainsi garantir une cohérence entre les territoires. Cette adaptation n'augmente pas la possibilité générale de construction dans la zone, en effet, l'emprise au sol maximale autorisée au sein de l'unité foncière n'est pas modifiée.

Par ailleurs, une disposition applicable à toutes les zones, avait été ajoutée lors de précédentes modifications et rendait difficile l'instruction de demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en zone U et relatives à la construction de bâtiments joignant les limites séparatives, effectives ou latérales (par adossement ou jusqu'à la limite de recul (2 mètres en zone UA et 3 mètres en zone UB). Cette disposition concernant la hauteur du bâtiment sera supprimée pour les zones U et maintenue en zones A et N.

#### ***-Evolution de l'article 14 des zones UA- UB- UC (§ A3 du projet)***

Pour atteindre l'objectif de lutte contre l'artificialisation, il est nécessaire de permettre une certaine densification des zones urbaines existantes, en favorisant par exemple, la possibilité de construction en « double rideau » de manière ponctuelle.

Cette possibilité est aujourd'hui très limitée au sein des zones urbaines. En effet, l'obligation de création d'aire de retournement pour toute création de voirie privée vient empêcher la mise en œuvre de certains projets de densification urbaine de faible importance. Une adaptation de ce principe est donc essentielle.

L'obligation de création d'une aire de retournement sera dorénavant limitée aux voies en impasse desservant plus de 2 logements.

### ***-Evolution de l'article 2 des zones A et N (§ A6 du projet)***

L'article 2 des zones A et N permet entre autres, les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière en différenciant les possibilités en fonctions de la surface du bien existant.

Toutefois, la rédaction actuelle de cette mesure créait une disparité du droit de construire en octroyant des autorisations d'importance différente selon l'emprise au sol originelle de la construction (inférieure à 100 m<sup>2</sup> puis par tranche de 50 m<sup>2</sup> jusqu'à 200 m<sup>2</sup>).

Il est proposé d'unifier les droits à construire des extensions et annexes en **permettant l'ajout d'annexe et extension dans la limite de 40m<sup>2</sup>** tout en maintenant la **limite totale de 225m<sup>2</sup>** sur l'unité foncière existante ce jour dans le PLUi.

De plus, pour le sous-secteur Ae, un complément dans l'écriture doit permettre de limiter les nouvelles constructions uniquement aux extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi liés à l'activité économique et non la construction de nouveaux bâtiments lorsqu'aucun n'existe sur l'unité foncière.

Ainsi l'article 2 sera réécrit comme suit :

-pour les zones A et ses sous-secteurs AE-AC-AZH-ACZH et pour la zone N et ses sous-secteurs NC et NE :

*Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière sont autorisées sans que les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone A (AE-AC-AZH-ACZH-N-NC-NE) ne dépassent un total de 225m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Sous cette réserve sont admises :*

*-Les annexes dans la limite de 40m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol sur l'unité foncière.*

*- Les extensions dans la limite de 40m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol sur l'unité foncière.*

*-Les piscines sont autorisées sous réserve d'être situées sur l'unité foncière dans la partie jardin d'agrément d'une parcelle bâtie.*

-pour les sous-secteurs AE et NE :

*Pour les extensions et les annexes des bâtiments existants liés à l'activité économique existante sur la zone, les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés. Les extensions sont admises dans une limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant, de même que les annexes, à partir de la date d'approbation du PLUi.*

### ***-Evolution de l'article 4 des zones A et N (§ A7 du projet)***

L'article 4 des zones A et N (sous-secteurs AE-AC-AZH-ACZH-N-NC-NE) définit les emprises au sol admises sous conditions, elles doivent correspondre aux de l'article 2 et seront donc modifiées en ce sens.

### ***- Evolution de l'article 6 de la zone UC (§ A12 et § A13 du projet)***

Il importe de réfléchir à de nouveaux modes d'aménagements qui tendent à ne plus consommer d'espaces naturels ou agricoles en extension d'urbanisation. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de permettre une certaine densification des zones urbaines existantes, en favorisant par exemple la possibilité de construction en « double rideau ».

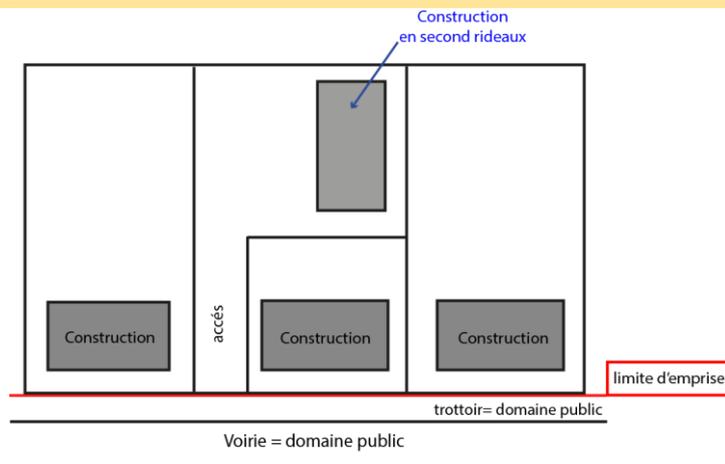
Cette possibilité est aujourd'hui très limitée au sein de la zone UC qui ne permet pas la construction d'un bien à usage d'habitation à plus de 30m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Il est proposé d'assouplir cette règle dans la mesure où de nombreuses parcelles situées en zone UC pourraient accueillir sur l'arrière une construction à usage d'habitation, toute en restant dans l'enveloppe urbaine existante.

L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées », sera donc modifié en ce sens et cette disposition sera l'objet, dans le Lexique du PLUi, de l'insertion suivante :

**Second Rideau** : Constructions principales situées à l'arrière d'une première construction principale ou rangée de construction principales.

Exemple de second rideau :



### **3.2.2. Prise en compte des effets du changement climatique.**

La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq est un territoire « fortement marqué par le réseau hydrographique et les milieux humides, indispensables à la gestion du risque inondation ». Le PADD engage la CCRA dans la préservation du système des waterings et plus globalement, la préservation des cours d'eaux et des fossés et dispose que cette préservation devra être assurée à travers le plan de zonage et le règlement du PLUi.

#### ***-Evolution de l'article 12 des zones UA- UB- UC-UE-UH-UT et 1AU-1AUH-1AUE-2AU-A et N (§ A4 du projet)***

Si des mesures existent déjà, les récentes inondations sur le territoire et les évolutions liées au changement climatique nécessitent l'inscription de mesures plus protectrices de ces milieux au sein du PLUi en prenant exemple sur ce qui est appliqué sur certains territoires de la Région. Il est donc proposé d'insérer les dispositions suivantes au titre des articles cités ci-dessus :

#### **Dispositions particulières aux canaux, becques et fossés :**

*Le maintien des canaux, becques et fossés à ciel ouvert doit rester une priorité le long des voies publiques comme dans les secteurs agricoles de manière à conserver l'identité paysagère du territoire, limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, et maintenir une capacité de stockage des eaux pluviales.*

*-Les demandes de busage se limiteront à l'accès nécessaire aux propriétés et aux parcelles agricoles, soit un maximum de 9 mètres linéaire (sauf nécessité de sécurité). Les busages d'accès seront réalisés en tuyau béton, de type B, de diamètre suffisant pour ne pas limiter l'écoulement. La pente des buses devra respecter la pente de 2% au fil d'eau existant. La nature des matériaux de comblement sera du 20/80 avec une finition en 0/20.*

*-Afin de conserver et améliorer le patrimoine hydraulique du territoire : o Les opérations d'entretien des linéaires classés cours d'eau au titre de la police de l'eau visent à améliorer la fonctionnalité hydraulique et écologique du milieu en respectant les rythmes biologiques des espèces présentes.*

*Dans le cas d'opération de restauration de linéaires classés cours d'eau au titre de la police de l'eau, les caractéristiques propres au milieu doivent être restaurées (reconstitution du lit, des berges, de la ripisylve...).*

*Pour les opérations d'entretien et de restauration des linéaires classés non classés, les opérations doivent répondre aux usages hydrauliques, tout en respectant l'identité paysagère du territoire.*

*-Afin de protéger l'environnement immédiat et l'identité du réseau de wateringues, il est imposé un recul pour les constructions nouvelles et les extensions de 6 mètres du haut de berge, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien. La ripisylve existante doit être maintenue et entretenue*

***-Evolution de l'article 15 B § Eaux Pluviales des zones UA- UB- UC-UE-UH-UT et 1AU-1AUH-1AUE-2AU-A et N. (§ A5 du projet)***

Les évolutions liées au changement climatique (épisodes d'inondations et épisodes de sécheresses) nécessitent de favoriser toutes démarches vertueuses en termes de gestion de l'eau. Le PLUi ainsi que les PPRI couvrant le territoire préconisent une gestion et une infiltration des eaux à la parcelle.

Ainsi, il est proposé d'insérer dans les articles cités ci-dessus, dans le § « desserte par les réseaux », l'autorisation et l'encouragement des installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques.

***-Evolution de l'article 9 des zones UA-UB-UC-1AU-2AU-1AUE (1AUEB ET 1AUECB) – A ET N (§ A11 du projet)***

En mars 2023, le rapport de synthèse du GIEC indique une augmentation des températures de minimum +2°C à laquelle la France doit se préparer avant 2050. Au regard de ces évolutions climatiques et afin de préserver le confort intérieur des habitations, le règlement du PLUi qui encadre l'aspect extérieur des constructions doit évoluer pour permettre des constructions de couleurs claires. En effet, le choix des couleurs des constructions est l'une des solutions les plus efficaces pour contrer le rayonnement solaire permettant de réduire de près de 8 degrés la température intérieure.

L'article 9 des zones précitées est donc modifié en ce sens :

-concernant l'intégration des constructions : « Les couleurs des constructions peuvent être de teinte claire. »

-concernant les façades ((Zones 1AU et 2AU) : « Les couleurs des constructions peuvent être de teinte claire. »

-concernant les façades ((Zones 1AUEB et 2AUECB et art 7 des dossiers Loi Barnier) :

- les couleurs ne doivent pas être vives et les teintes naturelles sont à privilégier
- en cas de recours à l'énergie solaire, les couleurs claires sont à privilégier

### **3.2.3. Modification des hauteurs dans les dossiers Loi Barnier (§ A8 du projet)**

Il est proposé d'assouplir la hauteur maximale des constructions du Parc d'activité de la Porte d'Orient et de l'OAO, afin de permettre, dans la limite de 6m supplémentaires, l'installation d'équipements en toiture (équipements techniques, équipements d'accès, antennes, cheminées, paratonnerres locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, systèmes de ventilation et de climatisation.)

Cette hauteur étant définie dans le cadre du dossier loi Barnier, une étude a été menée pour mesurer les impacts éventuels, paysagers notamment. Les résultats de cette étude sont effectivement annexés à la notice de présentation du présent projet de modification.

Cette nouvelle disposition a nécessité la mise à jour des documents suivants :

- OAP économique ;
- document relatif à l'étude loi Barnier de la zone ;
- règlement écrit du PLUi, zone 1AUE, sous-secteur 1AUEb site de Nouvelle-Eglise :
- article 4 : règles de hauteur
- article 10 : clôtures
- rapport de présentation Tome 2

De même la hauteur des clôtures va être majorée de 0.5m sur le Parc d'activité, il convient donc d'ajouter une mention spécifique au sein de l'article 10 du règlement de la zone 1AUE.

### **3.2.4. Rectification de la rédaction de certains articles du règlement**

#### *- Evolution de l'article 6 des zones AU et 2AU (§ A9 du projet)*

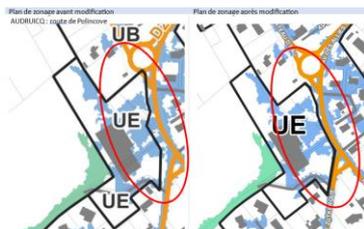
Simple ajustement pour rectifier une redondance dans l'écriture

#### *- Evolution de l'article 7 des zones AU et 2AU (§ A10 du projet)*

Rectifications pour aligner l'article 7 des zones 1 et 2 AU sur les nouvelles rédactions proposées aux § A1, A2, et A9 du projet relativement aux règles d'implantation des bâtiments.

### **3.2.5. Rectification d'erreur de report des limites des ZAE dans les plans de zonage (§A14 du projet)**

L'erreur concerne la ZAE d'Audruicq, route de Polincove. La rectification ne concernera que le tracé du périmètre sans modifier l'importance des droits de construire.



### **3.3. Autres dispositions**

#### **3.3.1. Intégration du règlement de collecte des déchets (§A 15 du projet)**

La Communauté de Communes exerce pleinement la compétence collecte des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de son territoire. La compétence traitement a été transférée à un syndicat mixte de traitement d'élimination des déchets : le SEVADEC.

Les contextes réglementaires, environnementaux et financiers ont incité depuis plusieurs années, la CCRA à modifier son schéma de collecte des déchets en favorisant la réduction des quantités de déchets présentées au service public, puis en favorisant la valorisation matière des biodéchets et le recyclage des emballages plastiques, verre, papier, carton et métaux.

