

Département du Pas-de-Calais
Communauté de communes de la Terre des 2 Caps
Enquête publique

Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de la Terre des 2 Caps concernant les communes d'Ambleteuse, Audembert, Audinghen, Audresselles, Bazinghen, Beuvrequen, Ferques, Havelinghen, Landrethun-le-Nord, Leubringhen, Leulinghen-Bernes, Maninghen-Henne, Marquise, Offrethun, Réty, Rinxent, Saint-Inglevert, Tardinghen, Wacquinghen, Wierre-Effroy et Wissant.



Source : Internet

**Enquête publique menée
du mardi 5 novembre au mercredi 4 décembre 2024**

Conduite par décision du Tribunal Administratif de Lille
N° E2400075/59 du 9 août 2024

**Annexe I au rapport de la Commission d'enquête
Analyse qualitative des observations du public**

Siège de l'enquête : Hôtel communautaire à Marquise

Commission d'Enquête :

Serge THELIEZ :

Président

Patrice CHASSIN :

Titulaire

Dominique MALVAUX :

Titulaire

Révision du PLUi de La terre des 2 caps

Liste de toutes les observations déposées

Observation N° 1 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	05/11/2024 09:00:00
Par Jean-François BRIDAULT (Particulier) - 33 avenue Victor Hugo 62879 WISSANT ()	
Je suis propriétaire d'une parcelle AB278 à Audembert. Cette parcelle était non constructible en 2018 dans l'ancien POS. Je voulais savoir si avec le PLUi actuel et le projet de révision cette parcelle redeviendrait constructible. Vous m'apprenez qu'effectivement elle est classée en UCd et que mon projet de construction sera valable.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wissant • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Cette parcelle deviendra constructible si le projet de révision est approuvé, sinon elle restera en zone A.

Observation N° 2 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	05/11/2024 09:20:00
Par François PANNEKOUCKE (Particulier) - 30 rue Léon Blum 62720 RINXENT ()	
Je suis propriétaire d'une parcelle agricole AT123 à Rinxent qui jouxte une zone urbaine et je désire que ma parcelle devienne constructible pour y construire ma maison. Je possède également le terrain qui permettra un accès à la voirie. (AT120)	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Rinxent • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

(Parcelle AT123 - zone A)

Le PLUi et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), dans le respect de la Loi Grenelle II (2010), Loi ALUR (2014), Plan biodiversité (2018) et de la récente Loi Climat Résilience (2021) doivent comptabiliser, justifier et surtout réduire la consommation d'espace sur les terres agricoles, naturelles et forestières ainsi que de réduire l'artificialisation des sols afin d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols en 2050. Ainsi, les objectifs du territoire de La terre des 2 caps repris dans le PADD du PLUi, suivent cette trajectoire de sobriété foncière avec des objectifs limités en extension urbaine en matière d'habitat, d'économie et d'équipement sur 15 ans. Cet effort communautaire et réglementaire à respecter est de : 64ha d'extension soit 4.2ha par an entre 2019 à 2034 (au lieu de 5.2ha/an consommés entre 2009 et 2018, et 18ha par an à l'époque des PLU et des POS communaux).

Ainsi, l'actuelle procédure de révision est encadrée par une délibération de prescription de la révision (mars 2020) sur la base d'un PLUi récent, approuvé en décembre 2019 dans l'objectif d'une actualisation du document d'urbanisme. Cette délibération autorise donc des transferts de droits à bâtir uniquement et non pas de nouveaux droits à bâtir sauf pour la finalisation de la ZAC du Canet à Marquise. Ainsi, l'extension urbaine est prévue majoritairement sur les zones AU (à urbaniser) dans une dynamique de projet d'ensemble, encadrés par des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et suivant une stratégie communautaire justifiée au PADD. Ce dernier, débattu en 2022, réaffirme une urbanisation en centralité, priorisant le renouvellement urbain.

Aussi, le suivi chiffré de la consommation du foncier du territoire est attentivement vérifié par les services de l'Etat et la Région au titre du contrôle de la légalité du document et sa conformité avec la Loi Climat Résilience.

Dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Explications supplémentaires :

1. En compatibilité avec le SCOT, l'organisation du territoire définie dans le PADD du PLUi traite des polarités et de structuration du territoire :

extrait PADD 1.4 - Consolider la trame urbaine de La Terre des 2 Caps : " La trame urbaine de la Terre des 2 Caps correspond à la cartographie des lieux d'habitat du territoire, représentés de manière hiérarchique selon leur taille et leurs fonctions. (...) L'identification précise de cette trame urbaine permet d'en définir son évolution en cohérence avec les autres trames de l'armature paysagère. Le choix de consolider la trame urbaine de la Terre des 2 Caps, c'est choisir de ne pas en modifier la hiérarchie alors même que l'ensemble des lieux qui la compose correspond au principal support pour l'accueil de la population et des activités."

extrait PADD 2.2 - Organiser le développement du territoire en confortant les polarités : ". Avec le SCOT, les élus de la Terre des 2 Caps ont affirmé le souhait du maintien du poids respectif de chaque entité paysagère en affirmant plus particulièrement le rôle central de l'entité Arc urbain et Bassin carrier de Marquise. (...) les élus de la Terre des 2 Caps choisissent globalement de maintenir dans l'avenir la configuration actuelle du territoire. Le développement, sous toutes ses formes (habitat, développement économique, développement des transports), sera donc proportionnel au poids de chaque entité urbaine dans le territoire."

--> privilégier les centre-bourgs et la proximité aux équipements pour se développer : dans le document ce choix d'aménagement est pris en compte dans le zonage via notamment l'ouverture de terrains à bâtir (zones AU) et l'application du règlement (hauteurs / densité / emprise au sol). La répartition des droits tient compte du poids de population et des dynamiques démographiques, de la proximité des services et équipements. A l'échelle d'une commune, il est privilégié un développement sur la centralité administrative, économique et culturelle plutôt que sur les hameaux.

2/ Les orientations définies au PADD pour la qualité de l'aménagement et la préservation du cadre de vie et traduites à la commune sont:

1.4.1 - Adopter un mode de développement urbain plus économe en espace, à la mesure des besoins et du potentiel du territoire communautaire*

1.4.2 - Limiter l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace naturel et agricole

1.4.3 - Encadrer l'urbanisation future en cohérence avec la hiérarchie de la trame urbaine communautaire

--> A l'élaboration du document d'urbanisme, s'appuyant sur l'organisation du territoire (polarités), chaque commune bénéficie d'une analyse croisée entre développement et préservation (nature, agriculture, risques, patrimoine, paysage...). Cette analyse multithématique est traduite dans les cartes d'enjeux villageois présentés dans le rapport de présentation (paragraphe 3.2 : Choix stratégiques définis à l'échelle communale). Cette approche permet de définir la vision de développement des villes et villages à court, moyen termes. Les choix d'urbanisation sont orientés par cette démarche prospective afin de limiter l'urbanisation au coup par coup et de tenir compte de l'ensemble des enjeux liés à l'urbanisation des communes.

--> les choix de développement des zones sont donc liés à cette réflexion avec les communes et les partenaires en amont. Les espaces ouverts répondent à une logique de développement de secteurs maîtrisés pour assurer une densité minimale des constructions et des programmes immobiliers à même de participer aux objectifs du territoire en mixité et intégration urbaine.

3/ La définition des droits à bâtir est basée sur l'estimation des besoins du territoire en développement et sur le croisement des enjeux d'évolution en lien avec les qualités agricoles/ naturelles spécifiques de La terre des 2 caps.

Le zonage du PLUi est le résultat de la prise en compte des caractéristiques géomorphologiques et urbaines du territoire (zone urbaines, agricoles, naturelles...) et de la spatialisation des besoins et enjeux de développement.

Le travail mené lors de l'élaboration du PLUi s'est articulé autour de deux notions clés :

- la définition des besoins du territoire : démographie, prise en compte du développement littoral, mixité sociale, besoins économiques
- la capacité à travailler sur le foncier existant : renouvellement urbain, densification, maintien d'espaces de nature en ville.

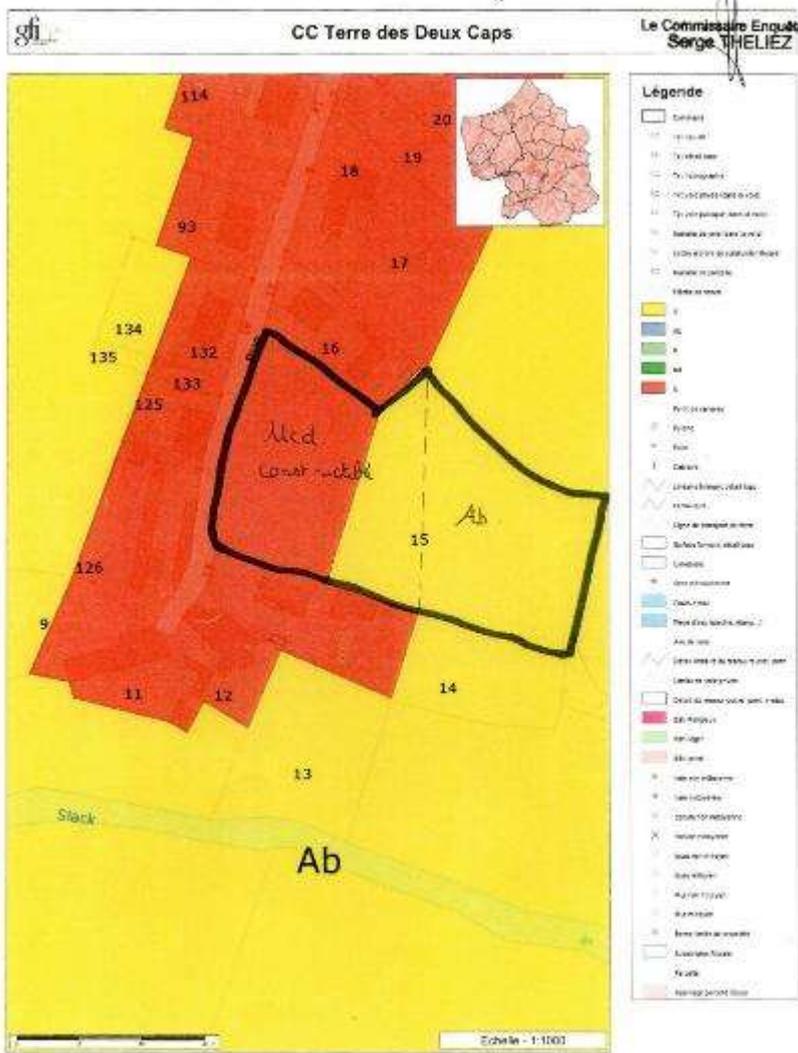
Le rapport de justification dans son paragraphe 3.1 "choix stratégiques définis à l'échelle communautaire" présente la capacité des communes à répondre aux besoins de logements (rappel : objectif de 1500 logements au PADD) en mobilisant en priorité le potentiel au sein des espaces déjà urbanisés (= renouvellement urbain et la densification urbaine) et en appliquant les droits à urbaniser en extension uniquement en réponse aux besoins non couverts dans le premier cas.

--> Cette méthodologie essentielle pour définir les zones à urbaniser permet de justifier de l'impossibilité de nouvelles ouvertures de droits à bâtir. Il s'agit de limiter la consommation foncière à destination de l'urbanisation aux seuls besoins du territoire estimés jusque 2034 en matière d'habitat.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

<p>Observation N° 3 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)</p>	<p>05/11/2024 09:50:00</p>
<p>Par Annick GUITARD (Particulier) - 32 rue des Groux 78930 VERT ()</p>	
<p>Nous sommes propriétaires d'une parcelle AX15 à Rincent. Une partie de cette parcelle est classée en UCd et une partie en A agricole. Sur la parcelle constructible, en accord avec la Mairie, un emplacement réservé EC-05 a été cédé pour contournement pour les BOM et installation d'un réservoir incendie. Nous avons demandé en compensation qu'un morceau de la partie non constructible soit classé en UCd comme le montre le plan ci-joint. Nous réitérons notre demande.</p>	

<p>Pièces-jointes</p>	<p style="text-align: center;"><i>observation n°3 du registre COTC</i></p>  <p style="text-align: center;">Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.</p>
	<p style="text-align: center;">Appréciations CE</p> <p>Thème(s)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rinxent • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AX15 - zone Ab à 63% et UCd à 37% - ZNIEFF 1 à 94% -

La zone Ab est une déclinaison de la zone A (agricole) en se caractérisant par une fonctionnalité écologique avérée reconnue, d'une part, au travers du schéma de trame verte et bleue du Pays boulonnais, repris dans le PADD en tant que trame naturelle, et, d'autre part, au travers de certaines ZNIEFF I dont le périmètre prolonge les «espaces bocagers à haute fonctionnalité écologique».

La parcelle indiquée est en ZNIEFF de Type 1 au sein d'un espace à vocation agricole justifiant son classement en zone Ab

De Plus, comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La demande pouvait être acceptée car la partie demandée forme une dent creuse dans la zone UCd et la délimitation souhaitée était dans la continuité de la zone urbaine. D'autre part, cela répondait à une demande de compensation pour le terrain cédé pour un emplacement réservé. Ce refus doit être revu car c'est un cas qui mérite d'être étudié plus sérieusement.

Observation N° 4 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	05/11/2024 10:20:00
Par Marie Godeleine TELLIEZ (Particulier) - 24 bis rue du Cimetière 62250 Marquise ()	
Je représente l'indivision TELLIEZ, Godeleine et nous sommes propriétaires de la parcelle A525, La Côtère, hameau d'Hesdres commune de Wierre-Effroy. Il s'agit d'une parcelle agricole cultivée et nous désirons qu'elle devienne constructible.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wierre-Effroy • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle A525, zone Ab (espace agricole à haute fonctionnalité écologique avérée), 66% aléa retrait et gonflement d'argile.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 5 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	05/11/2024 10:40:00
Par Bruno LEMAÎTRE (Particulier) - 622 rue de Connincthun 62250 Beuvrequen ()	
Je vous remets un courrier de 2 pages résumant ma demande.	

courrier n°1 CCT2C.pdf

Guarnez n°1 MARGUSE

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

Le 23/05/2024

Mr et Mme Lemaitre
622 rue de Coninchtun
62250/BEUVREQUEN
Tél:0601781668

à
Mr le Président de la Commission d'Enquête
du PLUI

Monsieur le Président,

Avec mon épouse, nous revenons vers vous, après notre courrier du
25/08/2023 pour demander la constructibilité de la parcelle n°53.

Il s'agit d'un ancien potager, entouré de murs, longeant la R.D.
n.24 avec possibilité d'accès au tout à l'égout et d'une sortie sur cette même route, au niveau des
parcelles n°51,52 construites, comme l'indique le plan précédemment envoyé et qui a été approuvée
par la DDE.

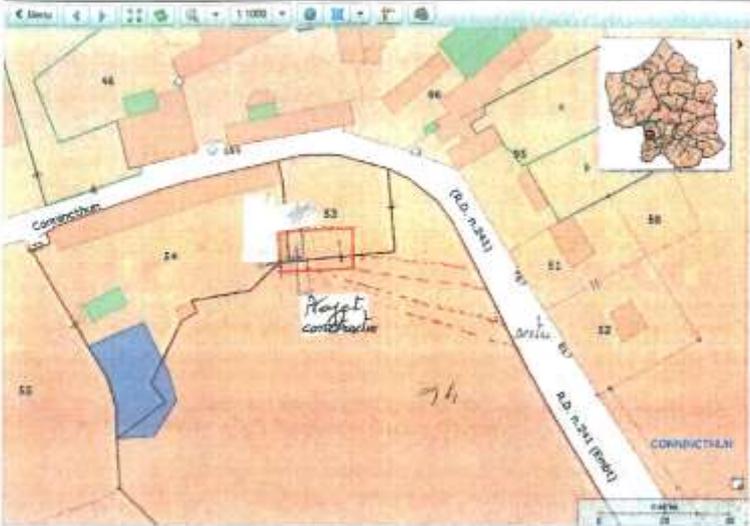
Nous vous remercions d'avance pour l'intérêt que vous porterez à notre
demande.

Avec nos sentiments très cordiaux,

Sophie et Bruno Lemaitre



Pièces-jointes

	<p style="text-align: right;">Le 25 août 23</p>  <p style="text-align: center;">Monsieur le Président,</p> <p>Suite à votre courrier du 21 août, concernant la procédure de révision du PLU de notre territoire, nous avons étudié votre 1^{er} projet ci-contre, nos 4 enfants ayant maintenant des grandes familles. Avec eux, nous avons établi un nouveau projet où il serait très nécessaire de pouvoir construire derrière la parcelle 53 et en bordure de la RD n°241, en créant quelques logements qui ne dorment plus.</p> <p>Dans l'attente de rencontrer vos services pour vous faire part de nos idées, dans le cas où le PLU pourrait être modifié dans ce sens, nous vous adressons l'assurance de nos sentiments distingués.</p> <p style="text-align: center;">M^r et M^{me} B. Lemaître</p>
Appréciations CE	
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beuvrequen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle ayant fait l'objet d'une demande identique au PLU 2019.