Le règlement de service a pour objectif de définir les règles de pré collecte, de collecte et de traitement des déchets des usagers utilisant le service public.

L'actualisation du règlement de collecte a été décidé par le conseil communautaire, le 23 septembre 2023.

De nouvelles mesures ont été adoptées :

- la dotation en bacs Ordures Ménagères, Tri sélectif et Biodéchets ;
- les consignes de tri sélectif ;
- le conteneurisation pour les entreprises utilisant le service public ;
- la promotion du compostage ;
- les conditions de stockage des déchets.

Afin de garantir une cohérence territoriale entre la planification urbaine et la gestion des déchets à l'échelle de la CCRA, il a paru opportun d'annexer ce document au PLUi de la CCRA.

#### **3.3.2. Ajout d'annexes au rapport de présentation tome 2 (§ A16 du projet)**

2 annexes ont été ajoutées au Tome 2 du rapport de présentation :

- justification des modifications retenues dans la procédure relative à la modification n°6.
- justification des modifications retenues dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°7

#### **3.3.3. Mise à jour des plans d'assainissement collectif (§ A 17 du projet)**

Il est proposé de mettre à jour les plans d'assainissement collectif du secteur sud du territoire modifiés par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 juillet 2020. Afin d'uniformiser la lecture des plans d'assainissement collectif sur l'ensemble du territoire de la CCRA, il est proposé également de reprendre les zonages plus anciens n'ayant pas fait l'objet de modification avec une nouvelle mise en forme.

### **3.4. Impacts de la modification n°7 sur chaque zone du PLUi (Récapitulation par article du règlement)**

Le tableau récapitulatif suivant a été établi :

	Zones												Objet
	UA	UB	UC	UE	UH	UT	1AU	1AUh	1AUe	2AU	A	N	
Art 2											X		Superficie des extensions et annexes d'habitations.
Art 4										X	X		Superficie des extensions et annexes d'habitations.
Art 5		X	X				X		X	X			Hauteur des constructions. Autorisations R+5
Art 6	X	X	X				X			X			Distance d'implantation par rapport à la voie publique et en second rideau.
Art 7	X	X	X				X			X			Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Art 9	X	X	X				X		X	X	X	X	Couleurs et teintes des bâtiments
Art 12	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Mesures pour la préservation des canaux, becques et fossés.
Art 14	X	X	X										Voies publiques ou privées si plus de 2 logements desservis.
Art 15	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Récupération des eaux pluviales à des fins non domestiques

## 4. Le projet de modification n°7 du PLUi par commune

### 4.1 AUDRUICQ

#### 4.1.1. Évolution du périmètre de l'OAP Audruicq 3

Cette OAP était originellement implantée sur les parcelles cadastrées section AS 1 et AS 275 pour un total de 4 100 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles ont fait l'objet d'une division cadastrale et l'OAP, après modification, serait limitée aux parcelles AS 581 pour 1 787 m<sup>2</sup>, supportant un immeuble collectif à usage d'habitation, et AS 580 pour 1 912m<sup>2</sup>.

La parcelle AS 582 pour 535 m<sup>2</sup> correspond au parking dépendant de « La guinguette » établissement commercial (bistrot, brasserie), implanté sur la parcelle AS 429 mitoyenne de l'OAP. L'intégration de cette parcelle dans l'opération, privatise l'exploitant de ses possibilités de stationnement générant de la sorte un trouble d'activité évident.



#### 4.1.2. Levées d'emplacements réservés (projets abandonnés)

- emplacement réservé n°5 Voie de contournement Sud de la commune  
2,4 ha dont environ 2,2 ha environ en zone A et 0,2 ha en zone UE
- emplacement réservé n°6 Voie de contournement Sud de la commune 0,07 ha  
0,07 ha en zone UB
- emplacement réservé n°14 Création d'un parking en zone UE 0,4 ha

#### 4.1.3. Évolution du linéaire de protection commerciale

Afin de maintenir l'activité commerciale dans son centre-ville et au regard des nombreux commerces présents sur ces secteurs la municipalité de Audruicq souhaite étendre son linéaire de protection commerciale sur les rues suivantes :

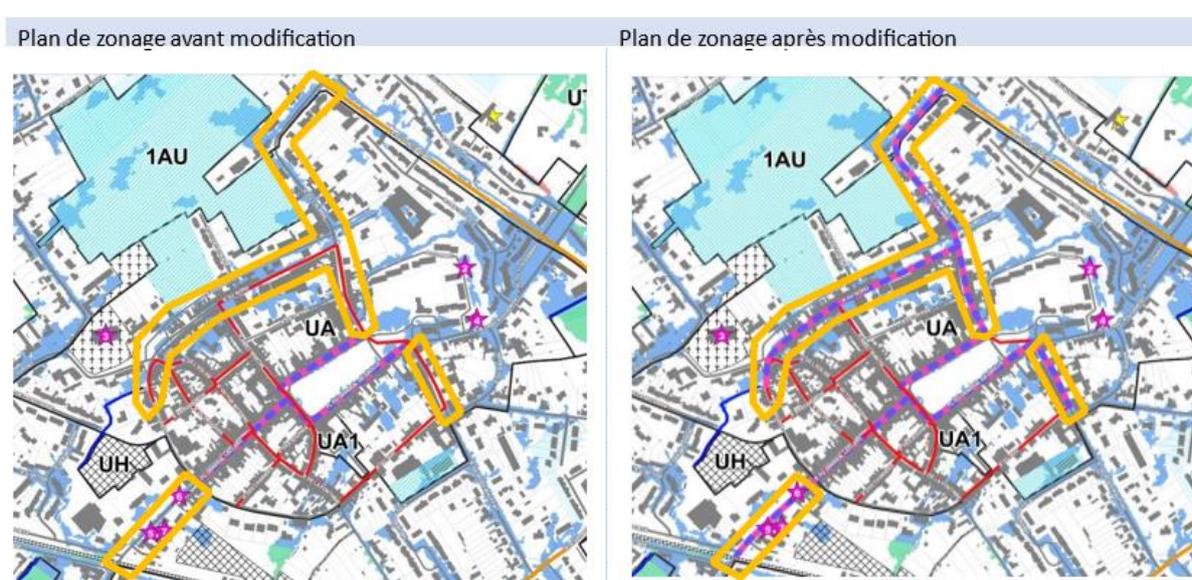
- Prolongement du linéaire sur la rue du Général Leclerc jusqu'à la gare
- Ajout d'un linéaire rue du nord (de la rue du Calais à la rue de l'église)
- Ajout d'un linéaire rue d'Ardres (sur quelques mètres en partant de la rue de l'église)
- Ajout d'un linéaire rue du Calais (de la place du Général de Gaulle à la route du fort Batard)

Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

-Ajout d'un linéaire rue Georges Mauffait (de la place du Général de Gaulle à la rue du Sud



Sur ce linéaire, la transformation de commerces en locaux d'habitation sera interdite (dernier alinéa de l'article 1 des dispositions du règlement applicables à la zone UA).

#### **4.1.4. Rectifications d'erreurs matérielles sur le plan de zonage**

Léger déplacement de 2 éléments patrimoniaux mal localisés (éléments 5 et 7)

#### **4.1.5. Projet d'aménagement d'un espace naturel familial au bord du canal**

La Commune d'Audruicq souhaite créer un espace naturel familial, convivial et de détente à l'emplacement de terres agricoles morcelées et pauvres situées sur les parcelles D182-D183-D184 et D185, d'une superficie de 64 909 m<sup>2</sup>, propriété de la Commune.

Le projet envisage la création :

- D'une pièce d'eau d'aspect naturel avec quelques pontons
- De chemins de randonnée
- D'espaces ludiques naturels
- De boisements, de plantations et des arbres d'essences régionales
- D'un parcours pédagogique de sensibilisation à l'environnement
- D'une connexion discrète aux zones humides



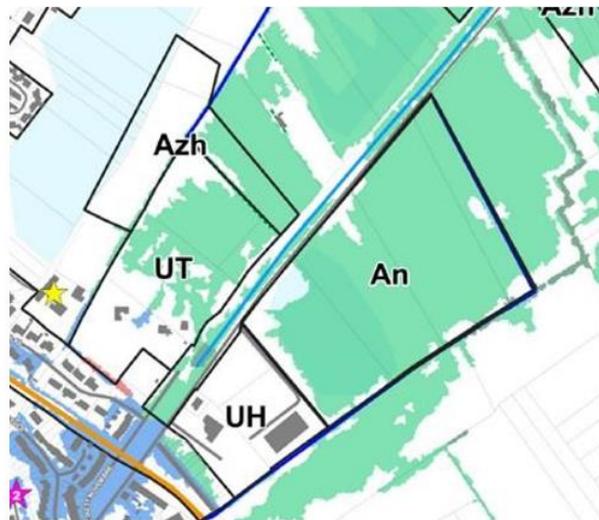
En mars 2024, cet aménagement a fait l'objet d'une étude de faisabilité dont le résumé figure en annexe.

Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

Le projet considéré n'aura aucun impact environnemental négatif mais étant situé en zone Agricole dont le règlement n'autorise pas cet aménagement, la commune souhaite créer un sous-secteur An dans lequel serait admis la création d'aménagements légers (cheminements piétons, observatoires...) ainsi que la création des plans d'eau indispensables à la mise en œuvre de ce projet dans le respect de la zone Agricole. Le plan de zonage se présentera comme suit :



## 4.2. GUEMPS

### Rectifications d'erreurs matérielles sur le plan de zonage

Légères modifications dans la localisation de 2 éléments patrimoniaux (moulin et sècherie)

## 4.3. MUNCQ-NIEURLET

### Évolution du zonage rue de la Californie

Cette zone est classée en zone économique UE alors qu'elle présente un caractère mixte.



Le bâtiment principal situé au cœur de cette zone présente des cellules commerciales au rez-de-chaussée et des logements à l'étage.

Toutefois, la partie commerce peine à perdurer et peu de cellules sont occupées.

La commune souhaiterait enlever le caractère exclusif économique de cette zone et reclasser celle-ci en zone UC.

Communauté de communes de la Région d'Audruicq

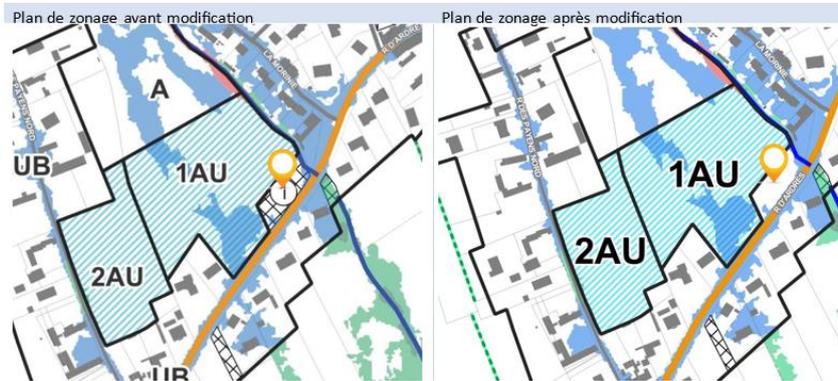
Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

## 4.4. NORTKERQUE

### Levée de l'emplacement réservé n°1

Ayant renoncé au projet d'aire de covoiturage en limite de l'OAP Nortkerque, la commune demande la levée de l'emplacement réservé n°1 et l'intégration de la parcelle concernée dans la zone UB voisine.



## 4.5. NOUVELLE- EGLISE

### Mises à jour du plan de zonage

2 mises à jour ont été effectuées pour supprimer une exploitation agricole n'existant plus sur la parcelle AH 04 et constater la présence d'un château d'eau sur la parcelle AH 12.

## 4.6 OFFEKERQUE

### 4.6.1. Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'un chemin piétonnier

Projet de création d'un chemin piétonnier sur la parcelle AE 191 située le long de la RD 230 menant au village.

Cet aménagement correspond aux objectifs du PADD tendant à assurer la sécurisation des piétons pour favoriser le cheminement piétonnier vers les équipements attractifs de la communes (Mairie, école, salle des fêtes, église).



#### **4.6.2. Mise à jour du plan de zonage (exploitations agricoles)**

Suppression d'une exploitation agricole n'existant plus sur la parcelle AE 56, rue Pierre Pain.

#### **4.6.3. Mise à jour du plan de zonage (ajout de patrimoine à protéger)**

La commune souhaite inscrire dans son patrimoine architectural plusieurs immeubles qui bénéficieraient d'une protection réglementaire au titre de l'article L 151-19 du code l'urbanisme.

-le Château Bellevue sur la parcelle AB 57 sise rue du Platiau



-Un corps de ferme sur la parcelle AL 56 sise 88 rue de la Serpentine



-un corps de ferme sur la parcelle AM 13 sise 111 rue de la Serpentine



## 4.7. OYE-PLAGE

### 4.7.1. Mise à jour du plan de zonage de la sablière

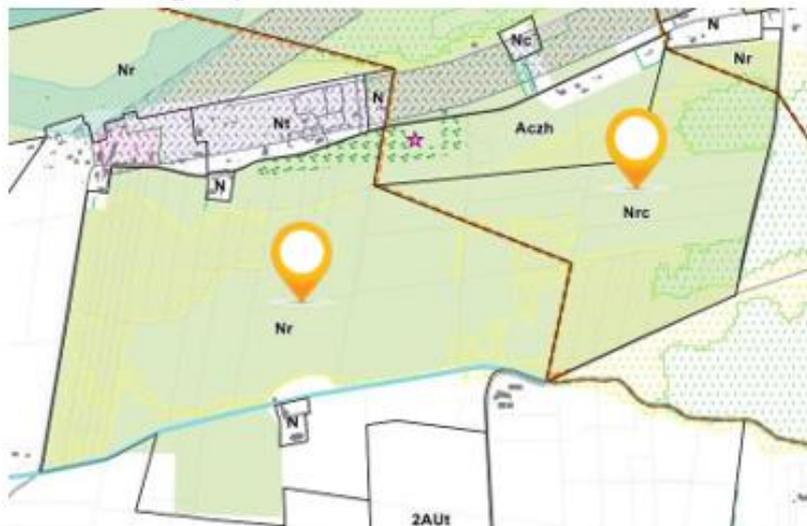
Un projet de revalorisation de l'ancienne sablière située sur la commune d'Oye-Plage est en cours avec le concours d'Eden62 dans le but de proposer sur cet ancien site d'exploitation un cheminement piéton et la construction d'un observatoire à oiseaux, aménagements venant en complément à la Réserve Naturelle du Platier d'Oye.

Bien que la sablière ne soit plus en exploitation, le site est demeuré classé en zone Np et Npc liées à l'activité exercée.

Un classement identique à celui des proches parcelles est mieux adapté soit :

- zone Nr (secteur qui correspond aux espaces naturels sensibles à préserver en application de la Loi Littoral sur la Commune d'Oye-Plage ;
  - zone Nrc (secteur qui correspond aux espaces naturels sensibles à préserver en application de la Loi Littoral et aux coupures d'urbanisation sur la Commune d'Oye-Plage).
- Le règlement de ces zones permettrait en effet la mise en œuvre des aménagements projetés.

Plan de zonage après modification



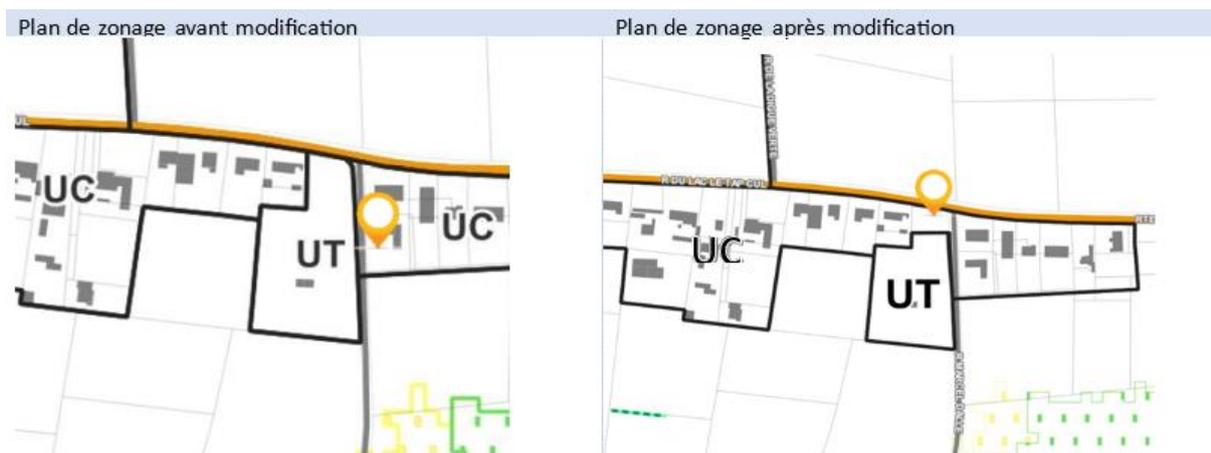
### 4.7.2. Rectification d'une erreur matérielle sur le zonage de la parcelle AK 471

La modification concerne une partie de la parcelle AK 471 sise rue de l'Etoile (RD 119). Il s'agit d'un terrain situé en zone UT, zone réservée à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique. Son classement en zone UC a été demandé.

En effet, cette partie de parcelle constitue un appendice situé en façade de rue de l'Etoile, entre 2 ensembles de terrains classés en zone UC (zone mixte à densité moyenne ou faible).

La commune propose de rattacher cette parcelle à la zone UC étant observé, que cette modification n'aura pas d'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Après rectification, le plan de zonage évoluera comme suit :



#### 4.8. POLINCOVE

Aucune modification envisagée sur cette commune.

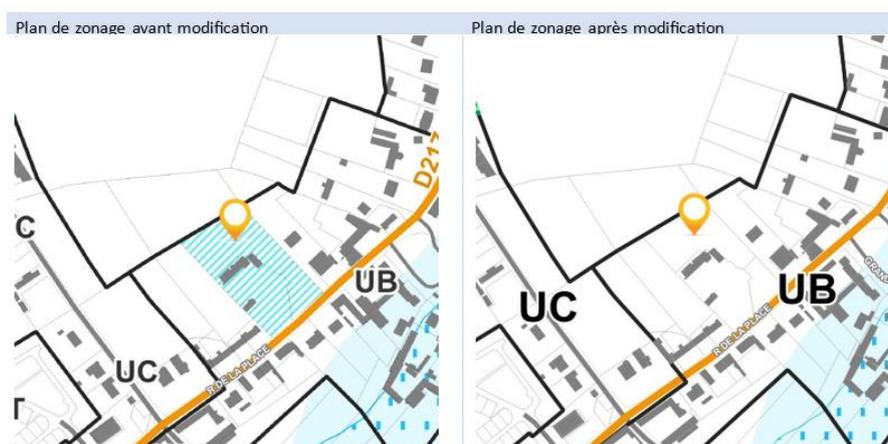
#### 4.9. RECQUES-SUR-HEM

##### Suppression de l'OAP de Recques-sur-Hem

Il s'agit d'une OAP située rue de la Place à Recques -sur-Hem, cadastrée section BC 20 à 22, au sein de la zone UB du PLUi.

Tant la commune, que le propriétaire des terrains concernés par l'opération et que les propriétaires des terrains voisins avaient demandé la suppression de cette OAP et de l'emplacement réservé qui lui était lié.

Lors de la modification n°6 du PLUi, l'emplacement réservé avait effectivement été supprimé mais l'OAP subsistait néanmoins sur le plan de zonage. Sa suppression éclaircira entièrement la situation et les parcelles se retrouveront classées en zone UB, zone correspondant au classement des autres terrains du secteur.



Cette OAP est située en zone UB et sa suppression n'est pas susceptible d'impacter un Espace Naturel ou Forestier.

La modification ne supprime ni ne crée de droits de construire.

Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

## 4.10. RUMINGHEM

Aucune modification envisagée sur cette commune.

## 4.11. SAINT-FOLQUIN

Aucune modification envisagée sur cette commune.

## 4.12. SAINT-OMER-CAPELLE

### 4.12.1 Rectification d'erreurs matérielles

2 linéaires de haies qui n'existent pas doivent être supprimés sur le plan de zonage entre les parcelles AH 289 et 725 ainsi qu'entre les parcelles AH 20 et 417.

### 4.12.2. Modification de l'emplacement réservé n°1

L'emprise recouvre la totalité de la parcelle bâtie cadastrée AH 268 pour 1813 m<sup>2</sup>, alors que le projet consiste en l'aménagement du carrefour et n'affecte qu'une bande de terrain en façade soit environ 300 m<sup>2</sup>.

La commune souhaite donc, en concertation avec le Département, revoir la figuration de l'emprise.

Avant modification



Après modification



## 4.13. SAINTE-MARIE-KERQUE

### Harmonisation du zonage et mise en place d'une OAP

La commune dispose d'un potentiel foncier en cœur de village, cadastré AT 24 pour 2 123 m<sup>2</sup> et AT 25 pour 5 174 m<sup>2</sup>.



Le projet d'OAP porte sur une superficie non bâtie de l'ordre de 6 223 m<sup>2</sup> situé en cœur d'îlot, à l'arrière d'immeubles bâtis érigés en façade de la rue Marcel Lheureux.

Bien que mitoyennes, ces 2 parcelles sont classées différemment au plan de zonage de la commune, l'une (AT 24) se situe en zone UB, zone urbaine mixte correspondant au centre bourg, l'autre (AT 25) en zone UC, zone urbaine mixte à densité moyenne ou faible qui correspond aux extensions périphériques.

La commune souhaite dans un premier temps, unifier ces deux parcelles au sein d'un zonage unique UB afin de permettre une cohérence de construction. Elle sollicite ensuite la mise en œuvre d'une OAP permettant de fixer une densité minimale de construction sur ces parcelles et d'orienter la construction sur les besoins réels recensés sur la commune.

Le tableau des superficies des zones du PLUi a été modifié en tenant compte du transfert de surface soit 0,4 ha de UC en UB.

La fiche OAP correspondante a été créée



### 2. Mixité fonctionnelle et sociale

- Les zones ouvertes à l'urbanisation respecteront à minima les prescriptions du SCoT, à savoir :
  - Mixité : 15% de logements locatifs minimum pour toute opération de plus de 20 logements, 20% de logements de type habitat groupé, intermédiaire ou collectif pour les opérations de plus de 10 logements.
  - Densité minimale : 20 lg/ha

### 3. Qualité environnementale et prévention des risques

Lors de l'aménagement de la zone, il conviendra de prendre en compte les divers risques et d'adapter le projet en conséquence :

- Remontées de nappes : aléa faible et nappes subaffleurantes
- Mouvement des argiles : aléa moyen

Le secteur d'étude est situé en zone à dominante humide du SDAGE.

## 4.14. VIEILLE- EGLISE

### 4.14.1. Suppression de l'emplacement réservé n°4

Le projet d'aménagement en salle de fêtes de la sécherie située rue du Pont Loquet a été abandonné, l'emplacement réservé sera supprimé mais la sécherie sera sauvegardée au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Le terrain sera reclassé de 1 AUh en zone agricole A.

### 4.14.2. Création d'un emplacement réservé pour une opération de renouvellement urbain.

La Commune souhaite revitaliser son centre bourg par la mise en place d'emplacements réservés sur trois emprises foncières sises rue du Village :

- La première emprise constituée des parcelles AM 94 et 95 pour 1 391 m<sup>2</sup> supportant une boulangerie qui n'est plus en activité.
- La seconde emprise est constituée des parcelles AM 40 et 41 pour 775 m<sup>2</sup> sur lesquelles sont implantés un café qui n'est plus en activité et un bien à usage d'habitation.
- La troisième emprise est constituée des parcelles AM42 et 43 pour 872 m<sup>2</sup> supportant un immeuble d'habitation.

Ces trois emprises foncières en cœur de village proposent un potentiel foncier cohérent pour une opération de renouvellement urbain permettant l'installation à moyen terme à la fois de logements mais également de service et/ou commerce de proximité.

Cette mesure répond aux objectifs du PADD qui incite à *appuyer le développement des pôles secondaires (Saint-Folquin, Vieille-Église, Nortkerque, Zutkerque et Rumingham) ne serait-ce que pour conforter et pérenniser sur le long terme les équipements scolaires et les commerces de proximité. [...] les formes condensées et l'urbanisation groupée seront privilégiées dans un souci de rationalisation du foncier.*

Le PADD précise également que « *la mobilisation optimale du foncier disponible en tissu urbain existant [...] doit être engagée en priorité* » (p6) *en soulignant que « les communes de Vieille Église, Saint-Folquin, Rumingham, Nortkerque et Zutkerque sont celles qui présentent le plus d'atouts pour l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles constructions. »*



## 4.15. ZUTKERQUE

### Mise à jour du plan de zonage (exploitation agricole)

Suppression d'une exploitation agricole n'existant plus sur la parcelle AA 11 et AA12 rue de la Grace Payelle.

Les parcelles demeureront en zone A inconstructible.

## 4.16. Récapitulation des modifications par commune

Les plans de zonage ont été mis à jour sur toutes les communes à l'exception de Polincove, Rumingham et Saint-Folquin.

Des modifications ont été apportées aux OAP Habitat d'Audruicq, de Nortkerque, de Recques-sur-Hem et de Sainte-Marie-Kerque.

De même, les études Loi Barnier des zones d'activités économiques de Nouvelle-Eglise, Oye-Plage et Saint-Folquin, ont été amendées.

Concernant la Communauté de Communes, le plan d'assainissement collectif a été actualisé et le règlement de la collecte des ordures ménagères a été ajouté.

Les ajouts et modifications nécessaires ont été apportés au Tome 2 du Rapport de présentation du PLUi.

## 4.17. Impact sur la répartition des surfaces du PLUi

### 4.17.1. Les zones AU

La superficie globale des zones 1AU a diminué de 0 ha 97 suite à l'abandon du projet de salle des fêtes de Vieille-Eglise. Cette surface se retrouve en zone A.

Les zones 2AU n'ont pas été affectées.

### 4.17.2. Les zones U

Quelques transferts de parcelles entre les zones ont été recensés, principalement vers les zones UB et UC. L'augmentation de la superficie (+ 0,82 ha) a été compensée par la levée de l'emplacement réservé de Nortkerque passant de zone UE en zone UB. Compte tenu des compensations constatées la variation de la surface globale des zones a peu évolué.