Parcelle AB53 - zone A, 66% en EVP

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

De plus l'accessibilité à la parcelle dans le virage sur la RD 241 pose une question de sécurité.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 6 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	05/11/2024 11:00:00
Par Patrice DELGERY (Particulier) - 254 rue d'Etienville 62250 Leubringhen ()	
Je suis venu vérifier que les parcelles agricoles derrière les habitations de la rue d'Etienville resteront en zone agricole. Je vous remettrai plus tard un courrier au nom d'un collectif que nous avons créé.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Leubringhen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 7 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	05/11/2024 11:20:00
Par Henri QUENU (Particulier) - 21 rue Nationale 62250 Marquise ()	
Est venu se renseigner sur des parcelles qu'il possède à Marquise, Audembert et Leulinghen-Bernes et nous remettra un courrier.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 8 (Mairie de Ferques)	05/11/2024 16:05:00
Par Jean-François BEN (Particulier) - 8 rue du Hure 62250 ELINGHEN -FERCQUES ()	
Vérifier le zonage d'un terrain privé	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ferques • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage: /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 9 (Mairie de Ferques)	05/11/2024 17:57:00
Par Michel PAU (Particulier) - 320 rue Principale 62250 LEUBRINGHEN ()	
- venu vérifier le plan de zonage de ma parcelle. - Je vais reformuler ma demande de mai 2024 (N81) sur le registre dématérialisé de l'enquête publique.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ferques • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 10 (Mairie de Ferques)	05/11/2024 18:05:00
Par Anne-Sylvie et Emmanuel FOISSEY et LELIEUR (Particulier) - 62720 WIERRE-EFFROY ()	
Sommes venus rencontrer l'enquêteur public au sujet d'un terrain situé à (illisible) (commune de Marquise), classé terrain agricole actuellement et pour lequel nous souhaitons un éventuel classement en zone urbaine.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Marquise • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 11 (Mairie de Ferques)	05/11/2024 18:15:00
Par Jérémy SORRIAN (Particulier) - 62250 FERQUES ()	
Demande d'information sur la possibilité de rendre un terrain constructible	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ferques • Zonage

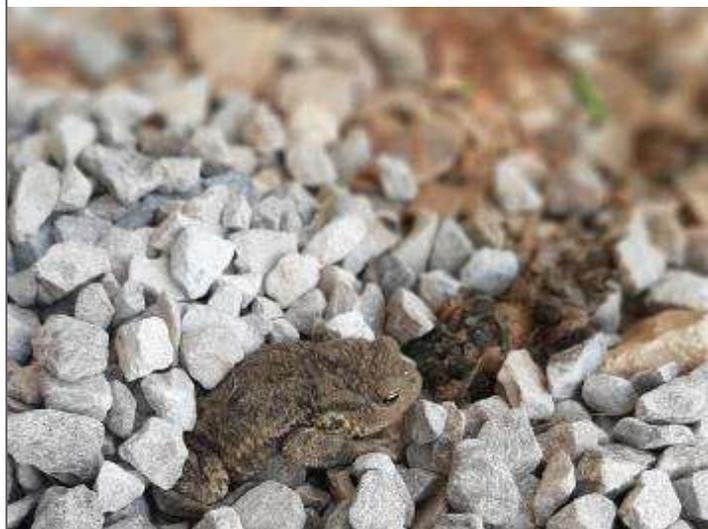
Réponse du maître d'ouvrage :

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 12 (RegistreDemat)	05/11/2024 21:04:07
<p>Par Jérémie DELATTRE (Particulier) - 27 rue Jean Monnet 62250 Landrethun Le Nord (jeremie_delattre@yahoo.fr)</p>	
<p>Bonjour,</p> <p>Je constate que dans la révision du PLUI, sur la commune de Landrethun Le Nord, derrière la zone cadastrale 000 AH 01 parcelle 120 est prévu une zone à urbaniser.</p> <p>Je conteste vivement cette décision dans la mesure où cette zone aurait du faire l'objet d'une zone protégée pour plusieurs motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La zone est régulièrement inondée. Cf photos. A l'heure du réchauffement climatique où il est nécessaire de construire de manière raisonnée et en réduisant les risques d'inondation, on peut se questionner sur la pertinence de ce choix. Souhaite-t-on créer des situations avec de futurs habitants régulièrement les pieds dans l'eau d'autant que l'on constate déjà ces inondations (cf photos) alors que le niveau de précipitations va augmenter dans les décennies à venir ? -La zone comporte une mare d'eau permanente délimitée par un grillage pour éviter tout risque de noyade des enfants et où vivent de nombreux batraciens (batraciens qui viennent régulièrement dans nos propriétés cf photos). On y voit également régulièrement des rapaces évoluer. Une étude a-t-elle été réalisée pour éviter la destruction d'espèce menacée ? Faut-il saisir une association pour s'en assurer ? -La zone a-t-elle fait l'objet d'une étude de sol permettant de valider des constructions ? En effet, l'étude de sol sur ma parcelle 000HAH01 120 était acceptable sans être exceptionnelle (Le niveau d'eau est relativement haut. Celui-ci peut avoir des conséquences sur la réalisation des fondations (eau dans les fouilles, éboulement, ...) et sur la conception des fondations (drainage, étanchéité, ...), obligeant à prendre des mesures concernant les fondations pour la construction. Je doute que la situation s'améliore dans cette zone qui est régulièrement inondée et plus en contre-bas et en retrait. <p>Merci de prendre en considération cette observation défavorable à cette révision du PLUI</p> <p>Cordialement.</p>	
Pièces-jointes	<p>ExempleInondationReguliere.jpg</p> <p>ExempleDePrésenceBatracien.jpg</p> <p>MarePermanente.jpg</p> <p>ZoneAUrbaniserLandrethunLeNord.png</p>



Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Landrethun-le-nord • O.A.P • Zone Humide

Réponse du maître d'ouvrage :

Au PLUi approuvé en 2019 : Parcelle AH126 classée Zone 1AUh-II « le communal » avec OAP, Secteur de mixité sociale : 20%, Densité de 25 logements/ha - Surface initiale: 3,95ha (urbanisation des lots libres, reste : 2.95ha). Et Parcelle AH124 : zone UEd.

Dans le cadre de la révision du PLUi, le Bureau d'étude BIOTOPE en charge de la mise à jour de l'évaluation environnementale du document, a réalisé un pré-diagnostic complémentaire sur la zone UEd, à celui réalisé par un précédent bureau d'étude sur la zone 1AUh-II. Ce dernier avait diagnostiqué une zone humide avérée en partie sud uniquement de la zone 1AUh-II.

BIOTOPE a ainsi réalisé un pré-diagnostic: zone humide/faune/flore/réglementation afin de faire ressortir les enjeux écologiques prégnants sur le site. La parcelle en zone UEd présente un enjeu écologique fort, notamment du fait de la présence de zone humide (2 sondages avérés). Il n'y a pas d'espèce protégée repérée. Les haies et milieux arbustifs retrouvés en bordure de parcelle constituent également des habitats d'espèces protégées à prendre en compte.

Sur cette base, en prévention du risque, et de façon concertée avec la commune et l'ensemble des partenaires, notamment le Symsageb et le Parc Naturel Régional, la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) a été travaillée. Le projet ne pouvant être évité, il a été réduit, concentré et densifié en entrée de site afin de préserver une grande partie de la zone humide, en vue de la restaurer répondant aux exigences de compensation sur site. Les aménagements (coulée verte, plantations, stationnement mutualisé...) et le programme d'habitat prévu, permettent de limiter au maximum l'impact et la destruction des milieux et espèces potentielle. La haie est maintenue.

Le PLUi arrêté le 25 septembre 2024, a classé la parcelle UEd en 1AUh-II et diminué la parcelle 1AUh-II pour créer une zone N pour la restauration de la zone humide. Une OAP encadre l'aménagement du site dans sa globalité. La nouvelle surface de la zone 1AUh-II est limitée à 2.3ha.

Le futur aménageur de la zone devra par ailleurs en amont de tout dépôt d'autorisation d'urbanisme, affiner les études environnementales sur le site et prendre en charge les dossiers réglementaires ainsi que les travaux de la mise en fonction de la zone humide à compenser

Analyse de la commission d'enquête :

La présence fortement présumée d'une espèce protégée rend caduque la réponse ci-dessus. De plus, l'étude réalisée par BIOTOPE ne détermine pas la réelle superficie de la zone humide et son emplacement exact. Il n'y a pas de compensation prévue par la séquence ERC. Cette zone 1AUh-II est à supprimer.

Observation N° 13 (RegistreDemat)	06/11/2024 10:07:26
Par Jérémy SORRIAU (Particulier) - 15 Rue des Communes 62250 Ferques (jeremy.sorriau2@gmail.com)	
Bonjour,	
serait-il possible de revalorisé ma parcelle située entre le 15 et le 15 bis rue des communes à Ferques en parcelle constructible?	

Le terrain est situé en zone AB à moins de 100m d'une zone UCd, entre deux habitations et lors des travaux d'enfouissement réseau, un coffret électrique à été posé juste en bordure de mon terrain.

Une maison vient de se bâtir à moins de 150 du terrain en zone UCd.

Ci-joint la localisation de mon terrain.

Pourquoi la zone UCd s'arrete au 11 rue des communes et ne se prolonge pas sachant qu'il y a encore une vingtaine d'habitations après le 11?

cordialement

M.Sorriau Jérémy

Pièces-jointes

plu.jpg



Appréciations CE

Thème(s)

- Ferques
- Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AA77, AA79, AA80, zone Ab (espace agricole à haute fonctionnalité écologique avérée)

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime qu'il s'agit d'une dent creuse dans la continuité de la zone UCd et il ne s'agit pas de trois parcelles mais d'une seule qui pouvait être acceptée.

Observation N° 14 (Mairie d'Audinghen)	07/11/2024 17:10:00
Par Benoit PROUVOT (Particulier) - 6 rue du Puits d'Amour 62200 BOULOGNE SUR MER ()	
Dépôt d'un courrier en annexe 1 pour la parcelle B97 commune d'AUDRESSELLES	
Pièces-jointes	Annexe 1 AUDIGHEN P1.pdf

	<p style="text-align: right;">19/11/2024 09:48:31</p> <p>Propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir formant le lot 1 d'un lotissement (la ferme de ferquent section section B parcelle 97 commune d'Audresselles, j'ai après avoir installé à mes frais une bouche d'incendie (4000 euros) obtenu un permis de construire. J'ai provisoirement demandé un sursis à construire afin d'aider mon fils pour une installation professionnel.</p> <p>Aujourd'hui je souhaite construire une petite maison de pays en résidence principale, non visible de la route ce terrain étant totalement viabilisé (eaux , électricité, défense incendie, téléphone etc..) Le changement climatique (trait de côte ,inondations souhaiterai de nouvelles mesures sur les hauteurs en arrière pays.</p> <p>Espérant une solution favorable à ma demande, veuillez agréer Messieurs mes salutations .</p> <p>Benoit PROUVOT 6 rue du puits d'amour 62200 Boulogne sur mer tel 0687037552.</p> 
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audresselles • Zonage
Commentaires de la commission d'enquête	<ul style="list-style-type: none"> • Patrice Chassin (19/11/2024 09:48:31) :

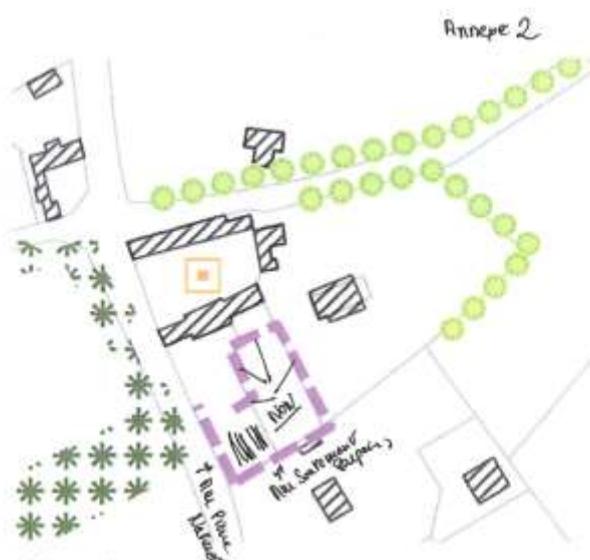
Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle B97, zone NI, Znieff 1, EBC à 35%, 100% en alea Retrait et gonflement d'argile.

La durée de validité du PC est de 3 ans à compter de la date de délivrance. Prorogable deux fois une année.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. Le requérant doit respecter les délais impartis par la validité de son PC s'il veut faire construire son habitation.

<p>Observation N° 15 (Mairie d'Audinghen)</p>	<p>07/11/2024 17:35:00</p>
<p>Par Michiel GELDOLF (Entreprise) - Hameau de Warcove 62250 AUDEMBERT ()</p>	
<p>Dépose une remarque (annexe 2) sur une erreur matérielle concernant les murets à préserver. Seul le mur le long de la route est existant et en pierre naturelle.</p>	
<p>Pièces-jointes</p>	<p style="color: red; text-decoration: underline;">Annexe 2AUDIGHEN P1.pdf</p>  <p>Légende</p> <p>Éléments à protéger du patrimoine bâti (art. L151-19 du CU)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment d'origine agricole ● Patrimoine religieux ● Patrimoine de guerre ● Petit patrimoine bâti ● Séquence architecturale ■ Tissu homogène ● Patrimoine républicain ● Maisons de bourg ● Maison de pêcheurs et de journaliers ● Villa balnéaire ● Maison de maître — Muret à préserver <p>Éléments à protéger du patrimoine naturel (art. L151-23 du CU et L151-19 du CU)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace boisé classé (EBC) ■ Espace vert protégé (EVP) ■ Bande boisée ■ Cœur de biodiversité — Haie à préserver — Cours d'eau et ripisylve — Alignement d'arbres — Chemin à protéger ou à créer ● Mare ● Autre remarquable <p>Secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol (art. R.151-34 du CU)</p> <ul style="list-style-type: none"> Carrière
	<p style="text-align: center;">Appréciations CE</p>
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Erreur Matérielle

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle B102 et B103 - Audembert.

Les Eléments à protéger du patrimoine bâti (art. L151-19 du CU) inscrit sur le Plan B du PLUi révisé sont le résultat d'un travail concerté. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2014, un bureau d'étude avait été missionné pour le repérage des éléments du patrimoine bâti traditionnel à protéger afin de valoriser et préserver la richesse de nos patrimoines et l'identité du territoire. Ce repérage a été supervisé par le Parc Naturel Régional en lien avec la CCT2C, puis concerté et validé avec les communes.

En traduction de la stratégie politique sur le territoire précisé dans le PADD du PLUi révisé, le repérage effectué par le bureau d'étude a de nouveau été proposé aux communes pour vérification. Et le Parc Naturel Régional a pu également compléter cet inventaire à la demande de certaines communes par un repérage sur le terrain approfondi. 872 nouveaux éléments ont été ajoutés dans le cadre de la révision du PLUi.

Dans le cadre de l'enquête publique, des erreurs peuvent être signalées ou autres demandes d'ajouts. En concertation avec le Parc Naturel Régional et la commune concernée, validé en commission Aménagement, le Plan B pourra être corrigé ou modifié. La demande sera donc examinée collectivement.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. C'est très bien, toutes les erreurs matérielles doivent être corrigées après une vérification des données.

Observation N° 16 (Email)	11/11/2024 19:06:58
Par Gérard VAN ISACKER - 1 rue de l'Abbaye 80670 HALLOY LES PERNOIS (n.vanisacker@orange.fr)	
<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur de la Mairie de Marquise,</p> <p>Je soussigné VAN ISACKER Gérard demeurant 1 rue de l'Abbaye 80670 HALLOY LES PERNOIS vous sollicite concernant mes parcelles situées à Marquise (62250), Hameau de Ledquent, cadastrées savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Section AK, numéro 816, pour une contenance de 18a 44ca - Section AK, numéro 817, pour une contenance de 02a 24ca - Section AK, numéro 819, pour une contenance de 02a 48ca <p>En effet ces terrains apparaissent comme déclassés dans le PLUI de la mairie de Marquise. Tout comme les terrains de mes frères et sœurs savoir : section AK, numéro 815, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825.</p> <p>Ma requête porte donc sur le fait que je souhaiterais que ces terrains reviennent dans le zonage permettant leurs constructibilités.</p> <p>Cette demande respecte le cadre du village et ne peut que contribuer positivement au développement de la commune de Marquise. Le tout représentant un ensemble d'environ 11 500 m2.</p> <p>Dans ce contexte, je vous demande de bien vouloir prendre en considération</p>	

mes observations sachant que cela s'inscrit dans la logique de l'urbanisation déjà en place.

En effet, ces terrains :

- sont entourés de constructions et peuvent donc être raccordés à la voirie
- le réseau d'eau potable est présent via les constructions existantes justes en face
- Les terrains disposent d'un accès direct sur la voie publique
- La connexion aux réseaux collectifs y est acheminée (eau, électricité, téléphonie, etc.)

Enfin, ils peuvent être autorisés à recevoir une construction puisqu'ils ne sont pas en zone inondable.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes salutations distinguées

Gérard VAN ISACKER

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Marquise • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AK816, AK817, AK819 et AK815, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825 - zone A déjà classées en zone A au PLUi approuvé en 2019.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 17 (Mairie d'Audinghen)	07/11/2024 14:10:00
Par Luc RANDOUX (Particulier) - 62164 AUDRESSELLES ()	
Je remarque sur le plan le tracé ER4-03, réaménagement de la RD 940, impactant mes parcelles dont j'ai l'exploitation et ce sans concertation tant avec l'exploitant que le propriétaire.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audresselles • Autres

Réponse du maître d'ouvrage :

L'ER4-03 constitue un projet d'intérêt général porté par le Département en concertation avec la commune d'Audinghen et Audresselles, dans le cadre de la stratégie d'accueil du Grand Site Les 2 caps.

Ce projet de rectification de la RD 940 au Noirda a pris forme au printemps 2018.

Afin de mener à bien l'étude du tracé, le Département a rencontré à leur domicile les principaux propriétaires et exploitants à l'été 2018. M Dutertre Pierre, M Randoux Luc et M Caron Hervé.

Différentes demandes ont été effectuées par ces derniers :

- Passage souterrain pour les bovins de M Randoux, qui depuis à cesser l'élevage
- Le rétablissement des drainages de parcelles par M Caron

Pour ce dernier il n'y avait aucune perte de terre agricole du fait de la remise en culture de la future ancienne RD 940.

Depuis 2018 une concertation a bien lieu avec M Randoux et M Caron.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 18 (Mairie d'Audinghen)	07/11/2024 14:20:00
Par Jean CUGNY (Particulier) - 62179 AUDINGHEN ()	
Je remarque que la parcelle AB 0457 est enclavée dans une zone Ucd (ex Uad1) et classée en zone AI. L'exploitant ne peut mettre en valeur ce terrain au vu de la proximité des habitations.	
Appréciations CE	
Avis	Doublon
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • Zonage
Doublon de l'observation n°	24

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande déjà formulée lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019 : « refus de demande à bâtir : objet : entrée de hameau littoral: intégration paysagère et non extension de l'urbanisation ».

Parcelle AB 457 - zone AI à 88% (car à 100% en site inscrit/classé) et UAD-I à 12%, 18% en EBC, en enveloppe urbaine - Application de la Loi littorale.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole, d'autant plus en commune littorale au titre de l'application du L121-8 du code de l'urbanisme sur la continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages et l'application du L146-6 et R146-1 du code de l'urbanisme sur les Espaces Naturels Remarquables.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 19 (Mairie d'Audinghen)	07/11/2024 14:30:00
Par LEBOURG CLIQUENNOIS (Particulier) - 62179 AUDINGHEN ()	
Sont venus consulter le zonage du territoire et particulièrement la zone identifiée A (PAPAG)	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 20 (Mairie d'Audinghen)	07/11/2024 15:20:00
Par Philippe SALOME (Particulier) - 62179 AUDINGHEN ()	
Est venu voir le classement de ses parcelles AH96-97-98 et son évolution entre le PLUi actuel et celui proposé à l'enquête publique	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 21 (Mairie d'Audinghen)	07/11/2024 15:40:00
Par Paul COENEN (Particulier) - 62179 WISSANT ()	
Est venu consulter le plan de la commune de Wissant	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wissant

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 22 (Mairie d'Audinghen)	07/11/2024 16:00:00
Par Laurent FOURDINIER (Particulier) - Ferme Saint Pô 62179 WISSANT ()	
Est venu consulter le plan de son exploitation et celui de LEUBRIGHEN. Ferme classée en zone A	

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> Wissant

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 23 (Mairie d'Audinghen)	07/11/2024 16:30:00
Par Dominique HAMY (Particulier) - 62179 TARDINGHEN ()	
<p>Remarque le changement de zonage en A du secteur qui était en Uet Remarque que le classement du chemin du Bois de l'Horloge en chemin à protéger ou à créer (inexistant ce jour) Remarque les incohérences entre le positionnement des haies à préserver et la réalité du terrain Précise son changement de statut professionnel d'exploitant agricole à retraité ; S'interroge sur le bien-fondé du maintien du classement de la ferme et son périmètre de protection ;</p> <p>S'interroge sur la possibilité de la poursuite des activités économiques et touristiques qu'il a créées en tant qu'exploitant agricole et maintien en tant que retraité. Il pense que le classement en zone A STECAL Aeg et /ou A et serait judicieux.</p>	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> Erreur Matérielle Règlement Tardinghen Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

En application du code de l'urbanisme (art. L101-2), et de la Loi Climat et Résilience visant à lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, les territoires doivent agir dans leurs documents d'urbanisme sur la problématique du mitage du territoire afin d'atteindre l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

De plus, en application de la Loi littorale, en commune littorale, l'Extension de l'urbanisation doit s'effectuer exclusivement en continuité avec les villages existants.