La superficie des zones impactées a varié comme suit :

- zones UB : + 0, 4ha
- zones UC : + 0, 42ha
- zone UE : - 0, 76ha
- zone UT : - 0, 06ha

### 4.17.3. Tableau des surfaces du PLUi

Zones	Avant modification	Après modification	
1AU	95,54	94,57	-0,97
2AU	11,81	11,81	
U	1183,03	1183,03	
A	17044,4	17045,37	0,97
N	4098,38	4098,38	

Le potentiel constructible n'a pas augmenté et le compte foncier est demeuré compatible avec les prescriptions du SCoT du Pays du Calais.

Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

## **5. La consultation de la MRAe et des Personnes Publiques Associées**

### **5.1. Préambule**

**La Mission Régionale de l'Autorité environnementale** a été consultée par le biais d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale. Le dossier déposé a été déclaré complet le 26 août 2024.

Par décision en date du 15 octobre 2024, l'Autorité environnementale a rendu un avis conforme, favorable au projet qui lui était présenté :

*« La modification n°7 du plan local d'urbanisme intercommunal de la région d'Audruicq 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. »*

*« Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications. »*

Par délibération en date du 26 novembre 2024, la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq a décidé, compte tenu de cet avis conforme, de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale et, par arrêté du 16 décembre 2024, sa Présidente a prescrit la mise à l'enquête publique du projet de modification n°7 du PLUi.

### **Les Personnes publiques associées**

Un exemplaire du dossier a été transmis en consultation aux Personnes Publiques Associées au projet considéré, par voie dématérialisée le 19 décembre 2024 et par courrier avec accusé de réception le 20 décembre 2024.

Au 9 janvier 2025, tous les dossiers avaient été réceptionnés.

Le dossier a été adressé en consultation à :

- à chaque maire des communes de la CCRA ;
- à chaque président des 5 groupements de communes limitrophes : CA Grand Calais, CA Pays de Saint-Omer, CU de Dunkerque, CC du Pays d'Opale et CC des Hauts de Flandre ;
- au président du Syndicat Mixte du Pays du Calais (SYMPAC) ;
- au président du Conseil départemental du Pas-de-Calais ;
- au président de la Région Hauts-de-France ;
- aux représentants de l'Etat et d'autres services ou organismes : Sous-Préfecture de Calais, Direction Départementale des territoires, Chambre de commerce et d'Industrie Littoral Hauts-de-France, Chambre d'Agriculture HdF, Chambre des Métiers et de l'Artisanat HdF Calais et Lille, Maison du Département (Aménagement et développement territorial du Calais), Parc Régional des Caps et Marais d'Opale, SDIS, Section de la conchyliculture Normandie-Mer du Nord, SNCF Hauts-de-France, CDP des Espaces Naturel, agricoles et forestiers.

## 5.2. Les réponses des Personnes Publiques Associées.

### 5.2.1. Le SYMPAC

Par lettre reçue le 25 janvier 2025 ; le Président du Syndicat Mixte du Pays du Calais, chargé de l'élaboration du SCoT, a fait connaître que le dossier n'appelait pas d'observations.

### 5.2.2. Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Quatre communes de la CCRA sont adhérentes au Syndicat Mixte du Parc : Muncq-Nieurlet ; Polincove, Recques-sur-Hem et Ruminghem.

Le 31 janvier 2025, dans sa réponse à la consultation sur le projet, le Syndicat Mixte du PNRCMO a émis un avis favorable au vu des modifications envisagées mais a souhaité mettre en évidence certains points de vigilance dans le souci de l'amélioration du cadre de vie.

Les modifications apportées au règlement écrit tendent à adapter ce document aux enjeux de densification en zone urbaine. Elles ont trait aux règles de hauteur, d'implantation des bâtiments et de division des parcelles et tendent à éviter la consommation d'espaces naturel, agricoles et forestiers.

Elles correspondent aux orientations de la Charte du Parc et de la loi Climat et Résilience mais il importe de rester vigilant sur les nouvelles possibilités offertes en garantissant la bonne intégration paysagère et environnementale des projets.

Le Syndicat Mixte du Parc a émis un avis favorable au projet de PLUi

Il présente cependant quelques suggestions tendant principalement à garantir la bonne intégration paysagère et environnementale du projet.

#### **-Sur les mesures destinées à accroître la densification en zone urbaine au PLUi**

#### **-concernant les règles de hauteur (art 5 zones UA, UB, UC)**

Pour les zones UC, peu denses, il préconise d'atténuer le caractère systématique l'autorisation en la modulant en fonction de l'intégration du projet dans le contexte paysager (forme des toitures, caractéristiques du bâti du secteur, matériaux utilisés).

#### ***Réponse de la CCRA***

***L'article 9 du règlement de la zone UC (ainsi que des autres zones) prévoit l'aspect d'intégration du projet en indiquant notamment :***

***« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme). »***

#### ***Commentaire du commissaire enquêteur***

***L'appréciation de l'intégration paysagère et architecturale du projet est effectivement traitée à l'article 9 du règlement de la zone.***

**-concernant les constructions en limites séparatives (art 7 zones UA, UB, UC)**

L'interdiction liée à l'existence de baies vitrées devrait être complétée par une mention sur les ombres portées qui ne doivent pas occulter une pièce de vie ou une terrasse.

***Réponse de la CCRA***

***Nous étudierons cette proposition avec les services instructeurs, en effet, l'appréciation de l'occultation des pièces de vie ou terrasse sera peut-être compliquée lors de l'instruction.***

***Commentaire du commissaire enquêteur***

***L'appréciation du trouble ne pourra en effet s'apprécier qu'au cas par cas***

**-concernant les conditions de desserte des constructions (art 6 zones UA, UB, UC)**

Les modifications apportées tendent à faciliter la construction en double rideau mais auront pour effet d'accroître l'imperméabilisation de sols en supprimant des jardins qui seront remplacés par des terrasses et des allées. L'autorisation devrait donc être suspendue à des conditions d'exemplarité sur le plan environnemental : mutualisation des accès, emploi de matériaux drainants, utilisation de matériaux bio-géosourcés... Eventuellement la mise en place d'une OAP orientée en ce sens pourrait être envisagée.

***Réponse de la CCRA***

***Il n'est pas possible de mettre une OAP sur chaque parcelle permettant éventuellement une construction en double rideau. S'il est vrai que la construction en double rideau viendrait imperméabiliser des surfaces aujourd'hui enherbées, il n'en demeure pas moins qu'elle permet aujourd'hui d'éviter une consommation d'ENAF en extension urbaine, en densifiant les territoires déjà artificialisés.***

***Commentaire du commissaire enquêteur***

***La construction en double rideau répond à l'objectif d'optimisation d'utilisation des sols en zone urbaine permettant de la sorte d'éviter l'étalement des constructions sur les espaces naturels et agricoles.***

**-concernant l'aspect extérieur des constructions (art 9)**

L'utilisation de teintes claires pour lutter contre le rayonnement solaire peut être préconisée, toutefois il conviendrait de garder l'interdiction de blanc pur et de prescrire le blanc cassé, crème ou écru.

***Réponse de la CCRA***

***Nous prenons note de cette remarque***

**-Sur les mesures relatives à la gestion de l'eau**

**-concernant la préservation des canaux, becques et fossés (art 12)**

La Parc insiste sur la nécessité de maintenir, entretenir et restaurer la ripisylve, point clé de l'évolution du territoire qui stabilise les berges, protège contre l'érosion et filtre la pollution tout en constituant un corridor biologique essentiel. Il préconise de ce fait la mise en œuvre par le GEMAPI, d'un plan d'entretien pluriannuel.

Il préconise également le recours à des protections de berges en génie végétal ou mixte et non à la mise en œuvre de techniques dures telles que palplanches, enrochements ou tunages bois, qui ne permettent pas les transferts naturels entre les cours d'eau et les berges.

L'objectif de ces travaux est d'éviter les débordements dans les zones à enjeux et de limiter les risques de débordement à l'aval. Il importe donc d'avoir une logique globale d'intervention pour définir les opérations d'entretien et d'aménagement en fonction des enjeux immédiats et à l'aval.

***Réponse de la CCRA***

***La mise en œuvre d'un plan d'entretien pluriannuel ne dépend pas du PLUi.***

***Cependant nous prenons note de la proposition de compléter la phrase « la ripisylve existante doit être maintenue et entretenue » par « la ripisylve ou la végétation rivulaire existante doit être maintenue et entretenue de manière raisonnée ».***

***Commentaire du commissaire enquêteur***

***Point de vue partagé quant au domaine d'intervention du PLUi.***

**-concernant les dispositifs liés à la gestion de l'eau (art 15)**

Les actions de désimperméabilisation des cours et allées pourraient être vivement encouragées.

***Réponse de la CCRA***

***Nous étudierons la proposition***

***-Sur l'OAP de Recques-sur Hem***

Considérant qu'elle impacte un terrain de 6 000 m<sup>2</sup> situé en centre bourg, le Parc souhaiterait un encadrement de l'aménagement de ce site pour éviter une division anarchique de la parcelle et préserver l'élaboration d'un projet cohérent avec l'environnement proche.

***Réponse de la CCRA***

***La suppression de l'OAP découle d'une vraie situation de blocage. La création de cette OAP lors de l'élaboration du PLUi, a été ajoutée après l'enquête publique semble-t-il suite à une demande de personne publique associée. Ce n'était donc pas un choix initial ni de la CCRA ni de la commune. Nous étudierons la remarque mais ne pourrons pas proposer une nouvelle OAP sur cette parcelle. Une réflexion sera menée sur le devenir de cette parcelle, notamment sur l'emprise constructible lors de la future révision du PLUi dont la procédure démarrera en Avril 2025.***

***Commentaire du commissaire enquêteur***

***Il conviendrait en effet d'éviter une division anarchique en lots qui mettrait à mal l'élaboration d'un projet cohérent notamment en enclavant la parcelle cadastrée BC 22 pour 2 715 m<sup>2</sup>, ce qui la rendrait inconstructible bien que située en zone UB.***

***Une réflexion sur le devenir de ce support foncier devrait être envisagée, ainsi que le propose la CCRA, pour éviter de perdre ce potentiel de constructibilité en zone urbaine.***

### 5.2.3. La Chambre d'Agriculture du Nord-Pas-de-Calais

Dans sa réponse du 5 mars 2025, la Chambre d'agriculture a émis deux observations :

#### **-concernant l'évolution des zones A et N**

La chambre considère que la rédaction limite la possibilité de constructions nouvelles aux seules extensions et annexes et supprime la possibilité de constructions nouvelles ce qui pourrait contraindre le développement d'activités économiques isolées dans la mesure où une extension ne permet pas toujours d'assurer la fonctionnalité du bâtiment ou des installations existantes.

#### ***Réponse de la CCRA***

*Dans le sous zonage Ae il a été proposé de ne permettre que les extensions et annexes des bâtiments existants liés à l'activité économique sur la zone sans toutefois permettre l'édification de bâtiments quand aucun n'existe sur l'unité foncière. Il s'agit en effet d'éviter les effets d'opportunité lorsque seul le siège social d'une entreprise serait existant en zone agricole à la date de l'élaboration du PLUi et qu'une demande de classement en sous-secteur Ae ne serait justifiée que par l'existence de ce siège social pour construire des bâtiments parfois de plusieurs milliers de m<sup>2</sup> en plaine agricole.*

#### ***Commentaire du commissaire enquêteur***

***Point de vue de la CCRA partagé.***

#### **-concernant la création d'un espace naturel et familial au bord du canal**

La CCRA envisage la création d<sup>1</sup> un sous-secteur An sur une surface de 6,46 hectares pour permettre la création d'une pièce d'eau, de chemins de randonnée, d'espace ludique naturel, de boisements...

Bien que propriété de la commune, ces parcelles sont occupées par l'activité agricole à l'exception de la parcelle D 182 pour 1 ha 64a 45.

La Chambre d'Agriculture est surprise de découvrir un tel projet qui aurait pu faire l'objet d'une présentation et d'un échange préalable. En effet aucun élément du dossier ne nous permet d'appréhender l'impact du projet sur l'activité agricole. A-t-il été étudié ?

#### ***Réponse de la CCRA***

*Une demande a été déposée par la commune d'Audruicq afin de faciliter la mise en œuvre future d'un projet de création d'un espace naturel et familial au bord du canal. Ce projet n'en est encore qu'à l'étape de faisabilité, l'ensemble des études n'ayant pas encore été mené à ce jour. La création d'un sous zonage spécifique au sein du PLUi, lors de cette procédure de modification, est proposée en parallèle des études menées par la commune afin que les calendriers des différentes procédures concordent. En effet il n'est pas envisagé de nouvelle procédure d'évolution du PLUi avant la révision complète du document avec une approbation envisagée en février 2028. La commune prendra l'attache de la chambre d'agriculture dans les meilleurs délais quant à l'impact du projet sur l'activité agricole.*

#### ***Commentaire du commissaire enquêteur***

***Le degré d'avancement de la procédure explique l'absence provisoire de concertation. Celle-ci devra effectivement être mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLUi.***

Quel est le statut d'occupation de ces parcelles ?