Par conséquent, le Préfet, dans son rôle de contrôle de légalité des documents au regard des Lois, a émis un avis le 22/04/2020 listant tous les hameaux du territoire de la CCT2C avec cette mention : « constitue de l'habitat diffus ne répondant pas à la qualification d'une zone urbaine. Un classement A est à prévoir. ». Sur la commune littorale de Tardinghen l'avis est : « Ainsi, les zones UCb-I, route d'Ausques à Tardinghen devraient être reprises en zone A où seules les extensions limitées des constructions existantes pourront y être autorisées ».

En traduction du cadre législatif, la stratégie politique de La terre des 2 caps affirme donc dans son PADD du PLUi révisé l'objectif d'encadrer l'urbanisation en cohérence avec la hiérarchie de la trame communautaire et privilégier l'urbanisation en centralité sur des zones équipées (commerces,

services, transports en commun, réseaux). En concertation avec les partenaires et les communes, 19 petits hameaux ont ainsi été reclassés en zone agricole dans le cadre de la révision du PLUi.

Règlementairement, plusieurs activités localisées sur la Ferme de l'Horloge sont incompatibles avec le règlement du PLUi approuvé en 2019. Les services de l'Etat rappellent dans leur avis en mars 2022 la proposition de requérir à une peine d'amende et une remise en état des lieux (suite à l'arrêt de la cours d'appel de Douai en mai 2009 et suite à l'arrêt du conseil d'Etat, en juin 2023. Au regard de la procédure juridique en cours, et en attente du jugement, le choix a été fait, en concertation avec la commune et les partenaires de classer cette zone en A et de ne pas proposer de périmètre STECAL à ce jour.

Au plan B: comme repris dans leur intitulé, les chemins "à protéger ou à créer" peuvent justement être des chemins inexistant, et à créer.

Au plan A: la ferme n'étant à ce jour plus exploitée, cette information de fond de plan pourra être modifiée.

En réponse à l'observation 158 : En application du code de l'urbanisme (art. L151-23 du CU), de la LOI Biodiversité d'aout 2016 et du Plan Climat du boulonnais en février 2021, la stratégie politique du territoire de La terre des 2 caps fixe comme objectif de "Préserver les éléments de nature au sein des bourgs et des villages sous la forme d'un maillage". Intégrée dans la prescription de la révision du PLUi en mars 2020, la mise à jour des éléments à protéger du patrimoine naturel inscrits au Plan B a donc fait l'objet d'une concertation avec les communes et le Parc Naturel Régional mais aussi le Symsageb et le conservatoire du littoral. La révision a permis d'identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. 501 nouveaux éléments validés par les communes ont été ajoutés dans le cadre de la révision du PLUi sur la CCT2C.

En concertation avec la commune et les partenaires, le Plan B pourra être corrigé sur l'emplacement des haies.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve en partie la réponse du maître d'ouvrage. C'est très bien, toutes les erreurs matérielles doivent être corrigées après une vérification des données. Concernant, les zones UCb-I, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole. Quant aux activités incompatibles avec le règlement du PLUi la procédure juridique en cours orientera la décision finale.

Observation N° 24 (Mairie d'Audinghen)	07/11/2024 14:30:00
Par Cédric CUGNY (Particulier) - 62179 AUDINGHEN ()	
Je remarque que la parcelle AB 0457 est enclavée dans une zone Ucd (ex Uad1) et classée en zone AI. L'exploitant ne peut mettre en valeur ce terrain au vu de la proximité des habitations.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • Zonage
Observations définies comme doublon	observation n°18 par Jean CUGNY /

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse à l'observation 18.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

<p>Observation N° 25 (Mairie d'Audinghen)</p>	<p style="text-align: right;">13/11/2024 10:30:00</p>
<p>Par Antoine BENOIT (Élu) - Mairie 62164 AUDRESSELLES ()</p>	
<p>Monsieur BENOIT Antoine, maire d'Audresselles et monsieur DELAHAYE Bernard, conseiller municipal, en charge de l'urbanisme</p> <p>Remise d'un courrier observations et propositions en annexe 3</p>	
<p>Pièces- jointes</p>	<p>Annexe 3 page 1.jpg</p> <p>Annexe 3 page 2.jpg</p> <p>Annexe 3 page 3.jpg</p>

Annexe 3

Enquête publique du PLU Terre des 2 Caps

Observations et propositions de la Commune d'Audresselles déposées auprès du Commissaire enquêteur au cours de sa permanence tenue en mairie d'Audinghen le mercredi 13 novembre 20024.

Au titre du Plan règlementaire B-4

Demande de compléter la liste « Eléments à protéger du patrimoine bâti » en prenant en compte l'inventaire actualisé établi par le PNR cet été en lien avec la commune ainsi que les perrés (Les perrés sont des ouvrages de pierres et de béton construits le long de mer pour protéger les habitations des fortes marées , certains ont plus de cent ans. Ils sont devenus avec le temps des éléments essentiels du paysage et de l'image touristique du village d'Audresselles)

Demande de classer la parcelle 414 jouxtant le Monument aux morts en Espace vert protégé (EVP)

Au titre du plan règlementaire A-4

- Demande de rectification de la limite séparative entre la zone A et la zone AL autour de la Ferme de Selles afin de prendre en considération :

- Une situation existante d'occupation du sol autour des bâtiments principaux de la ferme liée à l'activité agricole de l'exploitant
- Les besoins de l'agriculteur qui envisage un élargissement de ses activités afin d'assurer la pérennité de son exploitation et l'installation future d'un ou deux enfants
- Une partie de la parcelle 39, classée AL, à proximité immédiate des bâtiments existants, déjà investit par l'agriculteur, présente un intérêt moindre sur un plan paysager et écologique comparée aux parcelles 50 et x classées A (ce qui, à ce titre, autorise la construction de bâtiments agricoles avec un impact paysager très significatif, visible de très loin). Par ailleurs, l' étude du zonage ZNIEFF « Garenne d'Ambleteuse » montre beaucoup d' imprécisions et englobe même des zones urbaines et les bâtiments de l'exploitation agricole. La modification n'entraînera pas une perte de la fonctionnalité de cet espace vouée à l'agriculture.

(ci-joint proposition de modification de ce zonage)

- Demande du maintien du classement en UFC de la zone de la Briqueterie, hormis la partie proposée en classement 1UAH-II. S'il convient de requalifier cette zone en espace naturel dont le devenir est lié à la réalisation d'un nouveau programme de logements, la commune s'engage à prendre une délibération allant dans ce sens

- Demande de création d'une OAP « frange littorale »

L'Art 151-7 précise que ce zonage « peut comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 ».

Deux aspects peuvent être mis en avant dans le cas d'Audresselles : La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; La qualité environnementale et la prévention des risques

1 localisation

Situé en bordure de mer, la zone proposée constitue la zone la plus remarquable du village avec ses perrés qui protègent le village des assauts de la mer, ses maisons individuelles ou villas de vacances qui se succèdent le long de la plage de manière très aérée, ses murets de pierres et ses rues adjacentes qui concentrent une forte densité d'anciennes maisons de pêcheurs ou de ménagers

(ci-jointe une proposition de zonage)

2 principes généraux

Commune du littoral située dans la Communauté de communes de la Terre des deux Caps, Audresselles fait également partie du PNR Cap et Marais d'Opale et du Grand site national des 2 Caps. Audresselles adhère aux grands principes du PADD nouvellement défini qui met en avant l'idée qu'il convient de se développer tout en sauvegardant « l'esprit des lieux » et ceci en cohérence avec la loi Littorale.

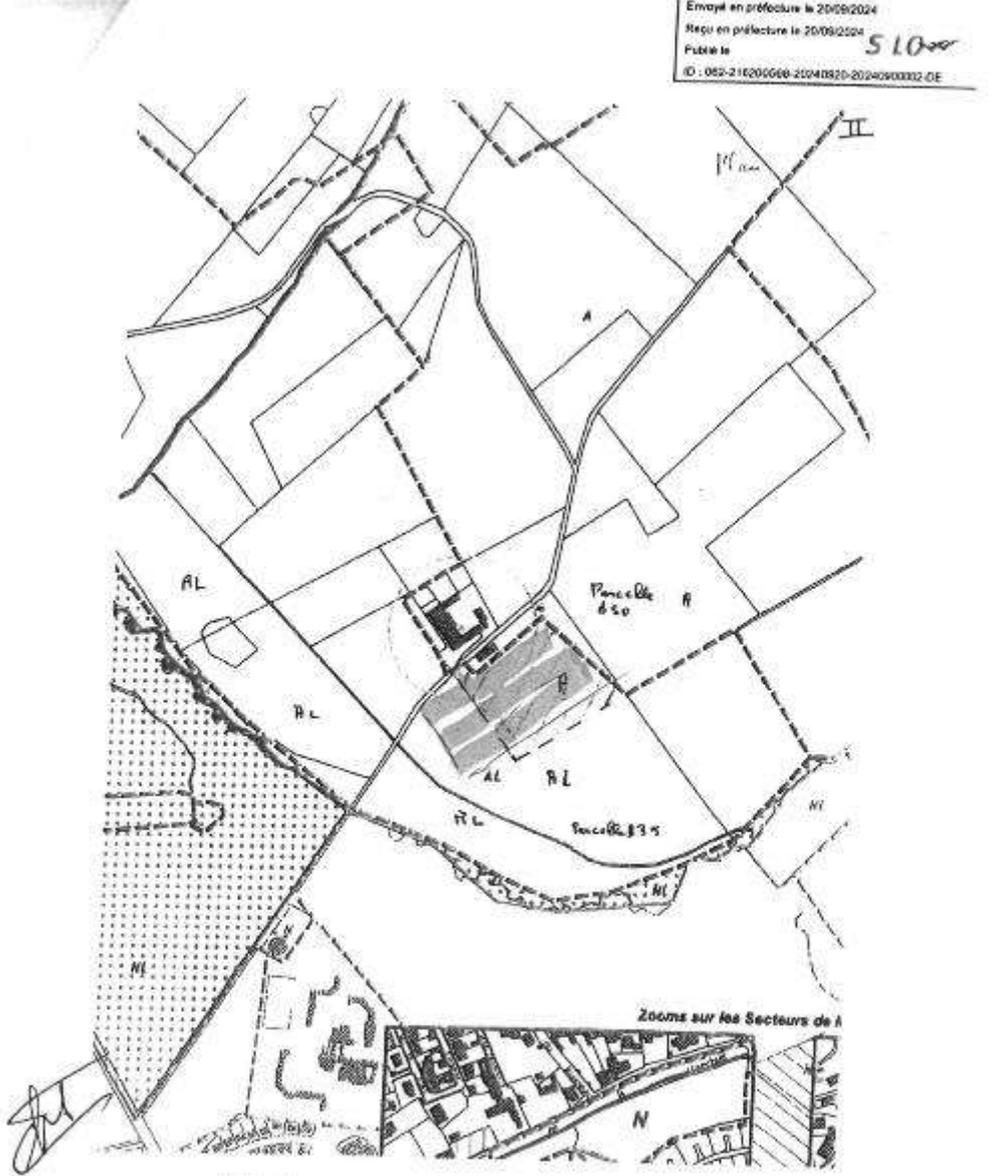
La frange littorale du village constitue un ensemble remarquable qui confère à ce village son identité et son image de petite station de pêcheurs, originalité reconnue à l'échelle régionale. Les perrés construits depuis plus de cent ans pour certains et les villas de bord de mer constitue un patrimoine architectural et paysagé remarquable à préserver. Les anciennes petites maisons de pêcheur comme l'aspect « fortifié » du bord de mer forgent la carte d'identité paysagère du village.

Il convient également de mentionner que cette zone est exposée au recul du trait de côte et à ce titre une attention toute particulière doit être accordée à tout nouveau projet d'aménagement ou de développement.

La qualité paysagère de ce site, son ambiance et sa trame urbaine très aérée, constituée de maisons individuelles doivent être préservées.

A ce titre, tout nouveau projet de construction ou de transformation devra garantir une intégration optimale dans le site.



	<div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;"> <p>Envoyé en préfecture le 20/09/2024 Reçu en préfecture le 20/09/2024 Publié le 5 10 2024 ID : 052-216200000-20240920-20240900002 OE</p> </div>  <p style="text-align: center;"><i>VARIANTE - Couder le front de route</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Mme BETTY FOURRET - PROJETS A JOINER A LA DEMANDE -</i></p> <p style="text-align: center;"><i>06 16 54 22 38</i></p>
Appréciations CE	
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adresselles • Général CCT2C

Réponse du maître d'ouvrage :

Plan B : les éléments bâtiments à protéger seront ajoutés et l'annexe 2 du règlement modifiée au regard des éléments demandés. Pour ce qui est du tracé des perrés, le PNR examine la demande et précisera les éléments à inventorier.

Plan A - Ferme de Selles :

La parcelle B0039 est classée à 94% en zone AL car ZNIEFF de type 1. En effet, la Loi littorale, impose de préserver les espaces naturels remarquables suivant une liste des espaces et milieux à préserver nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. La liste comporte notamment: les Zones naturelles d'intérêt Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF). Dans ces espaces qui sont précisément délimités dans le SCoT de la Terre des 2 caps approuvé le 25 juin 2010, ne pourront être autorisés par le PLUi que les petites installations et aménagements légers nécessaires à la bonne gestion des milieux naturels et aux activités respectueuses des sites et de leurs écosystèmes ainsi que, sur le rivage et en mer, les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la présence de l'eau (dont les activités de pêche et de mytiliculture). Ces espaces doivent être recensés dans les PLU par un zonage adapté (Zone N avec secteur spécifique). Au PLUi, approuvé en décembre 2019, les zones AL et NL correspondent à la quasi-totalité des espaces remarquables, en cohérence avec la Loi littorale et la jurisprudence. Cependant, en cohérence avec les besoins de l'exploitation en question, les contours de la zone de respiration autour de l'exploitation agricole pourront être revus au Plan A et justifiés. L'analyse de la photo aérienne de 2015 montre qu'une partie de la parcelle B0039 était déjà mobilisée par l'exploitant à l'époque pour du stockage. Il est proposé d'agrandir la zone A en fonction de l'état antérieur du site, seul élément qui permet d'en prouver la non-remarquabilité. Le rapport de justifications sera complété avec ces éléments pour justifier de la non remarquabilité du site.

Plan A - Briqueterie :

La Loi littoral impose que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages. Or, la jurisprudence rappelle de manière régulière que les terrains de camping, même s'ils abritent des habitations légères de loisirs, ne peuvent être considérés comme des espaces urbanisés et permettant une extension de l'urbanisation. C'est pourquoi, la DDTM dans son avis d'avril 2020 sur le PLUi, a indiqué que le camping en zone U (UFC) était repris à tort en zone urbaine et qu'il fallait un classement en zone Agricole avec périmètre STECAL. Avec le projet d'urbanisation sur la briqueterie portée par la commune, la continuité de l'urbanisation entre le camping et le village serait justifiée. Ainsi, a été proposé de sauvegarder le zonage UFC. Par contre la partie reclassée en zone N montre la prise en compte de l'évaluation environnementale sur ce site et la bonne application de la séquence Eviter Réduire Compenser, condition de réalisation du projet. En lien avec l'inscription au SAGE du bassin côtier du Boulonnais, cette zone N devrait être reprise en Zone Naturelle "à restaurer" afin de permettre la compensation pour tout futur porteur de projet.

OAP littoral : A ce jour, il n'y a pas d'étude finalisée pour justifier d'une stratégie sur le recul du trait de côte/submersion marine au sein du PLUi. L'Etude CERMA sur la baie de Wissant a été stoppée. Par ailleurs, cette étude ne constitue pas un document solide juridiquement et opposable au PLUi. Seul le PPRL est opposable.

Les 5 communes littorales sont désormais intégrées au décret pour les communes impactées par le recul du trait de côte (Loi Climat Résilience). Conformément au décret, les communes inscrites définiront les cartes de zones d'exposition au recul du trait de côte à horizon 30 et 30-100 ans avec l'appui de la CCT2C. Après quoi, le PLUi intégrera immédiatement ces cartes qui seront opposables juridiquement.

Dans le cadre de la révision, le PLUi a pu par ailleurs agir sur: l'inventaire élargi du patrimoine bâti à protéger (évitant les démolitions/reconstructions); le maintien d'un secteur de développement futur

dans l'OAP à Wissant en vue de relocalisations potentielles; Une nouvelle limite aux projets immobiliers privés de tourisme avec au règlement la règle de: 1/3 logements aidés si opération de 5 logements et plus.

Au sujet du surseoir à statuer, la Loi Climat Résilience a en effet introduit un nouveau mécanisme, qui permet aux communes de décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation, mais cela dans un cadre bien particulier. Il semblerait que le surseoir à statuer ne soit pas automatiquement déclenchable, car il est conditionné par la réalisation d'une carte de préfiguration des zones à 30 et 100 ans, qui n'est rendue réalisable que si le PLUi n'est pas modifié au plus tard trois ans après le lancement de la modification pour y intégrer les zones d'exposition à 30 et 100 ans.

Enfin, comme présenté en commission du 08 février 2022, la commune peut définir à son échelle un Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui est une procédure spécifique, qui nécessite une étude et validation de l'ensemble des partenaires concernés (ex : DRAAC). Un SPR se substitue aux AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés. C'est devenu une servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Le SPR permet une connaissance fine du patrimoine bâti et paysager et de protéger celui-ci des destructions ou restaurations inadaptées. Le classement d'un secteur donné en SPR entraîne automatiquement la mise en place d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Ce PSMV s'applique aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur des immeubles.

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant la zone de la Briqueterie nous remarquons que les arguments pour le maintien du camping en UFc se basent sur la zone 1AUh-II qui impacte une zone dunaire et humide sans territoire de compensation prévu et dont nous souhaitons la suppression. La suppression de cette zone 1AUh-II n'entraîne pas de rupture de la continuité urbaine (la salle des fêtes créant un lien entre celle-ci et le camping) et ceci permettrait de maintenir un visuel à l'entrée du village avec le respect du cordon dunaire en lien avec la loi « Littoral ».

On peut regretter que malgré l'étude CEREMA publiée la CCT2C n'a pas pris en compte les prémices de cette étude au travers d'une OAP spécifique.

Pour le reste, la commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 26 (Mairie d'Audinghen)	13/11/2024 10:50:00
Par André DEVULDER (Particulier) - 62179 AUDINGHEN ()	
Demande le classement de la parcelle 236 du lieu-dit Cran aux Œufs en constructible sur la partie libre tel qu'il était avant le PLUi. Actuellement en classement AI et proposé au projet en zone N	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> Audinghen

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AD236 - zone AI à 45% (car à 100% en site inscrit/classé) et N à 55%, - Application de la Loi littorale.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole, d'autant plus en commune littorale au titre de l'application du L121-8 du code de l'urbanisme sur la continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages et l'application du L146-6 et R146-1 du code de l'urbanisme sur les Espaces Naturels Remarquables.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 27 (Mairie d'Audinghen)	13/11/2024 11:20:00
Par CARON (Particulier) - 62179 AUDINGHEN ()	
Est venu consulter le PLUI pour le projet de modification de tracé de la route et fera une remarque ultérieurement	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • Audresselles • Autres

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 28 (Mairie d'Audinghen)	13/11/2024 11:40:00
Par NOYON (Entreprise) - 62179 TARDINGHEN ()	
Est venu consulter le PLUI et remarque le secteur Aeg et la sortie d'une partie des bâtiments (parcelle AH 0170) classé en zone A	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Tardinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage: /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 29 (Mairie d'Audinghen)	13/11/2024 11:55:00
Par LEBOURG (Particulier) - 62179 TARDINGHEN ()	
est venue voir la zone impropre à la construction et le zonage de ses parcelles AH 88 89	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 30 (Mairie de Wierre-Effroy)	05/11/2024 10:50:00
Par Claude FROQUET (Particulier) - 52 rue de Marquise 62720 WIERRE-EFFROY ()	

A consulté les plans	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Général CCT2C • Wierre-Effroy

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 31 (Mairie de Wierre-Effroy)	05/11/2024 11:31:00
Par Béatrice HURET - 62320 WIERRE-EFFROY ()	
A consulté les plans	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wierre-Effroy

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 32 (Mairie de Wierre-Effroy)	13/11/2024 11:34:00
Par Daniel LELIEURE (Particulier) - 950 rue de Belle 62720 WIERRE-EFFROY ()	
A consulté pour information	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Assainissement • Emplacement réservé • Wierre-Effroy

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 33 (Mairie de Wierre-Effroy)	13/11/2024 12:16:00
Par Arlette BACQUET (Particulier) - 20 rue de Marquise 62720 WIERRE-EFFROY ()	
A consulté le plan	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Assainissement

	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé • Wierre-Effroy
--	--

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 34 (Mairie de Wierre-Effroy)	13/11/2024 12:24:00
Par SARL Le Domaine WE - Guillaume CALVANUS (Entreprise) - 1046 rue de Marquise 62720 WIERRE-EFFROY ()	
Demande d'ajustement de zonage A et permettant un développement économique de notre activité touristique (mariage et séminaire). Nous enverrons un dossier plus précis au président de la commission d'enquête.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wierre-Effroy • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Les Périmètres STECAL (art. L151-19 du CU) inscrits sur le Plan A du PLUi révisé sont le résultat d'un travail concerté. En effet, sur présentation d'un projet de développement économique motivé, ont pu être inscrits des secteurs délimités au sein des zones A et N à titre dérogatoire et exceptionnel avec avis des services de l'Etat, de la CDPENAF, des partenaires et de la commune.

Le périmètre et le règlement écrit de la zone AEt pourra être ajusté, en concertation avec les parties prenantes, afin de correspondre au mieux au projet décrit.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 35 (Mairie de Wierre-Effroy)	13/11/2024 07:38:00
Par Jean-Marie MOBAILLY (Particulier) - 19 rue du Lieutenant Dely 62126 WIMILLE ()	
J'ai consulté les plans de LEUBRINGHEN pour des parcelles actuellement en terrain à bâtir appartenant à Mme SAISON-MIONET Françoise. Nous sommes d'accord pour un reclassement de ces parcelles en zone agricole. Parcelles OA 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Leubringhen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 36 (Mairie de Wierre-Effroy)	13/11/2024 07:47:00
Par Sophie GOEUSSE (Particulier) - 46 route de la Motte au Bourg 62179 TARTINGHEN ()	
Demande de renseignement PLUI : zone patrimoine préservé + normes de construction pour une dépendance inférieure à 20 m2 ou éventuellement extension de maison.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • O.A.P • Tardinghen

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 37 (Mairie de Wierre-Effroy)	13/11/2024 07:56:00
Par Didier CASIEZ (Particulier) - 6 rue des Montagnes 62250 LANDRETHUN-LE-NORD ()	
Nous sommes venus contrôler la parcelle constructible rue des Montagnes nous appartenant	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Landrethun-le-nord • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 38 (Mairie de Réty)	08/11/2024 08:27:00
Par Jacques BERTIN (Particulier) - 62720 RETY ()	
Consultation du dossier	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Général CCT2C • Retey

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 39 (Mairie de Leubringhen)	13/11/2024 09:31:00
Par Patrice DELGERY (Particulier) - 254 rue d'Etienville 62250 LEUBRINGHEN ()	
Je prends note, avec satisfaction, que la parcelle n°302 sur la commune de Leubringhen, est en zone agricole. Il est évident que les courriers adressés, en 2021 et 2022, à monsieur le Président de	

la communauté de communes de la terre des 2 caps par un collectif d'habitants de la rue d'Etienville de Leubringhen restent d'actualité. Je les joins sous pli cacheté à ce registre.

Appréciations CE

Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Leubringhen • Zonage
-----------------	---

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 40 (Courrier)	13/11/2024 09:37:00
Par Collectif des habitants du haut de la route d'Etienville (Association) - rue d'Etienville 62250 LEUBRINGHEN ()	
Courriers joints	
Pièces-jointes	Courrier n°1-6 Leubringhen.jpg
	Courrier n°1-5 Leubringhen.jpg
	Courrier n°1-4 Leubringhen.jpg
	Courrier n°1-3 Leubringhen.jpg
	Courrier n°1-2 Leubringhen.jpg
	Courrier n°1-1 Leubringhen.jpg

Commune n° 1 LEUBRINGHEN

Commission Enquêteur
Theliez

Collectif des habitants du haut de la Route d'Etienville

Le 12 Novembre 2024

**A Monsieur le Président de la Commission d'enquête de la révision du PLU
de la communauté de communes de la Terre des 2 Caps,**

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à la commission d'enquête intervenue sur la Commune de LEUBRINGHEN.

Pour rappel, une demande de modification de zonage de la parcelle n°302 avait été déposée par son propriétaire.

Nous constatons avec soulagement que cette parcelle demeure en zone agricole.

Pendant et à toutes fins, nous vous transmettons la copie des courriers que nous avons adressés en 2021 et 2022 respectivement à Monsieur le Maire de la Commune de LEUBRINGHEN et à Monsieur le Président de la communauté de communes de la Terre des 2 caps.

Ces objections de l'époque, valant conclusions en contestation de la demande de modification de la parcelle n°302, sont toujours d'actualité.

En sauvegarde de l'intérêt collectif, nous souhaitons, dans la mesure du possible, que cette opposition à la modification de la parcelle n°302 demeure inscrite pour l'avenir.

En effet, il est à craindre, que le propriétaire dépose, lorsqu'il en aura la possibilité dans quelques années, une nouvelle demande de modification du zonage de la parcelle 302.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en nos profonds respects.

Collectif des habitants du haut de la Route d'Etienville

Monsieur et Madame CARON Thierry, Monsieur et Madame CLARET Bernard, Monsieur et Madame CREPIN Julien et Madame DEZUTTER Lucie, Monsieur et Madame DEBIENNE Franck, Monsieur DELGERY Patrice, Monsieur et Madame DHIEUX Freddy, Monsieur MIONET Hugues, Monsieur et Madame PLAYE Benjamin, Monsieur et Madame RICHARD Philippe, Monsieur et Madame TROLET Christian

138 route d'Etienville

62250 LEUBRINGHEN

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

Collectif des habitants du haut de la Route d'Etienville

Monsieur et Madame CARON Thierry, Monsieur et Madame CLARET Bernard, Monsieur et Madame CREPIN Julien et Madame DEZUTTER Lucie, Monsieur et Madame DEBIENNE Franck, Monsieur DELGERY Patrice, Monsieur et Madame DHIEUX Freddy, Monsieur MIONET Hugues, Monsieur et Madame PLAYE Benjamin, Monsieur et Madame RICHARD Philippe, Monsieur et Madame TROLET Christian

138 route d'Etienville

62250 LEUBRINGHEN

Le 17 Janvier 2022

Objet : Opposition à la demande de révision de zonage de la parcelle A302 Commune de Leubringhen

A : Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps

Nous venons vers vous s'agissant de la demande de révision de zonage de la parcelle A302 Commune de Leubringhen déposée par les époux DAUSQUE.

Nous nous opposons formellement à la modification de cette parcelle en zone constructible qui n'apporterait qu'un intérêt privé au mépris des conséquences irréversibles d'une telle modification.

A toutes fins, nous vous joignons la copie du courrier adressé à Monsieur le Maire de LEUBRINGHEN le 29 janvier 2021 reprenant les raisons substantielles de notre opposition.

Toutes les habitations du bas de la Rue d'Etienville subissent déjà des inondations récurrentes. L'urbanisation de cette parcelle qui surplombe nos habitations serait catastrophique.

Nous préférons agir en prévention dès le dépôt de cette requête plutôt que de subir.

C'est pourquoi, vous voudrez bien, Monsieur le Président, nous informer de la procédure et des différentes enquêtes qui interviendront dans le cadre de la demande des époux DAUSQUE afin que nous puissions y participer dans le respect du principe du contradictoire.

Vous remerciant par avance,

Nous vous souhaitons bonne réception des présentes, et vous prions de croire, Monsieur le Président, en nos profonds respects.

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

Le 23 Janvier 2021

Monsieur et Madame CLARET
Monsieur et Madame DEBEVE
Monsieur DELGERY Patrice
Monsieur et Madame DHIEUX Freddy
Monsieur MIONET Hugues
Monsieur et Madame PLAYE Benjamin

A : Monsieur le Maire de la Commune de LEUBRINGHEN,

C'est avec stupéfaction que nous venons d'apprendre que Monsieur et Madame DAUSQUE Ghislain ont déposé pour la énième fois une demande de révision du zonage de la parcelle n°302, Commune de LEUBRINGHEN dont ils sont propriétaires.

A l'exception de Monsieur MIONET qui est l'actuel locataire de cette parcelle suivant bail rural, exploité en pâturage, nous sommes propriétaires en limite de propriété de cette parcelle et nous avons donc un intérêt certain à agir.

A toutes fins, il faut d'abord rappeler que Monsieur et Madame DAUSQUE sont à l'origine propriétaires de nos parcelles qu'ils nous ont vendues, dans le passé, après divisions parcellaires et modification du POS.

Ils souhaitent, depuis plusieurs années, obtenir la même opération financière sur leur dernière parcelle agricole.

Plusieurs projets identiques ont été déposés depuis 2007 - le projet actuel étant d'ailleurs un copier-coller de celui déposé en 2007.

Leur projet repose, à nouveau, sur une division de la parcelle n°302 aux fins de créer un lotissement regroupant 7 immeubles d'habitation, **en 2nd rang sur la route d'Etienneville, derrière nos habitations** et ce au mépris des différents rejets motivés auxquels ils ont été confrontés dans le passé.

En dehors du fait que ce projet, s'il venait à se réaliser, entraînerait une dépréciation substantielle de la valeur de nos biens, il ne présente aucun intérêt pour la Commune et, de surcroît, est contraire en tous points à la réglementation en vigueur et **met en péril les habitations existantes**.

⇒ Sur le vice de forme s'agissant de la faisabilité du projet :

Monsieur et Madame DAUSQUE expose que l'accès au lotissement à venir se ferait par un chemin dont ils sont propriétaires en contrebas de la parcelle 302.

Ils ne sauraient ignorer qu'en 2007, ils ont déposé le même projet qui a fait l'objet d'un rejet sur ce point.

**Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ**

En effet, La parcelle est enclavée en retrait de 100 m par rapport à la route d'Etienville et à l'arrière des constructions existantes et, à l'époque, il a été constaté que le chemin d'accès à la parcelle 302 ne présentait pas les dimensions permettant d'envisager la construction d'un lotissement.

Les époux DAUSQUE élaborent leur projet à partir d'un plan cadastral qui n'est pas le reflet exact de la superficie effective.

Le relevé cadastral ne répond qu'à des besoins administratifs. Ce n'est en aucun cas une preuve de la surface réelle.

En l'espèce l'accès au projet se termine par une embouchure beaucoup trop étroite.

En effet, une route desservant un lotissement d'une telle importance doit respecter une largeur de voie pour un accès aller-retour bien supérieur au chemin existant.

En 2007, leur projet avait fait l'objet d'un avis défavorable notamment en raison de la mise en garde des mesures de sécurité notifiées par le SDIS.

En outre, la parcelle n°302 est certainement la plus haute du village. Elle se présente comme une plateforme au sommet d'une colline. Les 3 coteaux Sud, Ouest et Nord sont des versants grimpants pour accéder à la parcelle 302.

Le chemin pour accéder à la parcelle se situe côté Sud-Ouest. Nous ne sommes pas homme de l'art, mais il semble logique que la construction d'un lotissement sur une parcelle surélevée avec passage en contrebas, entraînerait de lourds travaux d'assainissement. Assainir cette parcelle supposerait le recours, en sus de l'existant, à au moins un double système de pompe de relevage. Il faut dès lors se poser la question de savoir si ce projet recevrait les faveurs du SIRB. Consent-il à engendrer de si lourds travaux ?

En tout état de cause, considérant que le projet actuel se fonde sur le même accès que celui présentait en 2007, leur requête devra faire l'objet d'une fin de non-recevoir.

Au-delà de cela et quand bien même les époux DAUSQUE justifieraient d'un nouvel accès (pourquoi pas par leur propre domicile actuel comme nous nous le sommes laissés entendre),

⇒ **il faut et surtout tenir compte des caractéristiques actuelles.**

En 2017, lors de la révision du dernier PLUI, les époux DAUSQUE ont présenté une fois de plus leur projet auprès de l'équipe municipale précédente, totalement similaire à celui déposé 10 ans plus tôt.

Il y a 3 ans, une étude sur place a été réalisée par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux) représenté, à l'époque, par Monsieur BARBET.

L'étude a démontré qu'une construction sur la parcelle 302 entraînerait un risque certain et effectif d'inondation des 4 habitations les plus basses sur Etienville. (celles suivant l'habitation de Monsieur DELGERY)

Pour cause, la parcelle n°302, objet de la demande, surplombe toutes les habitations de la Rue d'Etienville.

Rappelons le relief : la parcelle 302 se présente comme une plateforme au sommet d'une colline avec 3 pentes abruptes

**Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ**

De surcroît, il faut ajouter que pour parvenir à la réalisation d'un lotissement sur cette hauteur, les époux DAUSQUE procéderaient à un découpage de cette parcelle qui descend en forte pente, côté Nord, jusqu'au milieu de la route Principale de LEUBRINGHEN.

Ainsi, l'urbanisation de cette parcelle empêcherait l'enfouissement des eaux pluviales et entraînerait un risque imminent de ruissellement sur les versants ouest et Nord très en pente et donnant sur le bas du village.

Faut-il rappeler l'état de catastrophe naturelle reconnue en 2012. La Commune avait subi à l'époque des écoulements d'eaux et de boue pendant 4 jours du 30 octobre au 03.11.2012.

Pire, les dernières études réalisées en 2017, dans le cadre de l'élaboration du PLUI adoptait en 2019, ont démontré que la route d'Etienville, dans son ensemble, n'a plus vocation à devenir constructible.

Elle se trouve face aux nouveaux Gisements des Carrières du Boulonnais et notamment du dépôt dit « de la belle fontaine » et a donc été classée zone sensible.

Les époux DAUSQUE ont eu connaissance de ces différentes études réalisées suite à leurs précédentes demandes de révision du zonage de la parcelle 302. Pourquoi s'acharnent-ils à vouloir imposer leur projet au gré des nouvelles équipes municipales ?

⇒ S'agissant de l'aspect géographique,

Nous sommes sur les hauteurs du grand site des 2 caps – à proximité immédiate du Mont de Couple.

Cette parcelle se trouve sur un plateau dominant qui surplombe le village.

Le projet des époux DAUSQUE aurait pour conséquence une modification significative de l'environnement et de l'écosystème et dénaturerait totalement le paysage.

Le lotissement serait visible à des kilomètres et serait contraire à la beauté du site.

Par ailleurs, Monsieur et Madame DAUSQUE ne sauraient ignorer puisqu'ils sont eux-mêmes nos voisins, que le haut de la parcelle n°302, en l'espèce le terrain qu'il souhaite lotir, est le lieu de rassemblement 2 fois par an de milliers d'oiseaux migrateurs qui se rassemblent pendant plusieurs jours.

Lotir cette parcelle porterait atteinte à l'écosystème.

Enfin, le projet de modification de cette parcelle agricole en parcelle à bâtir n'a aucune cohérence territoriale et est présenté au mépris des règles de l'urbanisme.

Il existe sur la Commune de LEUBRINGHEN et sur l'ensemble du territoire de la communauté de la terre des 2 caps, bon nombre de parcelles, au 1^{er} rang, en bord de route, susceptibles de construction à venir avant qu'un projet en 2nd rang, sur une parcelle éloignée du centre du village, à plus de 100m de la route, ne puisse aboutir.

Ce projet est contraire à la règle dite « des dents creuses » et à la volonté d'intérêt public de reconstruction autour du centre du village.

Pour toutes ces raisons évoquées, la parcelle n°302 a vocation à demeurer en pâturage.

Par leurs demandes répétées et similaires, depuis de nombreuses années, qui ont toutes échouées, les époux DAUSQUE ont fait perdre un temps inutile à nos différents élus.