***Réponse de la CCRA***

***Les parcelles concernées par l'emprise du projet sont propriété de la commune depuis le milieu des années 1990. Elles font aujourd'hui l'objet de convention à titre précaire. Les conventions d'occupation à titre précaire pour les parcelles D183 et D185 sont renouvelées chaque année au bénéfice de M et MME LABAEYE SENICOURT Gilles.***

***Les conventions peuvent être résiliées durant la période de validité, sous réserve d'un préavis de 6 mois, et sans aucune indemnité.***

***Pour les parcelles D182 et D184, propriétés de la Commune, il n'y a pas de convention d'occupation pour une exploitation agricole.***

***Commentaire du commissaire enquêteur***

***De par les conventions d'occupation précaire, l'exploitant est informé que sa situation locative peut être résiliée après les prochaines récoltes. Il doit s'agir d'un exploitant locataire ne pouvant revendiquer le statut du fermage car ayant déjà été indemnisé ou d'un ancien propriétaire ayant vendu libre d'occupation.***

Ce projet interpelle fortement la Chambre d'Agriculture car il soustrait du foncier, support de l'activité économique agricole alors qu'il existe déjà d'autres pièces d'eau et équipements sportifs un peu plus loin le long de la route du canal, juste après la parcelle D186 support de la zone de compensation.

***Réponse de la CCRA***

***La chambre d'agriculture soulève la présence de pièces d'eaux et d'équipement sportifs sur les parcelles situées juste après la parcelle D186 support de la zone de compensation. Il convient d'indiquer que les plans d'eaux et le cours de tennis présents sur les parcelles mentionnées appartiennent à une personne privée, qui en a l'usage exclusif.***

***Commentaire du commissaire enquêteur***

***Sans observation***

La chambre souhaiterait échanger sur ce projet avec la CCRA

***Réponse de la CCRA***

***Ce projet étant communal avant tout, il sera proposé de monter une réunion entre la Chambre d'agriculture, la Commune et la CCRA sur ce projet.***

***Commentaire du commissaire enquêteur***

***Sans observation***

### 5.2.3. Le Département du Pas-de-Calais

Le Département a répondu par courrier du 18 mars 2025

Après avoir énoncé sans observation, les thèmes abordés dans le projet de modification n°7 du PLUi, le Pôle Aménagement et développement territorial du Département a demandé d'accompagner le projet de création de l'espace de détente à l'emplacement de terres agricoles séparées par des fossés de drainage.

Ce projet est en effet en cohérence avec les politiques environnementales et de randonnée du Département. Il cite trois itinéraires et 3 boucles cyclables qui y sont identifiés estimant que ces éléments sont à prendre en considération pour la sécurité des usagers.

#### **Réponse de la CCRA**

*Il sera demandé à la commune de Audruicq de prendre l'attache du Département pour la prise en compte de ces itinéraires et boucles cyclables dans le projet.*

*Commentaire du commissaire enquêteur*

*Il est pris acte de cet engagement.*

Par ailleurs, concernant la modification à apporter à l'ER n°1 à Saint-Omer-Capelle, sur le projet de carrefour entre la rue Marcel Lheureux et la RD 229, le Département, sans remettre en cause le principe de la révision du périmètre pour permettre la résorption de la friche présente sur la parcelle, considère néanmoins que l'emprise résiduelle après modification est trop petite pour permettre de pallier les problèmes de visibilité réduite sur ce carrefour.

Le Département émet donc une réserve sur ce projet de modification de l'ER n°1 de Saint-Omer-Capelle et demande que le dimensionnement de ce périmètre soit retravaillé pour permettre un aménagement répondant aux besoins de sécurité de ce carrefour.

#### **Réponse de la CCRA**

*La commune de Saint Omer Capelle a pris l'attache des services du département, une réunion a été fixée le 01 avril 2025. Suite à cette réunion aucun changement d'emprise n'est sollicité.*

*Commentaire du commissaire enquêteur*

*Il est pris note de cette information nouvelle.*

## **6. L'enquête publique**

### **6.1. Procédure**

Le PLUi de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2018

Entre 2020 et 2024, il a fait l'objet de 6 modifications.

Des rencontres avec les représentants des communes sont intervenues entre le 8 et le 31 janvier 2024.

Elles constituaient les prémices de 2 Commissions d'urbanisme de la CCRA élargies aux maires, tenues les 13 février et 26 mars 2024.

Par délibération du 11 avril 2024, le conseil a approuvé la mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun du PLUi et autorisé Madame la Présidente à engager toutes les démarches nécessaires.

Par arrêté en date du 23 avril 2024, Madame la Présidente a prescrit la procédure de modification n°7 de PLUi.

La procédure de droit commun prévue aux articles L153-36 à L 153-41 du code de l'urbanisme a été retenue comme la plus appropriée puisque correspondant le mieux au but poursuivi et n'impliquant que des actions entrant dans le champ d'application desdits articles.

Pour faire suite à la demande de la CCRA, le Président du Tribunal Administratif de Lille, par décision du 11 décembre 2024, a désigné Monsieur Jean Marie VER EECKE comme commissaire enquêteur et Monsieur Pascal GREGOIRE comme suppléant.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté de Madame la Présidente de la CCRA en date du 16 décembre 2024 pour se dérouler du 2 mars au 3 avril 2025 soit pendant 32 jours consécutifs.

Cet arrêté a également défini les conditions d'organisation, de tenue des permanences et de publicité de l'enquête.

### **6.2. Organisation de l'enquête**

#### **6.2.1. Visites des lieux**

##### **-le 14 janvier 2025 de 8h30 à 13h**

Déplacement dans les 12 communes devant faire l'objet d'une modification ponctuelle (modifications d'OAP, projet de création d'espace naturel, évolution du zonage, inscriptions d'éléments de patrimoine...).

##### **-le 22 février 2025 de 8h30 à 11h30**

Nouvelle visite de certains sites à l'occasion du contrôle de l'affichage en commune.

#### **6.2.2. Durée et lieux de l'enquête**

Le calendrier et les modalités de l'enquête ont été définis lors d'une réunion en date du 16 décembre 2024, qui s'est tenue au siège de la CCRA, entre Mesdames BOLLE et DARDENNES du Pole Urbanisme et Aménagement et le commissaire enquêteur.

Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

L'enquête s'est déroulée du lundi 3 mars 2025 à 9 h00 jusqu'au mercredi 2 avril 2025 à 17 h00

Le siège de l'enquête a été établi au siège de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq, 66 Place du Général de Gaulle, BP 4, 62370 AUDRUICQ.

Pendant cette période, un dossier comprenant l'intégralité du projet de modification n°7 du PLUi et des pièces requises par les textes en vigueur était déposé au siège de l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance, les jours ouvrés, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

Un poste informatique y a également été mis à disposition aux fins de consultation du public.

Durant cette période, le dossier soumis à l'enquête était également disponible dans les mairies des 3 communes relais du territoire, Audruicq, Oye-Plage et Saint-Folquin, afin d'être consulté par le public aux jours et heures d'ouvertures habituelles.

Par ailleurs, chacun pouvait consulter le dossier sur le site internet de la Communauté de communes de la Région d'Audruicq ( <https://www.ccra.fr> ).

### **6.2.3. Composition du dossier d'enquête**

Les pièces constituant le dossier étaient réparties comme suit :

- Les documents relatifs à l'enquête :
  - la notice explicative de l'enquête publique ;
  - le registre des observations ;
  - le dossier administratif comprenant :
    - les délibérations et arrêtés prescrivant et organisant l'enquête ;
    - la désignation du commissaire enquêteur ;
    - l'avis et les mesures de publicité ;
    - l'avis de l'Autorité environnementale
    - les avis des personnes publiques et de la CDPENAF.
    - le calendrier de concertation avec les communes
    - l'exposé des motifs de la révision de droit commun.
- Les pièces écrites modifiées du PLUi :
  - le règlement écrit ;
  - le rapport de présentation ;
  - les fiches Patrimoine ;
  - les OAP et la loi Barnier.
- Les documents graphiques modifiés :
  - plans de zonage PLUi ;
  - plans de zonage assainissement.

### **6.2.4. Recueil des observations et des propositions**

Durant toute la durée de l'enquête publique, un registre à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire enquêteur, était mis à disposition du public au siège de l'enquête et dans les 3 mairies des communes relais, afin que chacun puisse y inscrire ses observations

Un registre dématérialisé était également accessible depuis le site internet de la CCRA, sur lequel, chacun pouvait déposer ses observations et prendre connaissance de toute observation éditée. Le public pouvait également formuler ses observations à l'adresse e-mail suivante : [consultationdupublic@ccra.fr](mailto:consultationdupublic@ccra.fr)

Par ailleurs, le public pouvait également formuler ses observations par courrier adressé à Monsieur le Commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête.

Les permanences du Commissaire enquêteur ont été fixées aux dates, heures et lieux suivants :

- Lundi 4 mars 2025 de 9h à 12h au siège de la CC de la Région d'Audruicq ;
- Vendredi 14 mars 2025 de 14h à 17h en mairie d'Oye-Plage ;
- Mercredi 19 mars 2025 de 9h à 12h en mairie d'Audruicq ;
- Jeudi 27 mars de 14h à 17h en mairie de Saint-Folquin ;
- Mercredi 2 avril 2025 de 14h à 17 h au siège de la CC de la Région d'Audruicq.

Lors de ces réceptions, il a reçu les observations orales ou écrites du public. Ces observations ont été retranscrites sur le registre dématérialisé.

### **6.2.5. Publicité de l'enquête**

Elle a été assurée :

- par affichage de l'avis d'enquête dans chaque mairie et au siège de la CCRA (format A2 de couleur jaune) ;
- par voie de publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux d'annonces légales
  - la Voix du Nord des 14 février et 7 mars 2025 ;
  - Nord Littoral des 14 février et 7 mars 2025 ;
- par avis sur le site internet de la CCRA.

## **6.3. Déroulement de l'enquête**

### **6.3.1. La participation du public**

#### ***-permanence du 3 mars 2025 au siège de la CCRA***

-aucune visite

#### ***-permanence du 14 janvier 2025 en Mairie d'Oye-Plage***

***Reg n°1 Visite*** de Mr et Mme LESCIEUX

Demande de changement de zonage sur Saint-Omer-Capelle

#### ***-permanence du 21 mars 2025 en Mairie d'Audruicq***

***Reg n° 7 Visite*** de Mr et Mme VANHERSECKE

Demande de changement de zone sur Offekerque

#### ***-permanence du 27 mars 2025 en Mairie de Saint-Folquin***

***Reg n°10*** Visite de Madame BLOUME

Demande d'informations sur la situation urbanistique de parcelles sises à Guemps

**Reg n°11** Visite de Madame LESCIEUX de Saint-Omer -Capelle  
Demande de déplacement de la limite de zone UC

**Reg n°12** Visite de Madame HEMELSDAEL.  
Demande de déplacement de la limite de zone UC

**Reg n°13** Visite de Mr et Mme VANDENBERGHE  
Informations sur la constructibilité de terrains sur Sainte-Marie-Kerque.

**-permanence du 2 avril 2025 au siège de la CCRA**

**Reg n°18** Visite de Mr MASSEMIN  
Opposition à la levée de l'emplacement réservé du contournement Sud d'Audruicq

**Reg n°19** Visite de Mme DESTREZ  
Demande de changement de zone sur Offekerque

**6.3.2. Les contributions du public**

**Reg n°2** Courrier de Mr et Me SOETE  
Demande de changement de zonage sur Oye-Plage (de A en UC)

**Reg. n°3** Courrier de Mr ENRY  
Demande de changement de zonage sur Oye-Plage (de A en UB)

**Reg. n°4** Contribution de la commune d'Oye-Plage sur le registre dématérialisé  
Demande de changement de zonage de UH en UC  
Concernant le linéaire de protection des commerces, demande de préciser que les locations airbnb ne sont pas des commerces

**Reg n°5** Contribution du Commonwealth War Graves sur le registre dématérialisé,  
d'une contribution demandant l'inscription en tant que site protégé, du cimetière des travailleurs chinois à Ruminghem, au titre de l'art L 151-19 du code de l'urbanisme.

**Reg n°6** Contribution de Mr Bryan Van Goethem sur le registre d'Oye-Plage.  
Demande de passage de UT en UC sur la commune d'Oye-Plage

**Reg n°8** Contribution de Mr et Mme RIQUEMBOURG  
Demande de changement de zonage sur Oye-Plage (de UT en UC)

**Reg n°9** Contribution de la commune de Vieille- Eglise  
Possibilités d'extension de bâtiments ayant changé de destination

**Reg n°14** Courrier de la CCRA  
- Harmonisation de la rédaction des articles 6 et 7 du règlement  
- Possibilités d'extension de bâtiments ayant changé de destination

**Reg n°15** Mme GREBERT  
Demande de changement de zonage sur Oye-Plage (de UT en UC)

**Reg n°16** Mr BERTHE et Mme HUCK  
Possibilités d'extension de bâtiments ayant changé de destination

**Reg n°17** Mr VANDENBAVIÈRE  
Demande d'échange de terrain avec la Commune de Recques-sur-Hem



implantées en totalité en zone A (AE-AC-AZH-ACZH-N-NC-NE) ne dépassent un total de 225m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Sous cette réserve sont admises :

- Les annexes dans la limite de 40m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol sur l'unité foncière.
- Les extensions dans la limite de 40m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol sur l'unité foncière. »

Si le changement de destination d'un bien à usage d'habitation en bien à usage de commerce est autorisé au sein des articles 2 des zones A et N, rien n'est prévu pour encadrer et permettre l'extension de ces biens de commerces qui ne sont pas situés dans un sous zonage spécifique (Ae et Ne) mais isolés dans les zones A et N. La plupart de ces biens isolés étant avant ou après l'élaboration du PLUi issus d'un changement de destination, il est proposé d'ajouter au sein de cette modification à la proposition susmentionnée la mention suivante : " Cette règle s'applique dans les mêmes conditions pour les extensions et les annexes de bâtiments à usage de commerce existants au moment de l'approbation du PLUi ou l'étant devenus suite à un changement de destination autorisé par le PLUi".