	<p style="text-align: right;">Le Commissaire Enquêteur Serge THELIEZ</p> <p>Pour toutes ces raisons évoquées, nous considérons que la parcelle n°302, Commune de LEUBRINGHEN à vocation à demeurer en pâturage mais aussi à faire l'objet d'une protection toute particulière.</p> <p>Malgré les risques connus, les époux DAUSQUE n'hésitent pas à réitérer leur demande au gré des nouvelles équipes municipales et à chaque révision du plan local d'urbanisme.</p> <p>Il faut mettre fin à cet acharnement.</p> <p>C'est pourquoi, nous vous sollicitons, Monsieur le Maire, afin que la parcelle n°302 commune de Leubringen soit lors de la prochaine révision du PLUI, classée en zone sensible et protégée.</p> <p>Vous voudrez bien nous faire part de l'avis qui sera rendu par le Conseil Municipal – Avis qui servira de support à la prochaine révision du plan local d'urbanisme intercommunal.</p> <p>Nous souhaiterions, en effet, suivre l'enquête publique qui sera ordonnée lors du prochain PLUI afin d'obtenir que la parcelle n°302 située sur la commune de Leubringen soit définitivement classée en zone verte protégée.</p> <p>Nous vous remercions par avance et vous prions de croire, Messieurs, en nos plus profonds respects.</p> <p>Si à l'avenir, le projet des époux DAUSQUE aboutissait, nous vous remercions, d'ores et déjà, de nous notifier les PLU et/ou PLUI qui en découleraient afin que nous puissions dans le délai légal de 2 mois nous y opposer par un recours contentieux.</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Leubringen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Maintien du zonage

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 41 (L'interm@de)	16/11/2024 09:15:00
Par Francine VERGEYLE (Particulier) - 90 rue Marin le Meslé AUDRESSELLES ()	
Je m'oppose à la construction d'un lotissement au lieu-dit "Les dessous de l'Eglise" pour les raisons évoquées dans le document de 3 pages que je vous remets. J'ai à ma disposition un constat d'huissier qui étaye mes dires. Je le tiens à votre disposition.	
Pièces-jointes	<p>Observation n°8-4 CCT2C.jpg</p> <p>Observation n°8-3 CCT2C.jpg</p> <p>Observation n°8-2 CCT2C.jpg</p> <p>Observation n°8-1 CCT2C.jpg</p>

observation n° 8 MARQUISE

Commissaire enquêteur
Berge THELIEZ

Avec le nouveau PLUI, certaines communes se retrouvent avec leur terrain constructible déclaré en zone agricole.

À Audresselles, c'est une zone agricole qui devient zone urbaine. Le projet se situe en dessous de l'église et en appelle à des interrogations que nous vous exposons.

I- Urbaniser ce champ en pente alors que tous les ans ce dernier est dévasté par des inondations +++.

De gros sillons se creusent déversant avec l'eau des tonnes de sable et terre dans les propriétés au dessous et adjacentes. Constat fait par huissier. Comment ce flux peut-il être retenu alors qu'il s'aggrave tous les ans.

Qui pense pouvoir mater la nature ? Elle reprend toujours ses droits.

Dans le bulletin municipal N°15 Mr le Maire ne se montre pas optimiste avec les risques d'inondations venant des terres agricoles.

La bétonisation des routes menant aux habitations accentuera le flot qui atteindra la rue de la Manchue où régulièrement les riverains sont chaque année inondés.

Il faut prendre en compte le changement climatique. Le débordement de la Manchue rend la rue impraticable.

II- Cette rue de la Manchue se situe dans le parcours du sentier du pêcheur établi par Les Deux-Caps, Grand Site de France.

Elle deviendra l'accès aux constructions de ce lotissement (50 logements ce sera environ 100 voitures) la rendant dangereuse pour les promenades piétons et cyclistes qui sont nombreux à profiter de cette belle promenade verdoyante.

III- La station d'épuration.

Déjà lors de la réunion publique du 24/01/2020 et dans son compte rendu, Monsieur le Maire annonçait que la station ne fonctionnait pas normalement.

Les rapports de la police des eaux sont toujours négatifs.

Les logements rue Quenu et ce lotissement de 50 maisons apporteront une augmentation de la population d'environ 250 personnes.

Ce n'est plus une restauration de la station actuelle, mais bien en prévoir une nouvelle qui devra être en capacité de recevoir toutes les eaux usées de 62 logements supplémentaires.

Le Commissaire Enquêteur
Serge THÉLÉZ

IV- Abandon des projets

Précédemment des promoteurs privés se sont intéressés à cette parcelle. On peut citer : Bouygues immobilier, Francelot, Maisonneuve, Habitat62 d'Arras, Valency. Pourquoi les projets de ces promoteurs ne se sont pas concrétisés ?

V- L'Eglise

L'église d'Andresselles est notre monument phare, isolée depuis plusieurs siècles, elle mérite de le demeurer.

Il est prévu avec le projet de lotissement un espace constructible le long du muret du cimetière. Actuellement il est prévu 2 mètres ? (Ce qui est non cultivé). Cet espace est insuffisant pour que l'église demeure un patrimoine qui, de nombreux avis, devrait être classée.

Le promoteur va-t-il s'engager à arborer la surface retenue pour la protection et l'isolement visuel ?

VI- Viabilisation

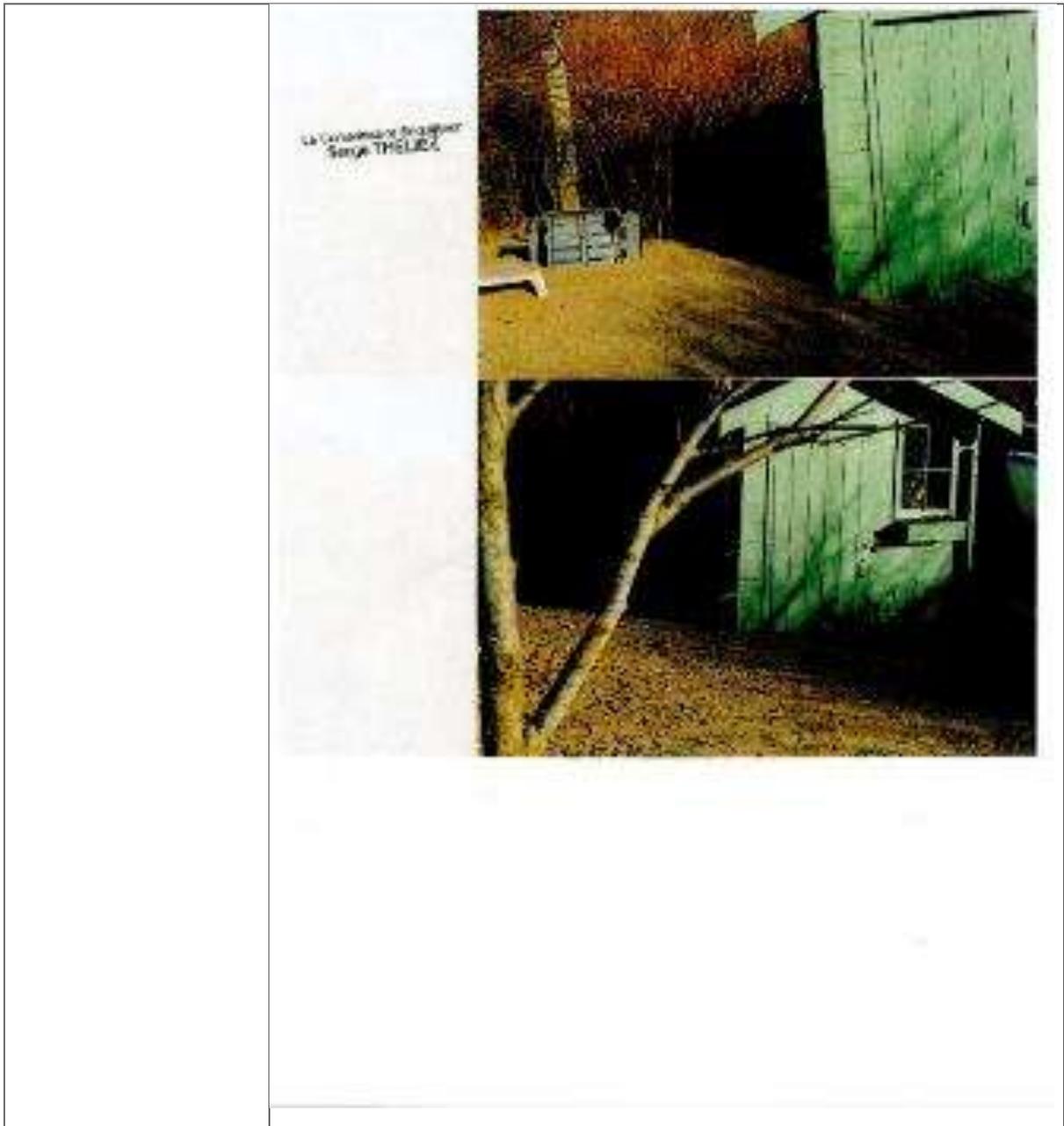
Qui va viabiliser les parcelles ? Routes, trottoirs, égouts, eaux usées, eau de pluie, éclairage public. À qui incombera le coût ? (À retenir, les problèmes de voirie ne sont jamais assurés) Conséquences pour le budget de la commune ?

Autres réflexions

-Pourquoi le panneau Kaufman et Broad se situe-t-il près de l'église alors qu'il n'y a aucun accès aux parcelles près de l'église ? (dans des projets précédents il y avait de prévu l'entrée aux habitations par le haut du lotissement, sortie par la rue de la Manchue).

-Où se situeront les parcelles, logements sociaux, résidences en accession ? Concernant celles-ci, une clause "Anti Airbnb" est-elle prévue pour éviter que ces propriétés deviennent des locations touristiques (comme déjà installées à Andresselles !)

Le collectif demande des réponses à la communauté de communes avec l'intervention de personnes compétentes pour y répondre.



	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audresselles • O.A.P

Réponse du maître d'ouvrage :

Zone 1AUh-II - Densité minimale : 35 logement/ha ; surface : 1.42ha

Dans le cadre de la révision du PLUi, le Bureau d'étude BIOTOPE en charge de la mise à jour de l'évaluation environnementale du document, a réalisé un pré-diagnostic: zone humide/faune/flore/réglementation afin de faire ressortir les enjeux écologiques prégnants sur le site.

Au regard des expertises écologiques : absence de zone humide sur les sondages réalisés, la parcelle ne présente que peu d'enjeux écologiques notables, aucune observation en matière de faune / flore, il s'agit d'une parcelle agricole monocultivée, au sol drainant. L'enjeu écologique est classé Moyen, car le site est concerné par une ZNIEFF de type 1 la trame verte et bleue. Hors le site a fait l'objet d'une justification lors de l'élaboration du PLUi approuvé en décembre 2019, pour motiver la non remarquabilité du site.

Sur cette base et de façon concertée avec la commune et l'ensemble des partenaires, notamment le Symsageb et le Parc Naturel Régional, la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) a été discutée. Une OAP encadre les aménagements et la programmation du site. L'OAP a été retravaillée afin de préconiser une densité bâtie plus forte, plus de mixité sociale, une gestion des eaux pluviales à 100% sur la parcelle, des accès et stationnements au sol perméable, des voies partagées afin de diminuer leur emprise et donc l'artificialisation des sols, des plantations etc...

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

OBSERVATION 42 : Je suis propriétaire de la parcelle B290 hameau de Bedat à BAZINGHEN et je désire qu'une partie de cette parcelle vienne en constructibilité pour y bâtir une habitation car elle est en zone agricole actuellement.
Déposée le 16/11/2024 09:40:00 (L'interm@de)
Par Julien CARON

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle B290 - zone A, 100% exposée à l'aléa retrait et gonflement d'argile.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 43 (L'interm@de)	16/11/2024 10:00:00
Par Claudette CUVILLIER née CLEMENT (Particulier) - 21 rue de la République 62250 MARQUISE ()	
Je suis propriétaire d'une parcelle agricole à Leulinghen-Bernes qui est concernée par le Parc d'activités prévu. Je m'oppose à ce projet car cela va détruire toute une zone actuellement exploitée et artificialiser les sols. On va nous prendre des terres agricoles de bonne qualité. C'est mon fils qui exploite toute cette partie, on veut la mort des agriculteurs !	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Leulinghen-Bernes • O.A.P

Réponse du maître d'ouvrage :

En conformité avec le code de l'urbanisme L.318-8-26 qui impose aux autorités compétences l'établissement d'un inventaire des zones d'activités économiques sur leur territoire, il s'avère que les 6 zones d'activités sont saturées, 125 entreprises au total. Reste 0.5ha sur le Parc d'Activité de La terre des 2 caps, 0.5ha sur la zone de Landrethun-le Nord et 1 ha sur Réty.

En traduction de la stratégie politique du territoire reprise au PADD du PLUi révisé, les activités économiques existantes au sein du tissu urbain du territoire (hors zone d'activité) ont été préservées en concertation avec les communes. 11 zonages classés U ont été classés en zonage spécifiquement économique dans le cadre de la révision. En centralité des bourgs/villages, les rez-de-chaussée de commerces/services de 10 zones classées U ont été préservés par un nouvel indice au zonage interdisant les changements de destination. Les destinations et sous destination des zonages économiques ont parfois été précisés. Le règlement des zones d'activité ont également fait l'objet d'une relecture afin de privilégier la densité. Ainsi, à travers la révision, un réel effort a été réalisé sur le territoire pour préserver le potentiel économique existant.

De façon complémentaire à ce travail, l'extension du Parc d'activité de La terre des 2 caps est nécessaire, projet d'intérêt collectif, pour le développement du territoire, centré sur le pôle urbain et équipé de Marquise.

Le parc d'activité de La terre des 2 caps accueille 34 entreprises. L'ouverture de la tranche 1 s'est réalisée en 2006, celle de la tranche 2 en 2016 puis celle de la tranche 3 en 2020. Il reste seulement 2 parcelles à commercialiser avant complétude alors que chaque année le parc reçoit plus d'une dizaine de demandes d'entreprise spécifiquement pour une implantation à Marquise.

En décembre 2020, la SAFER avait réalisée pour la CCT2C, une étude d'impact foncière sur les exploitations locales liées à 2 projets sur 3 sites potentiels :

- Projet d'une ferme aquacole sur Leulinghen-Bernes ou Marquise
- Projet d'extension du Parc d'Activité des 2 Caps sur Leulinghen-Bernes.

Un des 3 sites était le moins impactant pour les exploitants agricoles car la moitié d'entre eux étaient en fin de carrière et n'ayant pas de successeur direct identifié. Du point de vue de l'accessibilité au site (2 accès existants) et de l'intégration paysagère (accolé à un site de carrières), ce site semblait également le plus propice. Il a donc été retenu pour l'extension du Parc d'Activité (sur la commune de Leulinghen-Bernes).

Une OAP a donc été réalisée, en concertation avec les partenaires afin de cadrer les aménagements et la programmation. L'intégration paysagère a été attentivement travaillée à la demande de la commune avec une frange plantée d'une largeur minimale de 6m, le maintien des haies, la protection du fossé existant.

Des surfaces de compensation foncière seront par ailleurs nécessaires pour les agriculteurs en place.

Analyse de la commission d'enquête :

*La commission d'enquête ne peut pas se ranger à l'avis du Maître d'ouvrage : en effet l'extension du Parc d'activités économiques de Marquise, représentée par une zone 1AUa de 5,9 hectares à Leulinghen-Bernes, est entièrement projetée sur des **terres agricoles exploitées et à haut potentiel agronomique**. La commission d'enquête souligne que la commune de Leulinghen-Bernes, les exploitants agricoles concernés et la Chambre d'agriculture s'opposent à la création de cette zone 1AUa. La commission d'enquête souligne également que des terrains sont laissés en friche au sein du Parc d'activités d'une part, et qu'il n'est pas précisé au dossier qu'il y a une demande d'installations d'entreprises correspondant à la contenance programmée d'autre part. Pour toutes ces raisons, la commission d'enquête s'oppose à cette OAP.*

Observation N° 44 (L'interm@de)	16/11/2024 10:40:00
Par Hervé et Estelle DUTERTE (Particulier) - 11 rue de la Vallée 62142 LE WAST ()	
Nous sommes propriétaires d'une parcelle 255 à Maninghen-Henne et nous souhaitons qu'elle devienne constructible pour y construire une habitation afin de nous rapprocher de nos parents très âgés et éviter des déplacements incessants.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Maninghen-Henne • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle B255 - zone Ab (espace agricole à haute fonctionnalité écologique avérée), 100% en ZNIEFF 1.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 45 (L'interm@de)	16/11/2024 11:00:00
Par Sophie CAUWET (Particulier) - 43 rue de Couderousse LANDRETHUN-LE-NORD ()	
Est venue vérifier que sa parcelle reste en constructible.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Landrethun-le-nord • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 46 (Email)	16/11/2024 18:45:44
Par Daphné et Etienne Frachon (Particulier) (e.d.frachon@gmail.com)	
<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Nous souhaitons de nouveau demander l'étude de changement de destination de notre micro-parcelle *AV 0054* (75m2) à Rinxent.</p> <p>Actuellement, et dans le projet en cours, elle est en zone Agricole.</p> <p>Cependant, elle est enclavée dans deux parcelles en zone Urbaine (AB 0195 et AB 1288), ce qui crée semble-t-il une anomalie.</p> <p>Dû à cet enclavement et à sa forme triangulaire, elle n'est pas exploitable d'un point de vue agricole.</p> <p>Par ailleurs, elle jouxte notre maison (sur la parcelle AB 0195) que nous voulons isoler de l'extérieur, ce qui nous obligerait à empiéter sur cette</p>	

parcelle (pignon ouest)

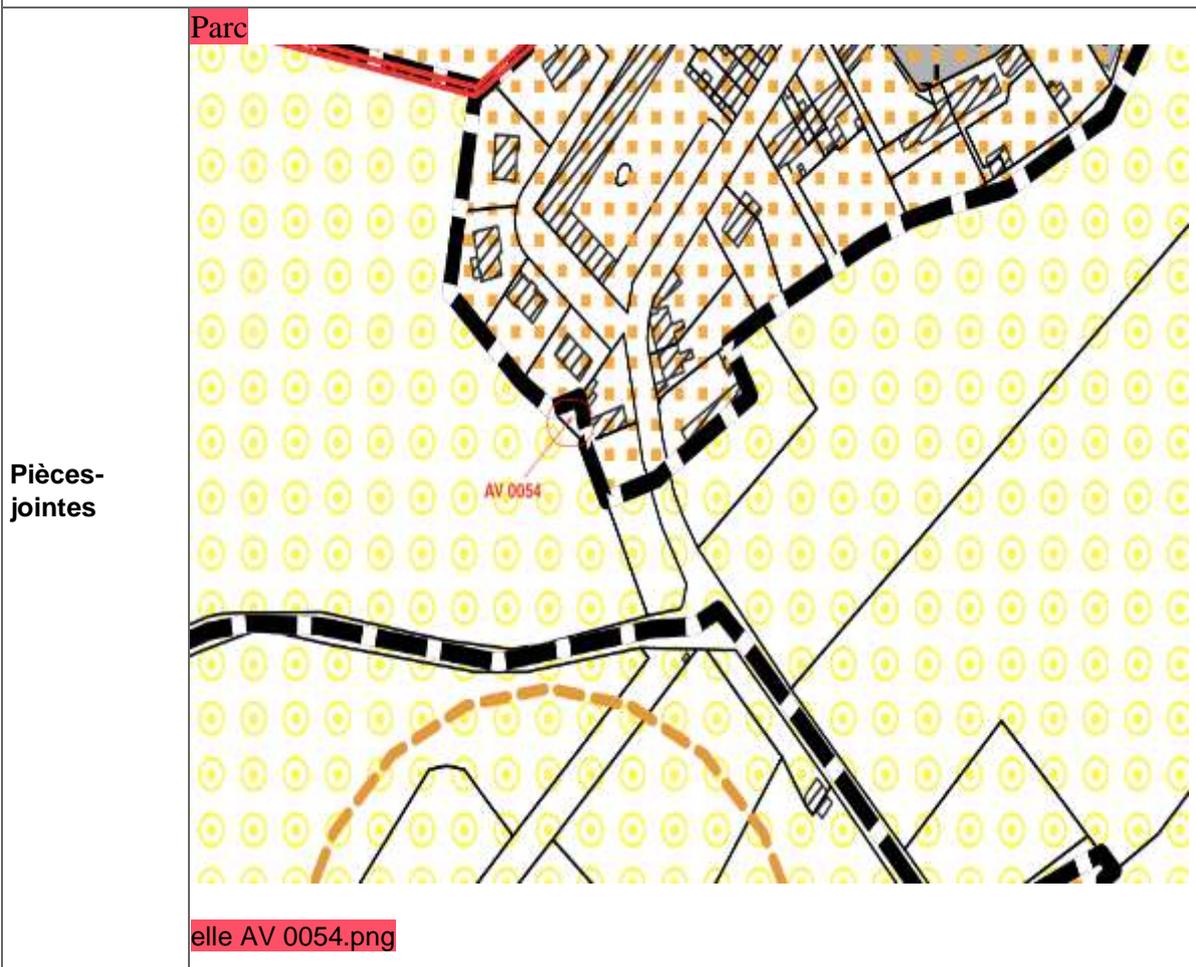
Pour toutes ces raisons, nous demandons à ce qu'elle devienne une zone Urbaine et donc constructible.

Nous vous joignons à ce mail le plan incluant la parcelle en question.

Nous vous remercions d'avance de l'attention que vous porterez à cette demande.

Cordialement,

Etienne et Daphné Frachon



	 <p>.PNG Capture parcelle AC0054</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Rinxent • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AC54 - zone A.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

En l'état, la parcelle indiquée relève d'un usage agricole. Dès lors, il paraît incohérent de différencier le classement entre les 2 terrains. Il convient de vérifier auprès de l'exploitant agricole l'usage de cette parcelle.

De même, Il est à rappeler qu'en zone A: les travaux de rénovation, de construction d'une extension avec surface limitée à 30m² et annexe sont autorisées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que cette micro-parcelle est difficilement exploitable et que le tracé des délimitations de zone ne doit pas être fait en épousant parfaitement le parcellaire mais d'une manière réfléchi afin d'éviter des dents creuses inadaptées au zonage. La demande est légitime et doit être réétudiée.

Observation N° 47 (Mairie de Saint-Inglevert)	15/11/2024 16:10:00
Par Jean Marc DORLY (Particulier) - 62179 TARDIGHEN ()	
Est venu consulter le plan de Zonage de la commune.	
Appréciations CE	

Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Tardighen • Zonage
-----------------	---

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 48 (Mairie de Saint-Inglevert)	15/11/2024 16:30:00
Par Christophe NOYON (Particulier) - 62179 TARDINGHEN ()	
remet la copie d'un mail et pièces annexes (3 pages) précisant le projet explicité lors d'un permanence à Audighen.	
Pièces-jointes	Annexe 1 P1.jpg

Annexe 1 P1

Christophe Noyon

De: Christophe Noyon
Envoyé: jeudi 14 novembre 2024 09:44
À: 'Celine DELBENDE'
Cc: a.noyon@orange.fr
Objet: RE: STECAL_Revision du PLUJ
Pièces jointes: Stecal Belledalle - Enquête publique - novembre 2024.pdf; Plan servitude AK.PDF

Bonjour Madame Delbende,

Suite à ma visite ce matin à la mairie d'Audinghen pour l'enquête publique, comme vous me l'avez conseillé, j'ai repris le plan et indiqué quelques annotations :

- Concernant le **bâtiment agricole**, j'ai essayé de faire le dessin plus ou moins à l'échelle, par homothétie avec le bâti existant. Par rapport à ma précédente construction (bâtiment en dessous de corps de ferme), je mets une travée de 5 mètres supplémentaire, mais reste de la même façon dans quelque-chose de raisonnable en terme de taille (480 m² au lieu de 420m² pour ma précédente construction) et limite la hauteur (7.85 m alors qu'on peut aller jusqu'à 12 m je crois), même si c'est un peu moins pratique au niveau agricole, pour ne pas faire une cathédrale. Je mettrai du bardage jusqu'en bas et paysagerai autour. Sur mon dessin, il ne tient pas tout à fait dans le cercle jaune. Faut-il agrandir un peu le cercle ou bien ça ne pose pas de problème ? Afin de vous permettre une meilleure compréhension du positionnement de ce bâtiment, j'ai annexé un plan de servitude demandé par ma seconde sœur lors de la dernière donation de mes parents en 2016, à l'issue de laquelle, ma sœur a reçu la maison de mes parents située en AK 0176.
- Concernant le **corps de logis du corps de ferme**, il n'est pas repris dans la zone Aeg, Je ne sais pour quelle raison d'ailleurs. A ce jour, il est occupé qu'une partie de l'année (soit pour la famille, les amis ou quelques locations saisonnières). Il n'est pas exclus qu'un jour, il soit loué à l'année. Faut-il dans ce cas le mettre dans la zone Aeg ?
- Concernant le **garage**, ce dernier remplacera l'abri de jardin existant. Il reprendra les mêmes tuelles que notre maison qui est à côté et sera bardé de bois, dans un souci d'esthétisme et d'intégration. Il sera positionné entre la haie délimitant notre jardin et la maison. J'ai noté que la zone où se trouve notre abris de jardin, future implantation de notre garage, ne se trouve pas dans le cercle jaune. Faut-il agrandir un peu le cercle pour l'y inclure, afin de rendre possible la construction ?

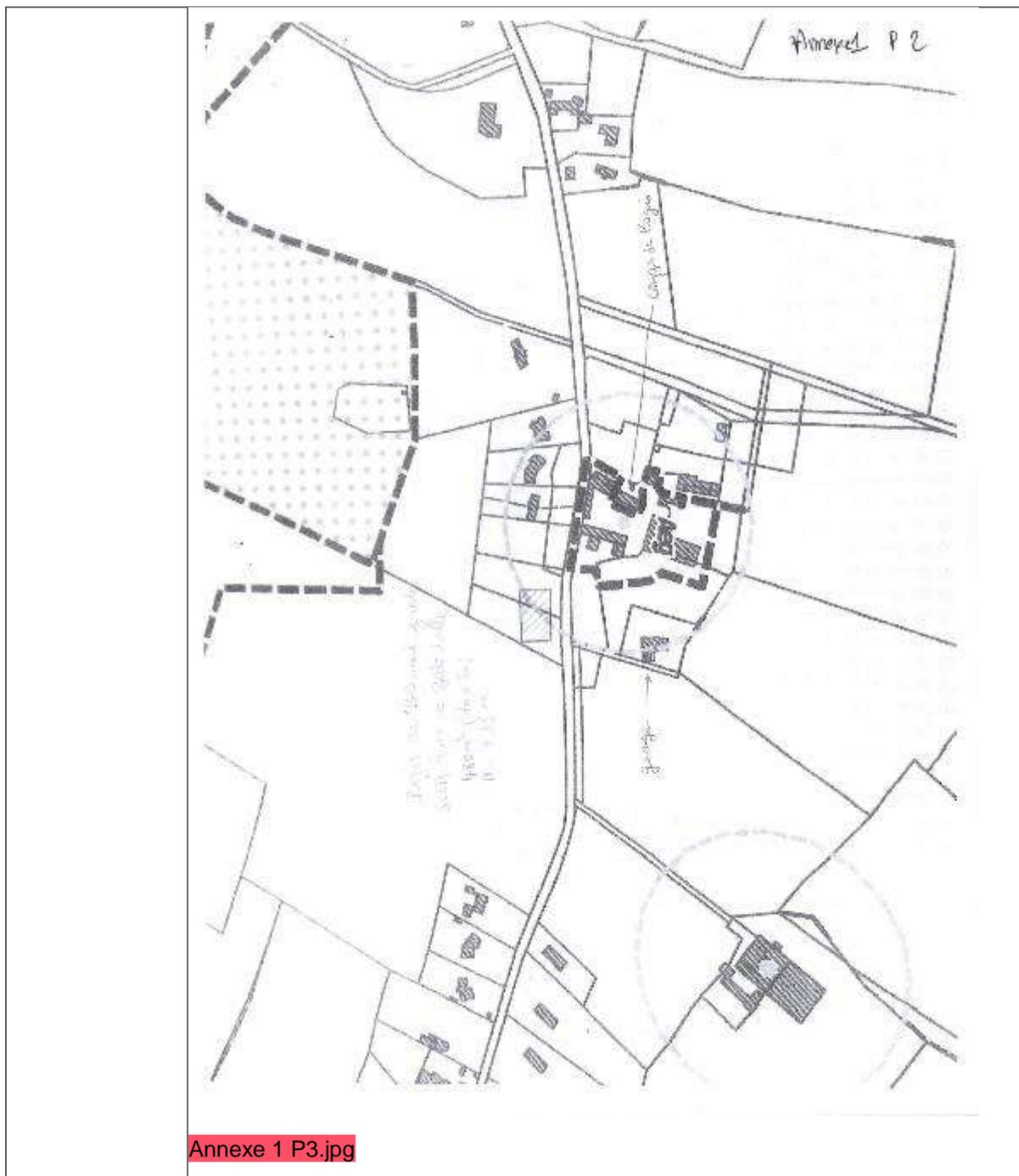
J'ai repassé vendredi à Saint-Inglevert, à la permanence, afin d'y déposer ce document avec cet email.

Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en considération ma requête et me tiens à votre disposition pour tout complément d'information,

Bien à vous,

Christophe NOYON

Annexe 1 P2.jpg



Annexe 1 P3.jpg

	<p style="text-align: right;">Annexe 1 P3</p> <p>Christophe Noyon</p> <hr/> <p>De : Christophe Noyon Envoyé : jeudi 14 novembre 2024 11:50 À : Céline DELBENDE Objet : RE: STECAL_Revision du PLUi Pièces jointes : Stecal BelleDalle - Enquête publique - novembre 2024.pdf; Plan servitude AK.PDF</p> <p>Madame Delbende, Juste une précision en complément de l'email ci-dessous. Pour le positionnement du corps de logis du corps de ferme dans la zone Aeg, si on devait faire à l'arrière côté jardin un aménagement (type terrasse couverte), ne faut-il pas l'inclure dans la zone Aeg ? Cordialement,</p> <p>Christophe NOYON Maître-Brasseur ch.noyon@2caps.fr Côte d'Opale www.2caps.fr Brasserie des 2 Caps Tél. 03 21 10 56 53 Ferme de Belle Dalle Fax. 03 21 10 54 53 F-62179 Tardinghen Mobile: 06 52 24 21 07</p> <p>De : Christophe Noyon Envoyé : jeudi 14 novembre 2024 09:44 À : 'Céline DELBENDE' <C.DELBENDE@terredes2caps.com> Cc : a.noyon@orange.fr Objet : RE: STECAL_Revision du PLUi</p> <p>Bonjour Madame Delbende,</p> <p>Suite à ma visite ce matin à la mairie d'Audinghen pour l'enquête publique, comme vous me l'avez conseillé, j'ai repris le plan et indiqué quelques annotations :</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant le bâtiment agricole, j'ai essayé de faire le dessin plus ou moins à l'échelle, par homothétie avec le bâti existant. Par rapport à ma précédente construction (bâtiment en dessous de corps de ferme), je mets une travée de 5 mètres supplémentaire, mais resté de la même façon dans quelque chose de raisonnable en terme de taille (480 m2 au lieu de 420m2 pour ma précédente construction) et limite la hauteur (7.85 m alors qu'on peut aller jusqu'à 12 m je crois), même si c'est un peu moins pratique au niveau agricole, pour ne pas faire une cathédrale. Je mettrai du bardage jusqu'en bas et paysagerai autour. Sur mon dessin, il ne tient pas tout à fait dans le cercle jaune. Faut-il agrandir un peu le cercle ou bien ça ne pose pas de problème ? Afin de vous permettre une meilleure compréhension du positionnement de ce bâtiment, j'ai annexé un plan de servitude demandé par ma seconde sœur lors de la dernière donation de mes parents en 2016, à l'issue de laquelle, ma sœur a reçu la maison de mes parents située en AK 0176.
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Autres • Tardinghen

Réponse du maître d'ouvrage :

Ferme Noyon-Tardinghen.

Les Périmètres STECAL (art. L151-19 du CU) inscrits sur le Plan A du PLUi révisé sont le résultat d'un travail concerté. En effet, sur présentation d'un projet de développement économique motivé, ont pu être inscrit des secteurs délimités au sein des zones A et N à titre dérogatoire et exceptionnel avec avis des services de l'Etat, de la CDPENAF, des partenaires et de la commune.

Seule la partie de la parcelle accueillant l'activité économique est classée en STECAL ce qui confère au STECAL son caractère exceptionnel. La maison d'habitation est soumise au régime de droit commun

des zones agricoles. En zone A générique, les extensions et les annexes (ex : garage) au bâtiment principal restent autorisées, dans les conditions posées dans le règlement écrit et au regard de la Loi littoral.

Le STECAL n'est pas délimité par le cercle autour de la ferme, mais par les pointillés noirs. Au Plan de zonage A, sont nouvellement identifiés à titre INDICATIF : les exploitations agricoles et le périmètre maximal de 100m possible autour de l'exploitation (cercle orange) si projet d'habitat à proximité. C'est une information de fond de plan qui n'a pas de valeur opposable. Il s'agit de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre du respect de la réciprocité des distances vis à vis des exploitations agricoles de type RSD ou ICPE.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve en partie la réponse du maître d'ouvrage. Concernant les identifications des fermes avec leur périmètre de 100 m, si cela est seulement à titre INDICATIF, la commission d'enquête ne voit pas l'utilité de les mentionner sur les plans A qui sont opposables, surtout qu'il y a beaucoup d'erreurs dans un sens comme dans l'autre.

Observation N° 49 (Mairie de Marquise)	18/11/2024 09:37:00
Par Thibault DELRUE (Particulier) - 4 rue Nationale 62250 MARQUISE ()	
Il serait intéressant au regard du développement de la zone économique de Marquise ainsi que de l'intensification du trafic d'évaluer les options d'urbanisme permettant de préserver une qualité de fluidité du trafic optimum notamment autour du rond-point en haut de l'avenue Ferber qui semble devenir un problème croissant.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Marquise

Réponse du maître d'ouvrage :

C'est bien noté (circulation, stationnement - compétence de la commune).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 50 (Mairie de Marquise)	18/11/2024 09:47:00
Par Ghislaine HAUDIQUET-BOURET (Particulier) - WIERRE-EFFROY ()	
Je réitère ma demande concernant le classement de ma parcelle B332 (localisée à WIERRE-EFFROY) en terrain constructible. Je déposerai ma lettre lors d'une prochaine permanence à savoir le mercredi 29.11.2024	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wierre-Effroy • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle B332 - zone A.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

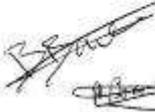
Observation N° 51 (Mairie de Marquise)	18/11/2024 10:02:00
Par Stéphane DUCHATEAU (Particulier) ()	
Repassera à la prochaine permanence le 25.11.24 Se propose de préparer de multiples et précises remarques	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Erreur Matérielle • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 52 (Mairie de Marquise)	18/11/2024 13:07:00
Par BOULY Béatrice et ses enfants Anne-Sophie, Maxime, Mathilde et Hélène (Particulier) - 33 rue de l'Aérodrome 62164 AMBLETEUSE ()	
A déposé un courrier	
Pièces-jointes	IMG_courrier de Mme Béatrice BOULY_page-0001.jpg

	<p>Fait à Marquise le 18/11/2024 BOUY Béatrice 33 rue de l'aérodrôme 62304 Ambleteuse</p>
	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Je soussignée Madame BOUY Béatrice, veuve de Monsieur BOUY Hervé étant propriétaire de la parcelle dans la zone ALA à Leulinghen - Bernes.</p> <p>Moi-même, ainsi que mes enfants Anne Sophie, Maxime, Mathilde et Héléne sommes contre ce projet urbanisme.</p> <p>Étant agricultrice depuis 2008 et exploitante de cette parcelle. Ma fille Héléne nous ayant rejoint en avril 2022 sur l'exploitation familiale de génération en génération.</p> <p>Nous souhaitons garder la pleine propriété et continuer de cultiver cette terre afin de pérenniser notre exploitation.</p> <p>Dans l'attente de votre réponse ou convocation.</p> <p>Nous vous remercions de comprendre notre mécontentement.</p> <p>Veuillez agréer Madame, Monsieur l'expression de nos salutations distinguées.</p> <p style="text-align: right;">   </p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Leulinghen-Bernes • O.A.P

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 43](#)

Analyse de la commission d'enquête :

[Voir notre analyse à l'observation 43.](#)

Observation N° 53 (Mairie de Marquise)	18/11/2024 13:11:00
Par Fabrice DELHAYE (Particulier) ()	
<p>M. DELHAYE Fabrice, propriétaire des parcelles AE162 et AE 154 sur la commune d'Ambleteuse demande la requalification de ces 2 parcelles de terre. Ces terres ont été acquises terre agricole et jadis cultivées et actuellement entretenues par un agriculteur. La requalification en zone A voire AL me paraît normale. Elle ne doit pas être en NL;</p>	

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AE162 et AE154, zone NI, 100% en Znieff 1 et Cœur de biodiversité (trame verte et bleue régionale). A ce titre, tout élément contribuant à la qualité écologique de l'espace devra être préservé: boisements, haies, mare, zone humide, voire renforcés. Une large végétation est ainsi observée sur le site notamment sur la parcelle 162.

Par ailleurs, dans le Registre Parcellaire Général 2023 (Prairie), l'Occupation du sol en 2021 sur les deux parcelles est: agricole. En concertation avec la commune et les partenaires, au regard de ces informations, le reclassement en AL qui correspond aux "espaces agricoles littoraux présentant le caractère d'espaces naturels remarquables" sera discuté.