#### ***Commentaire du commissaire enquêteur***

***Une proposition identique avait été formulée tant par la commune de vieille Eglise que par les propriétaires exploitants d'un restaurant ouvert après changement de destination antérieur au PLUi.***

***Après consultation des services de l'Etat pendant la durée de l'enquête, la CCRA a émis la réponse suivante :***

***La CCRA ainsi que la commune de Vieille église ont déposé également une contribution pour permettre les extensions ou annexes aux biens à usage économique en zone Agricole cependant après consultation des services de l'État, la modification proposée n'est pas possible dans le cadre de la présente procédure. Il sera envisagé un classement en sous-secteur Ae du restaurant lors de la procédure de révision du PLUi.***

***Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision mais estime néanmoins qu'une harmonisation des possibilités d'extension entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments à usage de commerce, eut été souhaitable. Quoique paraissant empreinte d'un certain dogmatisme, la position prise par les services de l'Etat n'est pas susceptible d'être contournée par une collectivité territoriale.***

## **6.4 Conclusion sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions et chacun a pu librement consulter les documents constitutifs du dossier d'enquête.

Malgré les amendements apportés au règlement et les modifications, certes minimes, affectant 12 des 15 communes de la CCRA, la participation du public a été assez faible et peu de Personnes Publiques consultées ont produit des observations.

Il convient de préciser que beaucoup de ces observations (13 au total) tendaient à obtenir un changement de zone pour améliorer la constructibilité des parcelles et, sur un plan procédural, n'entraient donc pas dans le champ d'application d'une modification de droit commun. De Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

même sur le fond, elles étaient contraires aux dispositions de la loi Climat et Résiliences ainsi que de la recherche du Zéro Artificialisations Nette.

Les observations formulées par les PPA figurent ci-avant au §.5 tandis que les observations du public sont reproduites en annexe 1 du présent rapport.

Ayant été réalisée dans le respect des dispositions réglementaires tant dans son organisation (constitution du dossier d'enquête, publicité de l'enquête), que dans son déroulement (réception du public, recueil des observations), l'enquête doit être considérée comme régulière.

L'enquête a été close le 2 avril 2025.

La 7 avril 2025, le procès-verbal des observations du public et des personnes publiques associées a été transmis par voie dématérialisée à la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq.

Cette dernière a transmis ses réponses au commissaire enquêteur le 17 avril 2025.

Audruicq le 24 avril 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.M. Ver Eecke', written over a horizontal line.

Jean Marie VER EECKE

## **Projet de modification n°7 du PLUi de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq**

### **PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Les observations recueillies ont été régulièrement portées à la connaissance de la CCRA qui en a alimenté le registre dématérialisé mis à la disposition du public sur le site internet dédié.

Le présent procès-verbal constitue la synthèse de ces observations.

Les observations détaillées ainsi que les réponses apportées par la Communauté de Communes, figureront dans le rapport d'enquête en ce qui concerne les Personnes Publiques Associées et en annexe dudit rapport pour les observations des autres intervenants.

#### **I. Observations émanant des Personnes Publiques Associées**

##### ***-Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale***

(§ 5.2.2. du rapport)

- les nouvelles règles de hauteur
- les constructions en limites séparatives
- les conditions de desserte des constructions
- l'aspect extérieur des constructions
- le préservation des canaux ; becques et fossés
- les dispositifs liés à la gestion de l'eau
- l'OAP de Recques-sur-Hem

##### ***- La Chambre d'Agriculture du Nord-Pas-de-Calais***

(§ 5.2.3. du rapport)

- l'évolution des zones A et N
- la création d'un espace naturel et familial à Audruicq

##### ***Le Département du Pas-de-Calais***

(§ 5.2.4. du rapport)

- accompagnement du projet d'espace naturel et familial à Audruicq
- l'aménagement du carrefour de la rue Marcel Lheureux et de la RD 229 à Saint-Omer-Capelle.

#### **II. Autres observations**

##### ***- Reg. n°1 et n°11 Mr et Mme LESCIEUX***

Demande de changement de zonage sur Saint-Omer-Capelle

##### ***-Reg n°2 Mr et Me SOETE***

Demande de changement de zonage sur Oye-Plage (de A en UC)

##### ***-Reg. n°3 Mr ENRY***

Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

Demande de changement de zonage sur Oye-Plage (de A en UB)

**-Reg. n°4** Commune d'Oye-Plage

Demande de changement de zonage de UH en UC

Concernant le linéaire de protection des commerces de la place du général de Gaulle, demande de préciser que les locations airbnb ne sont pas des commerces

**-Reg n°5** Le Commonwealth War Graves

Sur la commune de Ruminghem, demande d'inscription du cimetière chinois au titre de l'art L 151-19 du code de l'urbanisme

**-Reg n°6** Mr Bryan Van Goethem.

Demande de passage de UT en UC sur la commune d'Oye-Plage

**-Reg n°7** Mr et Mme VANHERSECKE

Demande de changement de zonage sur Offekerque (de A en UC)

**-Reg n°8** Mr et Mme RIQUEMBOURG

Demande de changement de zonage sur Oye-Plage (de UT en UC)

**-Reg n°9** Commune de Vieille-Eglise

Demande d'extensions de bâtiments en zone agricole compte tenu d'un changement de destination antérieur au PLUi

**-Reg n°10** Mme BLOUME

Devenir d'une parcelle sise à GUEMPS en zone UH et jouxtant le terrain de sports.

**-Reg n°12** Mme HEMELSDAEL

Demande de changement de zonage sur Audruicq (de A en UB)

**-Reg n°14** Communauté de Communes de la Région d'Audruicq

Harmonisation de la rédaction des articles 6 et 7 du règlement

Adaptation des articles 2 et 4 des zones agricoles et naturelles aux bâtiments ayant, avant le PLUi, changé de destination pour être utilisé à des fins commerciales.

**-Reg n°15** Mme GREBERT

Demande de changement de zonage sur Oye-Plage (de UT en UC)

**-Reg n°16** Mr BERTHE et Mme HUCK

Demande d'extensions de bâtiments en zone agricole compte tenu d'un changement de destination antérieur au PLUi intervenu à Vieille-Église

**-Reg n°17** Mr VANDENBAVIÈRE

Demande d'échange de terrain avec la Commune de Recques-sur-Hem

**-Reg n°18** Mr MASSEMIN

Se déclare opposé à la levée de l'emplacement réservé du contournement Sud d'Audruicq

**-Reg n°19** Madame Béatrice DESTREZ

Demande de changement de zonage sur Offekerque (de A en UC)

**-Reg n°20** Commune d'Audruicq

Motivation du plan d'eau d'Audruicq

**-Reg n°21** Madame Lou FOURQUET

Demande de changement de zonage sur Zutkerque (de A en UC)

Communauté de communes de la Région d'Audruicq

Modification n°7 du PLUi

EP 24-136/59 du 3 mars au 2 avril 2025

## OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUÊTE RÉCAPITULATIF

### -AUDRUICQ

-Mme HEMELSDAEL (n° 12 du registre dématérialisé. AUD 01)

Madame Hemelsdael est propriétaire de 2 parcelles mitoyennes sises route de Zutkerque à AUDRUICQ et cadastrées section AT n°88 et 90 pour une superficie totale de 1349 m<sup>2</sup>



Elle déclare que ces 2 parcelles étaient situées en zone constructible avant le PLUi de 2018 et qu'elle comptait y édifier son habitation principale en tenant compte des possibilités d'implantation et d'orientation que lui offrait l'importance de son terrain.

Elle ne dispose plus de cette latitude sur les 421 m<sup>2</sup> subsistant en zone constructible (UB) d'autant que cette surface englobe le chemin d'accès à la rue de Zutkerque.

Elle demande donc un reclassement, même partiel, en zone UB, de la partie qui a été placée en zone agricole dans le cadre du PLUi.

#### ***Réponse de la CCRA***

*La présente modification de droit commun n'a pas pour objet de modifier la constructibilité des parcelles.*

*Par ailleurs, au regard de la loi Climat et résilience de 2021, et notamment du Zéro Artificialisation Nette, il n'est pas envisageable et envisagé de rendre constructible des parcelles situées en zone Agricole (A) et Naturelle (N).*

#### ***Commentaires du commissaire enquêteur***

*Dans le cadre du PLUi, la limite entre la zone urbaine et la zone agricole a été définie par référence aux fonds des parcelles bâties voisines (Cf plan de cadastre), ne laissant subsister qu'une faible partie constructible. C'était lors du PLUi originel qu'il convenait de contester l'emplacement de cette limite.*

*La demande présentée aurait pour effet de créer de nouvelles superficies constructibles, création non autorisée par la procédure de modification de droit commun. En outre, sur le fond, cette décision serait contraire aux dispositions de la loi Climat et résilience qui ne permet pas de rendre constructibles des espaces situés en zone agricole.*

**-Mr Bruno MASSEMIN (n° 18 du registre dématérialisé. AUD 02)**

Mr MASSEMIN estime que la suppression de l'emplacement réservé n°5 (contournement Sud d'Audruicq) est inopportune. Il constitue la phase 3 de l'opération de contournement de la ville prévue depuis le POS de 1980 et dont les deux premières phases ont déjà été réalisées.

Depuis, cet aménagement n'a jamais été remis en cause par les conseils municipaux ultérieurs. Le rôle du PLUi est de prévoir l'avenir de l'occupation des sols à long terme et nul ne peut préjuger que cette phase ne sera pas réalisée.

En outre cette phase 3 permettrait de désengorger le secteur de la gare et de son passage à niveau. La suppression de cet emplacement avait été évoquée lors de la commission d'urbanisme de la ville d'Audruicq du 21 février 2024, mais, compte tenu de la divergence de points de vue des participants, aucune décision n'avait été prise.

***Réponse de la CCRA***

***La Commune d'Audruicq a sollicité la suppression de l'emplacement réservé n°5 d'une surface de 2,42 Ha n'ayant plus de projet sur cette emprise. De plus, l'aménagement d'un contournement routier est consommateur de foncier, à l'heure où la loi Climat et résilience oblige les collectivités à réduire leur consommation d'ENAF ainsi le maintien d'emplacement réservé pour de tel projets non concrétisés depuis 40 ans n'a pas de sens.***

***La suppression de l'emplacement réservé n°5 sera, au regard de ces éléments, maintenue***

***Commentaires du commissaire enquêteur***

***Point de vue partagé. La réalisation de ce projet en sommeil depuis 4 décennies, irait à l'encontre des objectifs de liaison douce recherchés à l'heure actuelle.***

**-MONSIEUR LE MAIRE D'AUDRUICQ (n°20 du reg. dématérialisé. AUD 03)**

Le projet qui est prévu rue du canal permettra dans cette zone, de lutter contre les inondations. Ce projet avec des étangs est prévu pour récupérer les eaux de 2 Wateringues venant des becs souterraines qui traversent le site et sera donc une zone tampon lors des fortes précipitations. Ces terrains lors des inondations étaient recouverts d'eau et le canal a débordé. De plus ces terrains sont occupés à titre précaire.

***Réponse de la CCRA***

***La contribution n'appelle pas de remarques de la part de la CCRA.***

***Commentaires du commissaire enquêteur***

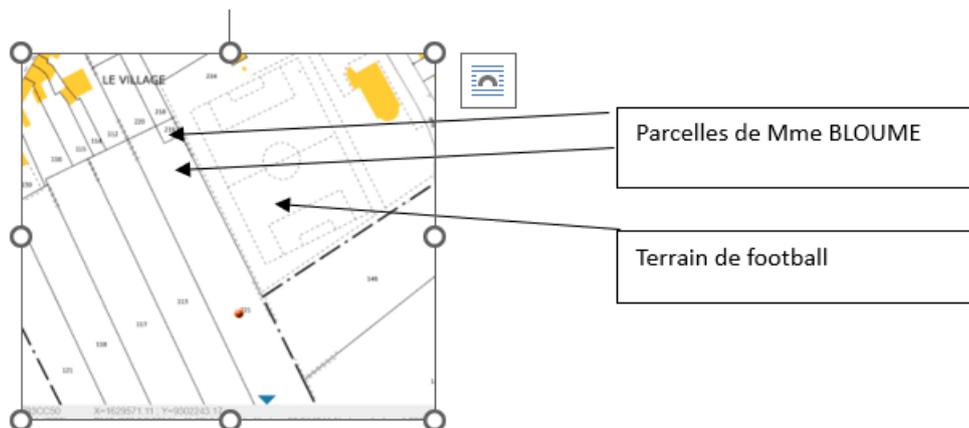
***Cette contribution fait suite à l'entretien intervenu avec le commissaire enquêteur lors de la permanence d'Audruicq.***

***Le maire tenait en effet à signaler, qu'outre la constitution d'un espace de loisirs avec plan d'eaux, la création de cette zone de rétention permettait de compléter le réseau hydraulique de la commune afin de prévenir les risques d'inondation.***

**-GUEMPS**

**-Madame BLOUME (n°10 du registre dématérialisé. GUE 01)**

Est venue demander des informations sur la situation urbanistique de parcelles sises à Guemps cadastrées. AB 219 pour 495 m2 AB 221 pour 52 25 m2. Elle souhaiterait également avoir les informations sur le devenir de ces parcelles semblant situées en zone UH au PLUi actuel.