Pour information, le zonage NI reste compatible avec de l'activité agricole. Par contre, la construction de bâtiments n'est pas autorisée.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 54 (Email)	19/11/2024 21:08:11
Par decroocq.marc@wanadoo.fr (Particulier) (decroocq.marc@wanadoo.fr)	
<p>Messieurs,</p> <p>Nous sommes propriétaires en indivision (4 frère et sœurs) d'une parcelle située à Marquise, hameau de Ledquent (secteur AK 822 et AK 824), actuellement en zone agricole.</p> <p>Nous demandons à ce que ce terrain (faisant partie d'un lot d'un peu plus de 11.000 m2, issu de la succession de nos grands-parents Van Isacker : parcelles AK 0825/0823, AK 0824/0822, AK0821, AK0818/0815/0820 et AK 0816/0817/0819), soit classé en terrain constructible, pour répondre aux besoins de la ville de Marquise et de la communauté de communes.</p> <p>Ces 5 lots situés à 700 mètres du centre- ville et à proximité immédiate de l'autoroute A16 pourraient être facilement fiabilisés ; d'autres constructions existent à proximité (maisons, hôtel...) et les réseaux sont présents.</p> <p>Il est à noter que 2 lots issus de la même succession (AK 0837/0838/0836/0835), jouxtant notre parcelle, ont pu obtenir préalablement une modification de classement pour devenir constructibles.</p> <p>Et à noter également que l'ensemble des 7 terrains de la succession, auraient été classés, puis déclassés dans les années 90.</p> <p>De plus, dans le contexte actuel d'inondations à répétition, ce risque est totalement inexistant à Ledquent.</p>	

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger sur notre demande.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions de croire, Messieurs, en l'assurance de notre considération distinguée.

Cordialement

Félicie Decroocq

Bénédicte Lelieur

Emmanuel Lelieur

Anne-Sylvie Foissey

Appréciations CE

Thème(s)	
	<ul style="list-style-type: none"> • Marquise • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 16.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 55 (Email)	19/11/2024 15:31:41
----------------------------------	---------------------

Par sigeo-sophie.guidoni@orange.fr (Autre) (sigeo-sophie.guidoni@orange.fr)

De : sigeo-sophie.guidoni@orange.fr

Envoyé : mardi 19 novembre 2024 14:11

À : 'plui-cct2cenquetepublique@registredemat.fr'

Cc : 'ddtm@pas-de-calais.gouv.fr' ; 'SIGEO - Julien BRUN' ; 'rte-cdi-lil-scet-urbanisme@rte-france.com'

Objet : Participation PPA - RTE - EP – Révision du PLUi de la CC de la Terre des 2 Caps

A l'attention de Monsieur Theliez

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité.

Vous en souhaitant bonne réception.

Sincères salutations,

Sophie GUIDONI

SIGEO - Prestataire RTE – Activité Urbanisme

GUIDONI Sophie – Chargée de mission urbanisme

Aménagement du Territoire - Géomatique & Cartographie

Hydrologie,hydraulique, urbanisme & environnement

13200 Arles

Email direction : sigeo@wanadoo.fr

Email RTE :
rte-cdi-lil-scet-urbanisme@rte-france.com

Pièces-jointes

image001.jpg



image002.jpg



ANNEXE_EBC_2024_37_PA_La-terre-des-2-caps.pdf

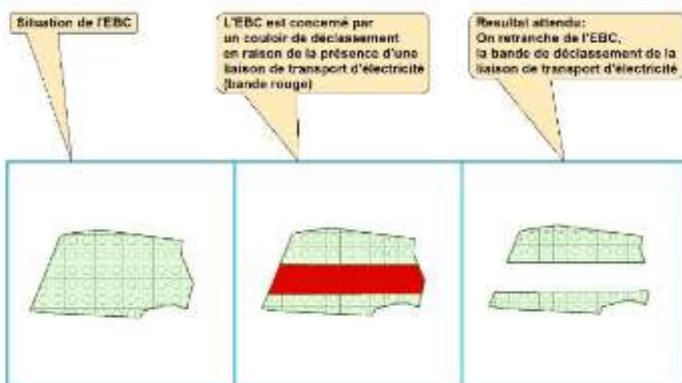


numéro : TER-EP-2024-62560-CAS-202703-
DONGTS

OBJET : Annexe - Schéma de déclassement
EBC - Révision du PLU de la
Communauté de Communes de
la Terre des 2 Caps

Marcq en Baroeul,
le 19/11/2024

Une liaison de transport d'électricité se trouve à l'intérieur d'un EBC ?



Centre Développement Ingénierie (CDI)
62, rue Louis Delos
59700 MARCQ EN BAROEUL
TEL : 03.20.13.06.00



Page 1 sur 1

www.rte-france.com

05-69-86-0088

ITE (Réseau de transport d'électricité) société anonyme à direction et conseil de surveillance au capital de 1.132.285 000 euros - S.C.S. Numéro 444 G15 289

2024_37_PA_La-terre-des-2-caps.pdf



VIS N°: AVIS AU PUBLIC
N°: TER-EP-2024-62560-CAS-200703
BONNETS
INTERLOCUTAIRE: Christophe DELMER
TÉLÉPHONE: 03.20.13.66.00 / 06.67.34.05.16
E-MAIL: ter-ep-2024-62560-cas-200703@te-france.com

CC DE LA TERRE DES 2 CAPS
sis 5, 1 e Carda - CS30060
62250 Marquise

A l'attention de Mr Theliez
ter-ep-2024-62560-cas-200703@te-france.com

OBJET: EP - Révision du PLUI de la
Communauté de Communes de
la Terre des 2 Caps

Marcq en Barrois,
le 19/11/2024

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

RTE souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

À cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Maisons aériennes 225 000 et 90 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV N° 1 ECHINGHEN MANDARTINS

Ligne aérienne 225kV N° 1 ATTAQUES (LES) - ECHINGHEN

Ligne aérienne 90kV N° 1 ECHINGHEN - MARQUISE - OSTROHOVE

Centre Développement Ingénierie Lille
67, rue Louis Galois
59700 MARCQ EN BARROIS
TEL : 03.20.13.66.00



Page 1 sur 6

www.te-france.com

08.00.00.0008

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à direction et conseil de surveillance au capital de 2 502 280 000 euros - R.C.S. Nanterre 498 619 250



Liaison aérosouterraine 90 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 MANDARINS-MARQUISE

Poste de transformation 90 000 Volts :

POSTE 90kV NO 1 MARQUISE

Par ailleurs, nous vous indiquons que la construction d'une nouvelle liaison électrique souterraine est prévue sur le territoire de **Marquise**.

Il s'agit de : **90kV NO 1 MARQUISE - RETY**

Câble Optique Souterrain Hors Réseau de Puissance (COS HRP) :

Commune de Marquise :

Liaison Télécom sortant du poste MARQUISE



Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.



Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du dossier mis à l'enquête publique, nous avons bien eu accès au plan des servitudes normalement annexé au dossier de PLUI sur lequel la servitude I4 n'apparaît pas. Dans ce contexte nous ne pouvons émettre un avis sur la conformité de cette pièce du document d'urbanisme qui doit reprendre fidèlement le tracé des ouvrages portés au Géoportail de l'Urbanisme, eux-mêmes conformes au listing ci-dessus.

1.2 Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de la CC de la Terre des 2 Caps :**

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Artois
673, avenue du Président Kennedy
62412 BETHUNE

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLUI.

Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :



- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts.

Pour les liaisons suivantes :

- **225kV NO 1 ECHINGHEN-MANDARINS**
- **225kV NO 1 ATTAQUES (LES) - ECHINGHEN**
- **90kV NO 1 ECHINGHEN - MARQUISE - OSTROHOVE**
- **90kV NO 1 MANDARINS-MARQUISE**

Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UCd, Ued, A, Ab, Azh, N** du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »



• **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

• **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'assurance de notre considération distinguée.

Cyril WAGNER
Directeur Régional Centre Développement & Ingénierie de Site
Chef du Service Coordonné Environnement Tels

Annexes :

- Liste des ouvrages implantés et en projet sur le territoire couvert par le PLU de la CC de la Terre des 2 Caps
- Schéma/tableau précis pour déclasser les BBC
- Protocole de hiérarchisation des données RTT sur l'Open data énergie
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie 1 DDTM du Pas-de-Calais ddtm@pas-de-calais.fr



Liste par commune des Ouvrages du Réseau Public de Transport d'Electricité traversant le Territoire de la CC de la Terre des 2 Caps :

BELVAEQUEN

Ligne aérienne 90kV N0 1 ECHINGHEN - MARQUISE - OSTROHOVE

MANINGHEN HEINE

Ligne aérienne 90kV N0 1 ECHINGHEN - MARQUISE - OSTROHOVE

MARQUISE

Ligne aérienne 90kV N0 1 ECHINGHEN - MARQUISE - OSTROHOVE

Liaison souterraine 90 kV N0 1 Marquise - Rely

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 MANDARINS-MARQUISE

POSTIL 90kV N0 1 MARQUISL

OFFRETHUN

Ligne aérienne 90kV N0 1 ECHINGHEN - MARQUISL - OSTROHOVE

RETY

Ligne aérienne 225kV N0 1 ATTAQUES (LES) - ECHINGHEN

Ligne aérienne 225kV N0 1 ECHINGHEN-MANDARINS

Liaison souterraine 90 kV N0 1 Marquise - Rety

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 MANDARINS-MARQUISE

ROUSSET

Liaison souterraine 90 kV N0 1 Marquise - Rety

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 MANDARINS-MARQUISE

WALDULMELIN

Ligne aérienne 90kV N0 1 ECHINGHEN - MARQUISE - OSTROHOVE

WERRÉ CÉTROV

Ligne aérienne 225kV N0 1 ATTAQUES (LES) - ECHINGHEN

Ligne aérienne 225kV N0 1 ECHINGHEN-MANDARINS

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 MANDARINS-MARQUISE

Les communes suivantes de la communauté de communes du projet ne sont pas concernées par les ouvrages du Réseau RTE, il s'agit de :

AMBLETEUSE
AUMBERT
AUDINCHEM
AURESSELLES
BAZINGHEN
FERQUES
HERVELINGHEN

LANDRETHUN LE NORD
LEUBRINGHEN
FILLINGHEN BERNE
SAINT INGLEVERT
TARDINGHEN
WISSANT



PRÉVEZ RTE pour mieux construire

Il est important pour vous d'identifier RTE, l'opérateur du réseau, afin d'être en mesure de lui faire connaître les projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension.

Le service dédié : un formulaire que vous pouvez compléter en ligne sur le site www.rte-france.com ou par téléphone au 09 70 00 00 00.

Les modalités de dépôt : les projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension doivent être déclarés à RTE avant le début des travaux.

Les modalités de suivi : RTE vous accompagne tout au long du processus de construction et vous informe des éventuels impacts de vos projets sur le réseau électrique.

Le service dédié : un formulaire que vous pouvez compléter en ligne sur le site www.rte-france.com ou par téléphone au 09 70 00 00 00.

Les modalités de dépôt : les projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension doivent être déclarés à RTE avant le début des travaux.

Le service dédié : un formulaire que vous pouvez compléter en ligne sur le site www.rte-france.com ou par téléphone au 09 70 00 00 00.

Les modalités de dépôt : les projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension doivent être déclarés à RTE avant le début des travaux.

CONTACTEZ RTE pour mieux construire

Le service dédié : un formulaire que vous pouvez compléter en ligne sur le site www.rte-france.com ou par téléphone au 09 70 00 00 00.

Les modalités de dépôt : les projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension doivent être déclarés à RTE avant le début des travaux.

Le service dédié : un formulaire que vous pouvez compléter en ligne sur le site www.rte-france.com ou par téléphone au 09 70 00 00 00.

Les modalités de dépôt : les projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension doivent être déclarés à RTE avant le début des travaux.

+ de 105 000 km

de lignes à haute et très haute tension en France

Rte Le réseau de transport d'électricité

EN RÉSUMÉ

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

UNE SERVITUDE 14 EST-ELLE PRÉSENTE SUR LA ZONE DU CHANTIER ÉTUDIÉ ?

SI OUI ALORS:...

CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER

www.rte-france.com
f rte.france @rte_france

© Février 2018 - Conception et réalisation : DIMALECTICA - Crédits photos : Mediablogique RTE. Tous droits réservés.
RTE - Réseau de Transport d'Électricité, Société anonyme à Directeur et Conseil (le superviseur au capital de 2 032 287 000 € - RCS Nanterre 444 912 238)

OpenDataEte_ProtocoleTelechargement_LILLE.pdf



**TELECHARGEMENT DU RESEAU
RTE AU FORMAT SIG SUR LE
SITE DE L'OPEN DATA
RESEAUX-ENERGIES**

Prérequis : un logiciel de SIG est nécessaire pour visualiser les données cartographiques du réseau RTE téléchargeables depuis l'Open Data.

Connectez-vous sur l'Open Data Réseaux Énergies
[Accueil](#) — [Open Data Réseaux Energies \(ODRE\) \(reseau-energies.fr\)](#)



Via l'onglet de « *Données* », dans le menu de gauche « *Mat clé* », déroulez la liste en cliquant sur « *Plus* » puis sélectionnez « *SIG* » puis filtrez « *RTE* »

Filtres

Vue

- Analyse 70
- Carte 36
- Vue personnalisée 2

Modifié

- 2017 2
- 2018 41
- 2019 17

Producteur

- RTE 46
- EDF 1
- EDF-GDF 4
- WOW 2
- WOW-HYDRO 2
- SECS ODE 4
- Fluo 1

Mat clé

- Electricité 46
- Production 32
- Territoire 30
- Bilan annuel 49
- Région 20
- Plus** 19

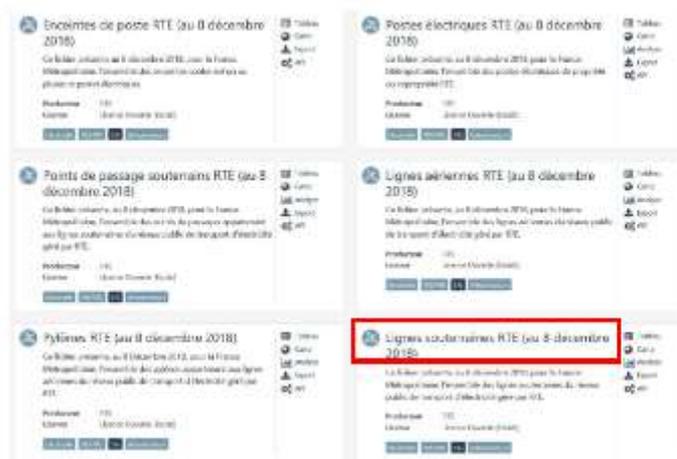
Mat clé

- Electricité 46
- Gas 47
- Production 32
- Consumption 32
- Région 21
- Territoire 21
- Bilan annuel 28
- Infrastructure 20
- Territoire Nord Régional 14
- Période production 13
- ENT 11
- Fluo 11
- SIG 11
- Fluo 11
- SIG 6

Producteur

- RTE 6

On y retrouve la donnée du patrimoine de RTE :



On y retrouve les couches du réseau scindé en fonction de la typologie des ouvrages :

- Lignes aériennes
- Liaisons souterraines
- Pylônes
- Localisation et Enceintes de postes électriques
- Points de passage souterrain (domaine Liaison souterraine : chambres de raccordement)

Cliquez sur le jeu de données que vous souhaitez télécharger (ici par exemple, les lignes souterraines).

Prenez connaissance des informations écrites qui s'affichent, cliquez sur l'onglet « *Informations* » puis descendez en bas de la page.



Déclassement des EBC

La donnée matérialisant le balancement des câbles (sur laquelle RTE se base pour déterminer la largeur optimale des bandes de déclassement autour des liaisons aériennes qui traversent des EBC) se trouve ici :

[Végétation dans l'emprise des lignes RTE — Open Data Réseaux Énergies \(ODRE\) \(reseaux-energies.fr\)](#)

Voir le fichier .zip (BDR_CGGLA...) de la page « Informations » :

Suivre les mises à jour

En vous abonnant à ce jeu de données, vous

Dernier traitement : 12 octobre 2020 17:49 (métadonnées)
10 septembre 2019 20:57 (données)

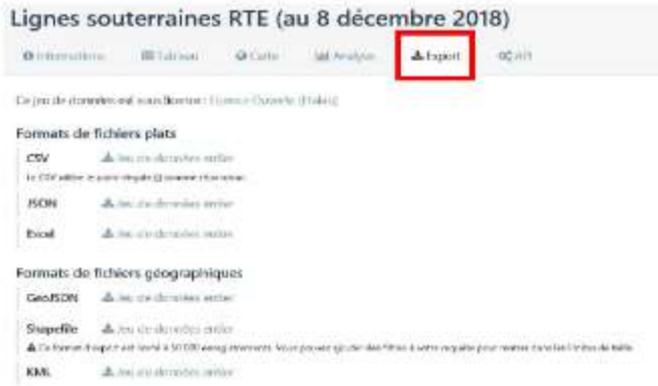
Pièces jointes

Classez pour trier

 BDR_CGGLA_VEGEO_20190705.zip

Attention toutefois à la date de mise à jour car le réseau évolue et la diachronie des données peut entraîner des erreurs de déclassement.

Pour toute question, vous pouvez envoyer un mail à rte-inspire-infos@rte-france.com

	<p>Dans la rubrique « <i>Pièces jointes</i> » puis cliquez sur le fichier <i>.zip</i> le plus récent pour lancer le téléchargement (de l'ensemble du jeu de données au format Shape).</p>  <p>Attention de bien télécharger les données les plus récentes</p> <p>Voir l'onglet « <i>Export</i> » pour consulter les autres formats disponibles</p> 
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Général CCT2C

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant le règlement écrit, la demande sera analysée en concertation avec les partenaires et notamment le PNR qui a également formulé un avis sur le sujet.

S'agissant des servitudes et des modifications d'EBC, ces demandes pourront être intégrées dans le PLUi à l'issue de l'enquête publique.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage mais signale que cette contribution aurait dû faire partie des avis des PPA et qu'elle est hors délais.

Observation N° 56 (Mairie de Marquise)	18/11/2024 13:40:00
Par Fabrice DELHAYE (Particulier) - 62164 AMBLETEUSE ()	
M. DELHAYE Fabrice représentant la famille FAIEULLE et BOUTON redemande la requalification de la parcelle AD n° 8 en zone AU afin de pouvoir faire un projet d'urbanisme	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AD 8 à Ferques, zone Ab (espace agricole à haute fonctionnalité écologique avérée), 22% en EBC, 22% en EVP au plan B.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 57 (Mairie de Marquise)	18/11/2024 16:31:00
Par M. DUWAT pour les Carrières du Boulonnais (Entreprise) - Carrières du Boulonnais 62250 FERQUES (dduwat@groupecb.com)	
Dépôt d'un dossier de 20 pages et 2 photos aériennes	
Pièces-jointes	DOSSIER CARRIERES PAGE DE COUVERTURE.jpg



DEMANDES DE MODIFICATION PAR LA **SAS CARRIERES DU BOULONNAIS**
PROCEDURE DE REVISION DU **PLU** APPROUVE EN **2019** DE LA CC TERRE DES 2 CAPS
COMMUNES DE :

FERQUES

LEULINGHEN BERNES

LEUBRINGHEN

MARQUISE

RINXENT

6 18/11/2029

CARRIERES DU BOULONNAIS
SAS au Capital de 9 000 000 €
Siège Social : 25 AVENUE DE TERROIR
62250 LEULINGHEN-BERNES
S+1 750 350 RCS Boulogne-sur-Mer

DOSSIER CARRIERES SOMMAIRE.jpg

SOMMAIRE

1^{ère} partie : Demandes relatives à modification des plans réglementaires B

2^{ème} Partie : Demandes relatives à informations complémentaires des plans annexes (SUP) et (IOD)

IMG 1.jpg

**1^{ère} Partie : DEMANDES RELATIVES A MODIFICATION DES PLANS
REGLEMENTAIRE B**

COMMUNE DE LEULINGHEN BERNES

PLAN B : Secteurs et éléments à protéger



EXRAT DE L'ARRET DE PROJET DE 2018

OBSERVATION: L'Espace Boisé Classé repris sur ce plan est situé en zone de glissement (Nc). Il intégrera le futur périmètre d'autorisation de notre société. Cette demande de déclassement a été sollicitée et validée lors du dernier comité de suivi du Plan Paysage présidé par la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps le 07 Juin 2024 mais n'a pas été repris dans l'arrêt de projet ci-dessous.