### ***Réponse de la CCRA***

*Les parcelles de Mme sont bien situées en secteur UH dans le PLUi ce qui correspond à une zone urbaine réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif. A notre connaissance il n'est pas envisagé de changement de zonage dans l'immédiat, seul le travail avec la commune lors de la procédure de révision du PLUi nous permettra d'en savoir plus sur le devenir de ces parcelles.*

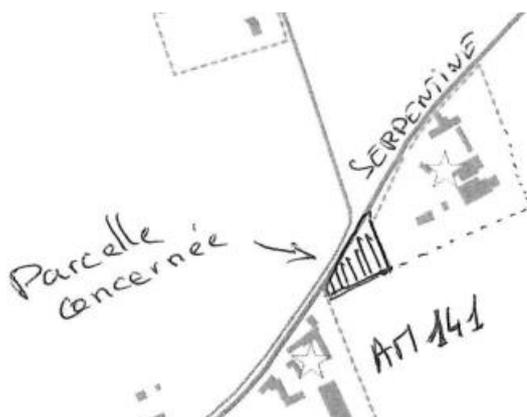
### ***Commentaires du commissaire enquêteur***

*Point de vue partagé. Le commissaire enquêteur avait conseillé, lors de la permanence, de prendre contact avec la mairie*

## **-OFFEKERQUE**

### **-Mr et Mme VANHERSECKE (n°7 du registre dématérialisé. OFF 01)**

Sont propriétaires d'une parcelle sur la commune d'Offekerque, rue Serpentine, cadastrée section AM 141, Cette parcelle est actuellement classée parcelle agricole. Elle est difficilement exploitable par l'agriculteur. Comme elle est mitoyenne de leur habitation et de la ferme de Jean Marc GORAIN. ILS sollicitent un classement en zone constructible. Cette parcelle est située en façade le long de la rue Serpentine et constitue un triangle d'environ 1000m<sup>2</sup> situé entre les propriétés bâties. Plan en annexe sous la référence OFF-01-



### ***Réponse de la CCRA***

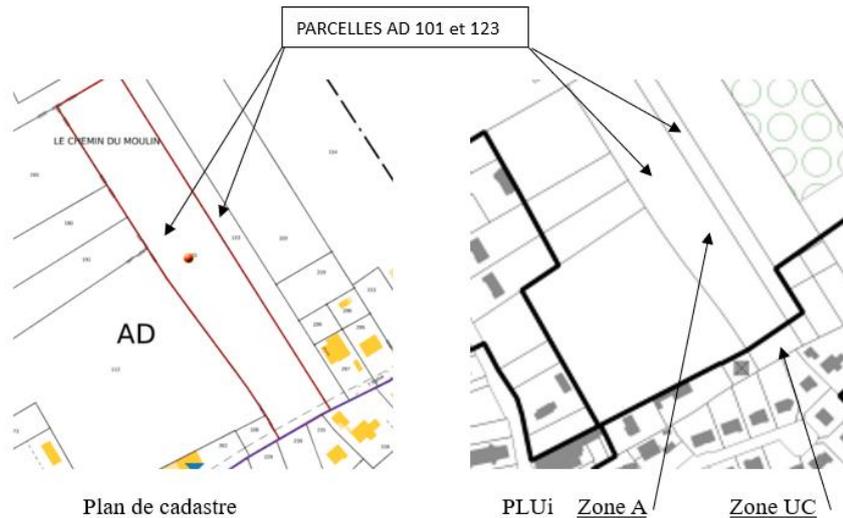
*La présente modification de droit commun n'a pas pour objet de modifier la constructibilité des parcelles.*

*Par ailleurs, au regard de la loi Climat et résilience de 2021, et notamment du zéro artificialisation nette, il n'est pas envisageable et envisagé de rendre constructible des parcelles situées en zone Agricole (A) et Naturelle (N).*

*Commentaires du commissaire enquêteur  
Point de vue partagé.*

**-Madame DESTREZ Béatrice (n°19 du registre dématérialisé. OFF 02)**

Madame DESTREZ est propriétaires de 2 parcelle mitoyennes sises rue de l'Impasse de l'Eglise à Offekerque et cadastrée section AD 101 pour 9 467 m<sup>2</sup> et AD 123 pour 3 097 m<sup>2</sup>.



Son terrain est situé à proximité immédiate du centre-bourg et desservi par une voie d'accès disposant de l'eau et de l'électricité. Il n'est situé en zone UC que sur une faible profondeur par rapport à la voirie. Madame DESTREZ souhaite que la limite de zone UC en fond de ses parcelles, soit reculée de quelques mètres afin de faciliter l'implantation d'une maison.

***Réponse de la CCRA***

*La présente modification de droit commun n'a pas pour objet de modifier la constructibilité des parcelles.*

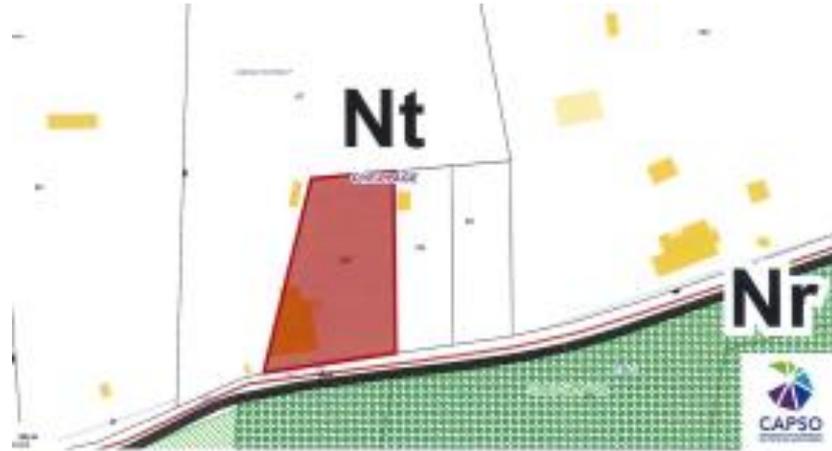
*Par ailleurs, au regard de la loi Climat et résilience de 2021, et notamment du Zéro Artificialisation Nette, il n'est pas envisageable et envisagé de rendre constructible des parcelles situées en zone Agricole (A) et Naturelle (N).*

*Commentaires du commissaire enquêteur  
Point de vue partagé.*

**-OYE-PLAGE**

**-Mr et Mme SOETE (n°2 du registre dématérialisé. OP 01)**

Ont déposé un courrier le 3 mars 2025. Ils sont propriétaires d'une propriété bâtie sise 387 route des dunes à Oye-Plage, classée en zone Nt au PLUi. Ils envisageaient d'y effectuer des travaux de rénovation pour pouvoir y loger avec leurs enfants mais le classement en zone Nt leur interdit tous travaux autres que ceux correspondant à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique. Ils demandent un classement en zone N. (courrier en annexe sous la référence OP-01-Annexe)



**Réponse de la CCRA**

*Cette demande ne peut être incluse dans la présente modification. Elle sera étudiée dans le cadre de la future révision du PLUi.*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

*Point de vue partagé.*

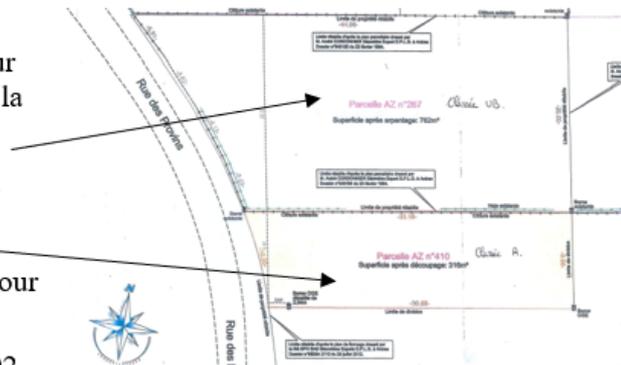
**-Monsieur ENRY (n°3 du registre dématérialisé. OP 02)**

M. ENRY est propriétaire de 2 parcelles mitoyennes cadastrées section AZ 267 pour 762m<sup>2</sup> et AZ 410 pour 316 m<sup>2</sup>, situées sur la commune d'Oye-Plage.

La parcelle AZ 267 est située en zone UB,  
la parcelle AZ 410 en zone A.

Il désirerait un classement UB identique pour les 2 parcelles

Courrier en annexe sous la référence OP-02-Annexe



**Réponse de la CCRA**

*La présente modification de droit commun n'a pas pour objet de modifier la constructibilité des parcelles.*

*Par ailleurs, au regard de la loi Climat et résilience de 2021, et notamment du Zéro Artificialisation Nette, il n'est pas envisageable et envisagé de rendre constructible des parcelles situées en zone Agricole (A) et Naturelle (N).*

**Commentaires du commissaire enquêteur**

*Point de vue partagé.*

**-COMMUNE D'OYE-PLAGE (n°4-1 du registre dématérialisé. OP 03)**

La commune d'Oye-Plage demande, dans le cadre de la modification du PLUi, un changement de zonage pour la parcelle AH 465 ainsi que pour les parcelles BC 473,431,430,433,436. Ces parcelles sont actuellement situées en zone UH)

Elle demande le passage en zone Uc pour favoriser l'activité économique.

**Réponse de la CCRA**

**Cette demande ne peut être incluse dans la présente modification. Elle sera étudiée dans le cadre de la future révision du PLUi.**

**Commentaires du commissaire enquêteur**

**Sans observation.**

**- COMMUNE D'OYE-PLAGE (n°4-2 du registre dématérialisé. OP 03)**

Souhaite un rajout dans le linéaire de protection des commerces de la Place du Général de Gaulle et demande de préciser dans le plan de protection des commerces que le airbnb même avec services, n'est pas du commerce.

**Réponse de la CCRA**

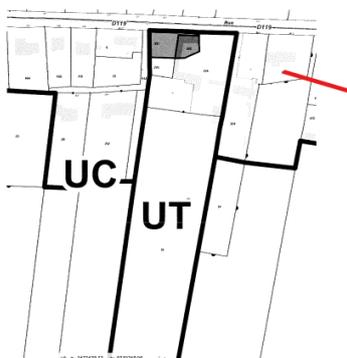
**Le linéaire de protection commercial sera étendu sur la place du Général de Gaulle. La jurisprudence ne semblant pas fixée sur la destination des Airbnb, il est compliqué d'inscrire une quelconque mention à ce sujet au sein du PLUi.**

**Commentaires du commissaire enquêteur**

**Il semble en effet préférable d'attendre une prise de position affirmée de la jurisprudence.**

**Monsieur VAN GOETHEM (n°6 du registre dématérialisé. OP 04)**

Propriétaire sur la commune d'Oye-Plage des parcelles cadastrées section AK 291 et 292 pour une contenance totale de 5 a 69ca, Mr Van Goethem demande leur classement en zone UC au lieu de la zone UT comme figurant sur le PLUi actuel.



En effet, autrefois parties intégrantes du camping, ces deux parcelles sont devenues indépendantes à la suite de leur vente et le classement subsistant en zone UT empêche la réalisation de travaux sur l'habitation ou sur le terrain.

Estimant qu'un autre classement serait pertinent et cohérent puisqu'il contribuerait à l'amélioration du cadre du paysage environnant, il demande un classement des parcelles en zone UC.

**Réponse de la CCRA**

**Cette demande ne peut être incluse dans la présente modification. Elle sera étudiée dans le cadre de la future révision du PLUi.**

**Commentaires du commissaire enquêteur**

**Sans observation.**

**-Mr et Mme RIQUEMBOURG (n°8 du registre dématérialisé. OP 05)**

Ils avaient demandé lors de la procédure de modification n°6, le passage de zone UT en zone UC, de la parcelle AK471 située rue du Lac à Oye-Plage. Ils souhaitent préciser qu'ils réitèrent leur demande.

**Réponse de la CCRA**

**La contribution n'apporte pas de remarques de la part de la CCRA.**

**Commentaires du commissaire enquêteur**

**Cette proposition a été retenue dans la présente modification.**

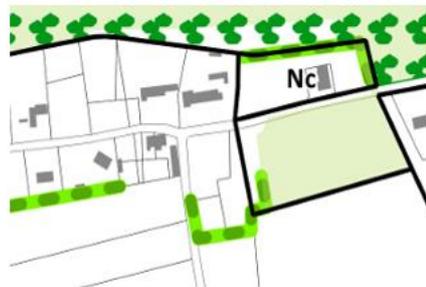
**-Madame GREBERT ROUSSEU (n°15 du registre dématérialisé. OP 6)**

Madame GREBERT est propriétaire de 2 parcelles mitoyennes sises lieudit « les Ptes Hemmes » à Oye-Plage et cadastrées section AE 137 pour 699 m<sup>2</sup> et AE 138 pour 1 396 m<sup>2</sup>. Ces parcelles disposent de l'eau et de l'électricité. Un abri de 20 m<sup>2</sup> serait érigé sur la parcelle AE 137 pour l'entreposage du matériel de jardinage tandis la parcelle AE 138 supporterait deux bâtiments vétustes. La propriétaire sollicite la modification du zonage de cet endroit que je ne considère pas comme une zone agricole puisque des terrains de loisirs clôturés existent tout autour avec caravane, chalet, mobil-home, et la proximité de terrains de camping, et ce afin d'y installer un Mobil-Home.

Elle précise qu'elle souhaite profiter pleinement de cet endroit avec ses enfants et petits-enfants afin d'y passer la journée et les vacances sachant que ce n'est pas pour y habiter, ni mettre en location mais uniquement pour leur plaisir personnel



Plan de cadastre



Zonage PLUi (zone Ac)

**Réponse de la CCRA**

**La présente modification de droit commun n'a pas pour objet de modifier la constructibilité des parcelles. Par ailleurs, au regard de la loi Climat et résilience de 2021, et notamment du Zéro Artificialisation Nette, il n'est pas envisageable et envisagé de rendre constructible des parcelles situées en zone Agricole (A) et Naturelle (N).**

**Les parcelles sont situées en secteur Ac dans les PLUi. Il s'agit du secteur de la zone agricole correspondant aux coupures d'urbanisation en application de la loi Littoral. De plus le classement correspond l'usage actuel du terrain (jardinage) mais l'article 1 de la zone Agricole interdit l'installation d'habitation légères de loisirs.**

**Il est à remarquer qu'aucune construction ne figure sur le plan de cadastre.**

**Commentaires du commissaire enquêteur**

**Il ne saurait être envisagé de rendre constructible une parcelle située en zone agricole qui plus est, correspondant à une coupure d'urbanisation définie par la loi Littoral.**

## **-RECQUES-SUR-HEM**

### **-Mr VANDEBAVIERE Benoit (n°17 du registre dématérialisé. RH 01)**

Monsieur Vandebavière est propriétaire d'une parcelle sise à Recques-sur-Hem et cadastrée section BC n°30 pour environ 2 200m<sup>2</sup>. Cette parcelle ayant été rendue inconstructible dans le cadre du PLUi, il a demandé en compensation, que lui soit « octroyée » une zone constructible de 600 m<sup>2</sup> située derrière la Mairie. Il avait en effet besoin de réaliser un bâtiment de stockage pour le matériel qui lui était nécessaire pour assurer l'entretien de 2 hectares.

Il présente donc la demande, qu'il réitère à chaque enquête publique, de voir rendue constructible cette partie de 600 m<sup>2</sup>.

Il considère en effet qu'une telle démarche n'irait en rien contre les orientations du SCOT ni du PADD ambitionnant de resserrer les centres urbains et que le lieu concerné se situe derrière la mairie et à quelques dizaines de mètres de la place et de l'église. Cela éviterait également de détruire d'autres espaces à l'écosystème nettement plus riche.

#### ***Réponse de la CCRA***

***La présente modification de droit commun n'a pas pour objet de modifier la constructibilité des parcelles.***

***Par ailleurs, au regard de la loi Climat et résilience de 2021, et notamment du Zéro Artificialisation Nette, il n'est pas envisageable et envisagé de rendre constructible des parcelles situées en zone Agricole (A) et Naturelle (N).***

#### ***Commentaires du commissaire enquêteur***

***Sans observation.***

## **-RUMINGHEM**

### **-LE COMMONWEALTH WAR GRAVES (n°5 du reg. dématérialisé. RUM 01)**

Demande le classement au titre de l'article 151-19 du cimetière des Travailleurs chinois à RUMINGHEM

#### ***Réponse de la CCRA***

***Nous prenons note de la demande du Commonwealth War Graves de respect et de mise en valeur du site du cimetière de travailleurs chinois sur la commune de Ruminghem. Un Repérage de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural) sera ajouté sur le plan de zonage de la commune Concernant les autres remarques présentées par le Commonwealth War Graves dans sa contribution nous en tiendrons compte lors de la prochaine procédure de révision du PLUi***

#### ***Commentaires du commissaire enquêteur***

***Il est pris acte de l'engagement de la CCRA concernant la protection de ce patrimoine.***

## **-SAINT-OMER-CAPPELLE**

### **-Mr et Mme LESCIEUX (n°1 et n°11 du registre dématérialisé. SOC 01 et 02)**

Mr et Mme LESCIEUX réitèrent leur demande faite en juillet 2023, d'extension de la zone UC sur une partie des parcelles sises à Saint-Omer-Capelle, cadastrées AH 240 et 230 devenues AH731 et AH 733. La demande concernerait une superficie d'environ 400m<sup>2</sup> limitrophe de la zone UC mais actuellement située en zone A. Ils déposeront un courrier lors de la prochaine permanence du 27 mars 2025 en mairie de Saint-Folquin.

Ils ont effectivement déposé un courrier, un plan et une photographie aérienne, relatives à ces deux parcelles cadastrées section AH 731 et 733. Elle souhaite le classement en zone UC de 350 à 400m<sup>2</sup> dépendant de ces parcelles limitrophes du centre bourg et actuellement classées en zone A courrier en annexe sous la référence SOC-02-Annexe



**Plan de cadastre**  
*(en jaune partie objet de la demande)*



**Photographie aérienne**

### **Réponse de la CCRA**

*La présente modification de droit commun n'a pas pour objet de modifier la constructibilité des parcelles. Par ailleurs, au regard de la loi Climat et résilience de 2021, et notamment du Zéro Artificialisation Nette, il n'est pas envisageable et envisagé de rendre constructible des parcelles situées en zone Agricole (A) et Naturelle (N).*

*Commentaires du commissaire enquêteur*  
*Point de vue partagé.*

## **-VIEILLE-EGLISE**

### **-COMMUNE DE VIEILLE-EGLISE (n°12 du registre dématérialisé. VE 01)**

Il existe sur le territoire de notre commune un bien situé en zone agricole et ayant fait l'objet avant l'élaboration du PLUi d'un changement de destination. Ce bien initialement d'habitation a en effet été transformé en restaurant et est donc aujourd'hui un bien à usage commercial isolé en secteur Agricole. Le restaurateur souhaiterait aujourd'hui pouvoir créer une extension d'une vingtaine de mètres carrés sur son bien afin de pouvoir s'adapter à l'accroissement de son activité. Cependant à ce jour, cette extension ne lui est pas possible au vu du règlement de la zone agricole du PLUi.

En effet, si le PLUi prévoit en sein de l'article 2 de la zone A la possibilité, en secteur agricole pour un bien à usage d'habitation de changer de destination pour devenir un bien à usage commercial, rien n'est prévu dans les articles 2 et 4 du règlement (hors zone Ae) sur la possibilité d'extension de ces biens à usage de commerce. La procédure de modification en cours vient adapter les articles 2 et 4 de la zone agricole pour revoir les conditions d'extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi en zone Agricole. Nous souhaiterions que cette possibilité d'extension proposée puisse s'appliquer sous les mêmes conditions que les biens à usage d'habitation, aux biens à usage de commerce isolés dans la zone agricole existants au moment de l'approbation du PLUi ou l'étant devenu après l'approbation du PLUi par changement de destination autorisé par le PLUi.

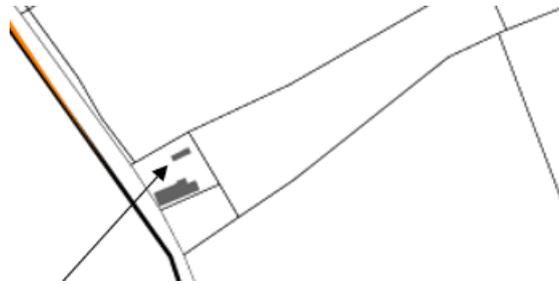
**-Mr BERTHE et Madame HUCK (n°16 du registre dématérialisé. VE 02)**

Ils viennent corroborer l'intervention de la Commune de VIEILLE- EGLISE relativement aux possibilités d'extension en zone A, de locaux ayant fait l'objet d'un changement de destination antérieurement au PLUi.

Ils sont propriétaires d'un immeuble à usage de restaurant sis 1205 rue du Fort Bâtard à Vieille-Eglise, cadastré section AW n°4 pour 905 m<sup>2</sup>

Suite à une activité florissante (restauration), ils souhaitent effectuer un agrandissement de l'établissement. Ils ont entamé les démarches et se sont rendus compte qu'ils étaient en zone A, ce qui ne leur permet pas à l'heure d'aujourd'hui d'entamer quelconques travaux car le restaurant aurait dû être considéré en zone agricole économique (Zone Ae). Le projet serait de seulement 20m<sup>2</sup> sachant que dans le PLU actuel du point de vue de l'emprise au sol du bâtiment, ils pensent avoir le droit d'étendre celle-ci jusqu'à 15% supplémentaires sans excéder 225m<sup>2</sup>. Le bâtiment ayant une emprise de 170m<sup>2</sup> l'extension donc serait autorisée de ce point de vue.

Toutes les réglementations indiquées dans le PLUi seront également respectées à savoir : les limites séparatives latérales/non latérales et l'évacuation des eaux pluviales.



Parcelle AW 4

***Réponse de la CCRA***

***La CCRA ainsi que la commune de Vieille église ont déposé également une contribution pour permettre les extensions ou annexes aux biens à usage économique en zone Agricole cependant après consultation des services de l'État, la modification proposée n'est pas possible dans le cadre de la présente procédure. Il sera envisagé un classement en sous-secteur Ae du restaurant lors de la procédure de révision du PLUi.***

***Commentaires du commissaire enquêteur***

***Une harmonisation des possibilités d'extension entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments à usage de commerce, eut été souhaitable. Quoique paraissant empreinte d'un certain dogmatisme, la position prise par les services de l'Etat n'est pas susceptible d'être contournée par une collectivité territoriale.***

## -ZUTKERQUE

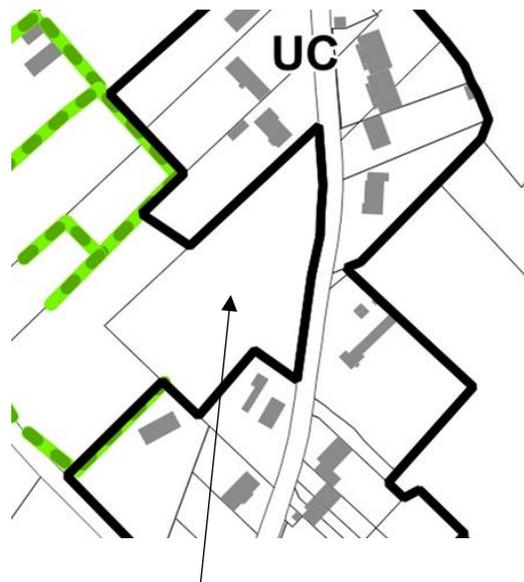
Mme FOURQUET Lou (n°21 du registre dématérialisé. ZUT 01)

Madame Fourquet est propriétaire d'un terrain situé 1750 rue de la Grasse Payelle à Zutkerque et cadastré section AP n°15 pour 7 447m<sup>2</sup>.

Cette parcelle est située en zone agricole, au PLUi.



Plan de cadastre



Plan de zonage PLUi Zone A

Elle considère qu'avant le PLUi, le terrain était constructible mais avait été déclassé par l'ancienne maire qui ne voulait pas d'un projet de lotissement sur le terrain.

Disposant de 96 mètres de façade, elle souhaite utiliser son terrain dans le cadre d'un projet de construction pour y construire 2 ou 3 maisons d'habitation sur 3 lots de terrain à bâtir de 2 240, 1140 et 476 m<sup>2</sup>, selon la division opérée sur la photographie aérienne de la partie non bâtie de la propriété. Elle demande donc de bien vouloir étudier la possibilité d'un reclassement de cette parcelle, en tenant compte des évolutions récentes en matière d'urbanisme et des besoins de développement de notre commune.

### ***Réponse de la CCRA***

***La présente modification de droit commun n'a pas pour objet de modifier la constructibilité des parcelles. Par ailleurs, au regard de la loi Climat et résilience de 2021, et notamment du Zéro Artificialisation Nette, il n'est pas envisageable et envisagé de rendre constructible des parcelles situées en zone Agricole (A) et Naturelle (N).***

### ***Commentaires du commissaire enquêteur***

***Point de vue partagé. Il s'agit d'une propriété en partie bâtie (en zone UC) et boisée sur le surplus (zone A). Un lotissement serait projeté sur la partie boisée.***