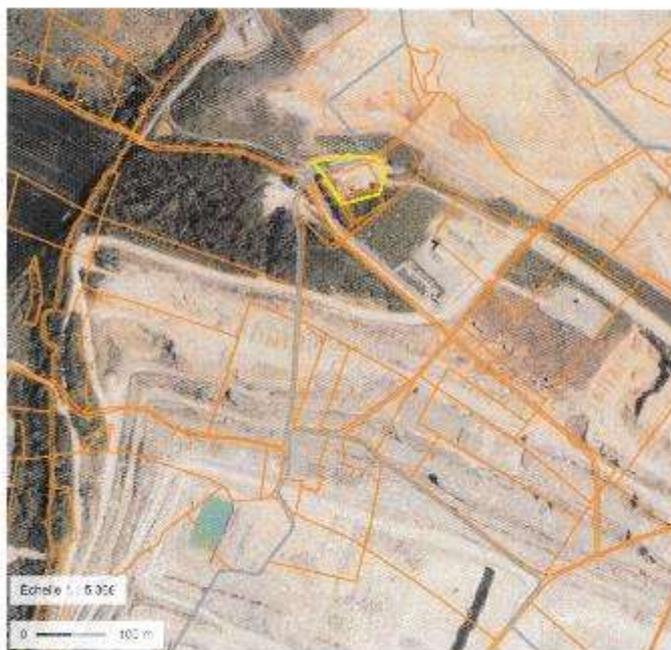
IMG 2.jpg



EXTRAIT DU PLAN AEROT DE PROJET DE JUIN 2024

L'ensemble de **parcelles** identifié sur ce Plan appartient aux Carrières du Boulonnais, situées à l'intérieur de notre périmètre d'Autorisation n°181816.111111. Ci-après, photos aériennes de 2021 mettant en évidence la terrain nu.

IMG 3.jpg



Vue aérienne de 2021 (Geoportal) où l'emprise des bâtiments est nue.

NOTRE DEMANDE :

Déclasser cet **Espace Boisé Classé** en **Zone Boisée** pour une cohérence avec le zonage actuel et le Plan Paysage pour l'exploitation future comme présentée et validée par le comité de suivi du Plan Paysage.

Retirer le tracé des **allées** qui ne correspondent plus à la réalité du terrain.

IMG 5.jpg

OBSERVATION : Le **Bande Boisée** identifiée sur le Plan d'arrêt de projet déposé le 21/11/2016 n'est pas reprise telle quelle dans le Plan approuvé du 04/12/2015 mais identifiée comme **Espace Boisé Classé** sans concertation ni même information. Cela n'est pas justifié et incohérent avec l'application du Plan Paysager du Bassin Carrier (paragraphe 2.1.2. des Orientations d'Aménagement du PLU) pour le dépôt de Bellefontaine) qui précise que cette zone est destinée à l'extension de dépôts s'appuyant sur les versants déjà boisés (zonés Nd sur le Plan A) et qui impose aux carriers une plantation progressive de bandes boisées au fur et à mesure de leur mise en dépôts de matériaux stériles.

Cette demande de déclassement a été sollicitée et validée lors du dernier comité de suivi du Plan Paysage mais a été repris en **Espace Vert Protégé** dans l'arrêt de projet ci-dessous et non en **Bande Boisée** comme initialement.



EXTRAIT DU PLAN ARRÊT DE PROJET DE JUIN 2024

NOTRE DEMANDE :

Reclasser l'**Espace Vert Protégé** en **Bande Boisée** et ainsi marquer l'actualisation du Plan Paysager du Bassin Carrier du PLU, notamment aux articles NC.12 (P.215) et ND.12 (P.218) du Règlement. « Espaces libres et plantations »

IMG 6.jpg

COMMUNE DE LEULINGHEN BERNES

PLAN B : Secteurs et éléments à protéger



EXTRAIT DU PLAN ARRÊT DE PROJET DE JUIN 2024

OBSERVATION: Les **Santies Boisées** et **Haies** repérées sur ce plan et situées en zone d'extension du dépôt du Repos du Lièvre (Nc) n'existent plus suite à l'arrêté préfectoral du 19 Mars 2024 autorisant l'extension de la carrière et l'exploitation d'un bassin nouveau de stockage de boues de lavage. Les travaux de terrassement ont été effectués et la rigole du bassin en cours de réalisation.

De même la section du cours d'eau du fossé de Ferques identifiée entre les 2 croix bleues n'existe plus mais canalisée en interne et identifiable à partir du point de rejet

NOTRE DEMANDE :

- Retirer le tracé des **Santies Boisées**, **Haies** et **section de cours d'eau** qui ne correspondent plus à la réalité du terrain.

IMG 7.jpg

- **COMMUNE DE FERQUES et par extension MARQUISE**
- **PLAN B : Secteurs et éléments à protéger**



EXTRAIT DU PLAN ARRÊT DE PROJET DE JUIN 2024

OBSERVATION : La section du cours d'eau du fossé de Ferques identifiée entre les 2 croix bleues n'existe plus mais canalisée en interne et identifiable à partir du point de rejet  précisé sur l'extrait ci-avant sur la commune de Leulinghen-Bernes.

NOTRE DEMANDE :

- Retirer le tracé de cours d'eau entre les 2 croix bleues qui ne correspond pas à la réalité du terrain.

IMG 9.jpg



Vue aérienne de 2021 (Geoportail) où les emprises des bâtiments sont boisées.

IMG 10.jpg



Vue aérienne de 2021 (Caaporail) où les emprises des bâtiments sont nuées et boiaées.

NOIRE DEMANDE:

- Retirer le tracé des bâtiments qui ne correspondent plus à la réalité du terrain.

IMG 11.jpg

**2ème Partie : DEMANDES RELATIVES A INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
DES PLANS ANNEXES (SUP) et (IOD)**

COMMUNE DE LEULINGHEN BERNES

PLAN ANNEXE : Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) et Informations d'Obligations Diverses (IOD)



OBSERVATION : La ZNIEFF repérée sur ce plan intègre des zones en cours d'exploitation selon notre Arrêté Préfectoral (08/08/08).

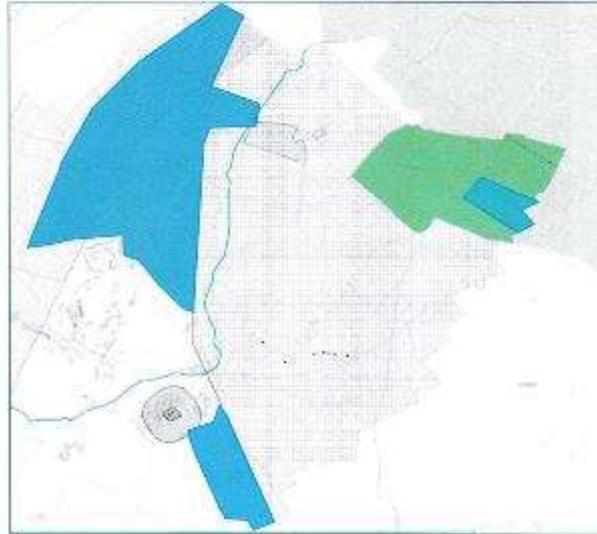
NOTRE DEMANDE :

- Retirer le secteur de la ZNIEFF concerné par la zone de carrière, soit toute la zone délimitée en rouge.

IMG 12.jpg

COMMUNE DE LEULINGHEN BERNES

PLAN ANNEXE : Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) et Informations d'Obligations Diverses (IOD)



Observation: Le tracé de la servitude 16 Mise en Carrère ne correspond à aucun périmètre connu (limite de notre Périmètre d'Autorisation ou limite du secteur « CARRÈRE »).

NOTE/REMARQUE:

- Agrandir le tracé de la servitude 16 pour le mettre en cohérence avec le secteur « CARRÈRE », secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol (Article R 123-11 c.Cu et Article R 151-34). Zones bleues repérées sur ce plan.

IMG 13.jpg

COMMUNE DE FERQUES

PLAN ANNEXE : *Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) et Informations d'Obligations Diverses (IOD)*



OBSERVATION : La ZNIEFF repérée sur ce plan intègre des zones en cours d'exploitation selon notre Arrêté Préfectoral (08/08/08).

NOTE DEMANDE :

- Retirer le secteur de la ZNIEFF concernée par la zone de carrières, soit toute la zone délimitée en rouge.

IMG 14.jpg

COMMUNE DE FERQUES

PLAN ANNEXE : Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) et informations d'Obligations Diverses (OD)



OBSERVATION : Le tracé de la servitude 16 *Mise en Carrère* ne correspond à aucun périmètre connu (limite de notre Périmètre d'Autorisation ou limite du secteur « CARRÈRE »)

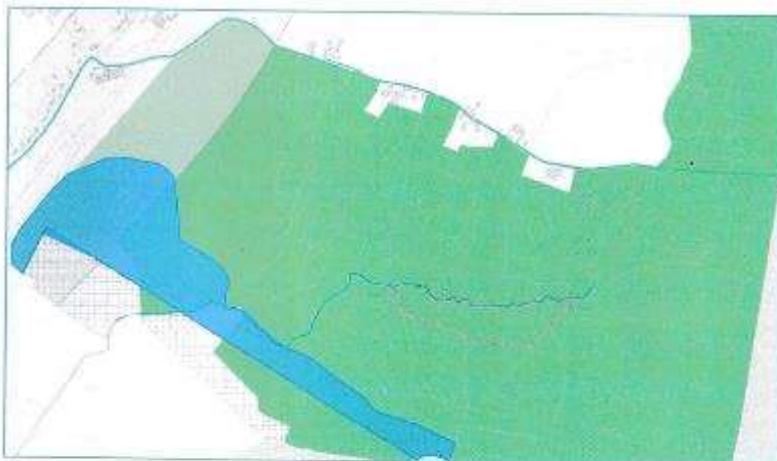
NOTRE DEMANDE :

- Agencer le tracé de la servitude 16 pour le mettre en cohérence avec le secteur « CARRÈRE », secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol (Article R 123-11 c Cu et Article R 151-34). Zone bleue renforcée sur ce plan.

IMG 15.jpg

COMMUNE DE LEUBRINGHEN

PLAN ANNEXE : Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) et Informations d'Obligations Diverses (IOD)



OBSERVATION : Le tracé de la servitude 16 Mine et Carrière ne correspond à aucun périmètre connu (limite de notre Périmètre d'Autorisation ou limite du secteur « CARRIERE »)

NOTRE DEMANDE :

- Agrandir le tracé de la servitude 16 pour le mettre en cohérence avec le secteur « CARRIERE », secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol (Article R 123-11 c Cu et Article R 151-34).
Zone bleue repérée sur ce plan.

IMG 16.jpg

COMMUNE DE LEUBRINGHEN

PLAN ANNEXE : Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) et Informations d'Obligations Diverses (IOD)



OBSERVATION : La ZNIEFF repérée sur ce plan intègre des zones en cours d'exploitation selon notre Arrêté Préfectoral (08/08/09) et une future zone d'exploitation selon l'O.A.P. Plan Paysager.

NOTRE DEMANDE :

- Retirer le secteur de la ZNIEFF concerné par la zone de carrières, soit toute la zone délimitée en rouge.

PAGE 17.jpg

COMMUNE DE RINXENT

PLAN ANNEXE : Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) et Informations d'Obligations Diverses (IOD)



OBSERVATION : Les Dates de mine cerclés sur ce Plan sont situés sous un dépôt scellés.

CONSTAT : Le tracé de la servitude I6 (Mias et Carrière) ne correspond à aucun périmètre connu (limite de notre Périmètre d'Autorisation ou au limite du secteur « Carrière »)

NOTRE DEMANDE :

- Agrandir le tracé de la servitude I6 pour le mettre en cohérence avec le secteur « Carrière », secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol (Article R 123-11 c Cu et Article R 151-34). Zone bleue repérée sur ce plan.

PAGE 18.jpg

COMMUNE DE MARQUISE

PLAN ANNEXE : Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) et Informations d'Obligations Diverses (IOD)



OBSERVATION : Le tracé de la servitude I6 *Mines et Carrières* ne correspond à aucun périmètre connu (limite de notre Périmètre d'Autorisation ou limite du secteur « CARRIERE »)

NOTRE DEMANDE :

Agrandir le tracé de la servitude I6 pour la mettre en cohérence avec le secteur « CARRIERE », secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol (Article R 151-34 2° du Code de l'Urbanisme). *Zone bleue* repérée sur ce plan.

PHOTO AERIENNE 1 DES CARRIERES.jpg

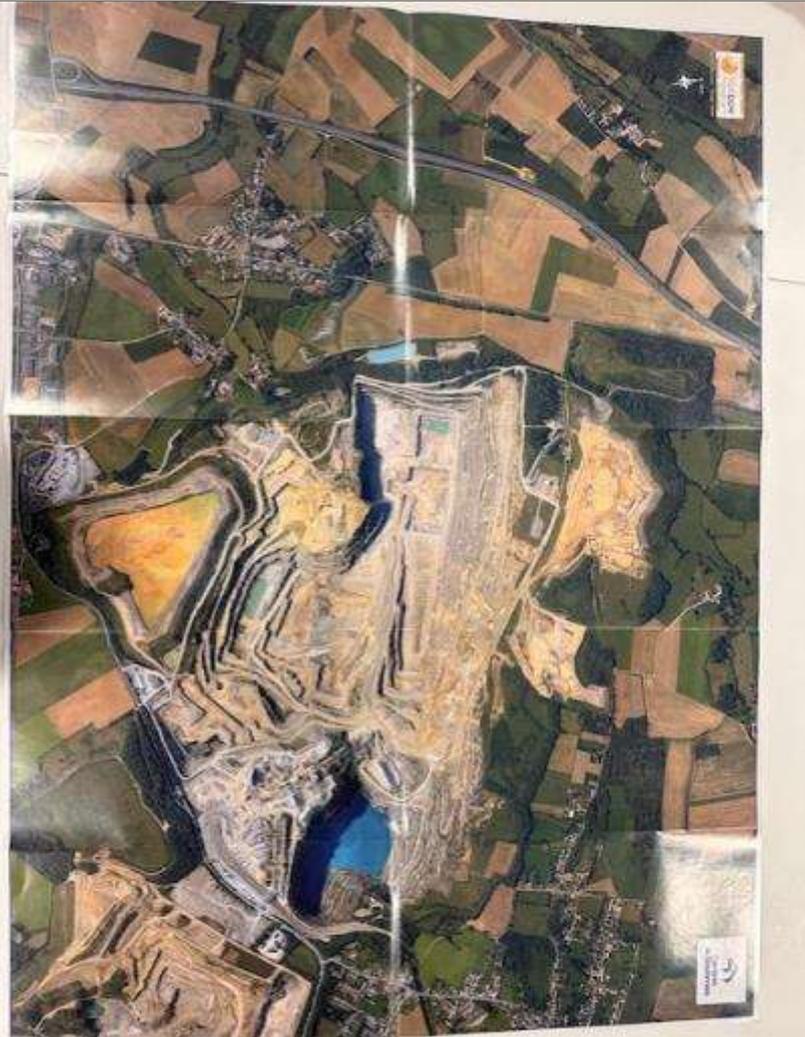
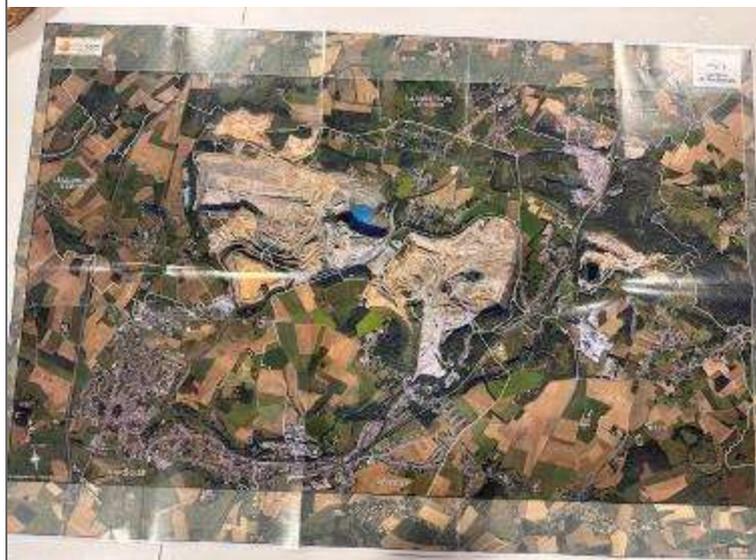


PHOTO AERIENNE 2 DE LA CARRIERE.jpg



Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Erreur Matérielle • Ferques • Leubringhen • Leulinghen-Bernes • Marquise • Règlement • Rinxent • Servitude d'utilité publique • ZNIEFF

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la modification de l'inventaire du patrimoine naturel, la demande sera analysée en concertation avec la commune et le PNR, en croisant notamment avec l'avis du PNR sur le PLUi, et au regard des décisions prises suite à la réunion collective du 01/02/2024 (BDCO, CCT2C, PNR, CBD), mais aussi des échanges avec l'agence d'urbanisme BDCO et le PNR et du comité de suivi du Plan de Paysage du Bassin Carrier en juin 2024.

Certains éléments (modifications de ZNIEFF ou de servitudes d'utilité publique) ne relèvent pas de la compétence de la CCT2C et ne pourront être modifiés comme souligné en réunion.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 58 (RegistreDemat)	20/11/2024 16:54:34
Par Fabienne Labbe (Particulier) - 5 rue Jeanne d'Arc 62164 ambleteuse (af.labbe@gmail.com)	
Ma préoccupation principale: que le jugement du TA du 22 mai 2024, qui a annulé les règles de hauteur du PLUi, soit pris en considération et que le règlement revienne à des hauteurs inférieures, fixées d'après celle des constructions existantes, afin de préserver une certaine harmonie dans la physionomie de nos villages.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Règlement

Réponse du maître d'ouvrage :

Par le jugement du Tribunal Administratif du 22 mai 2024, en réponse au recours contre le PLUi approuvé le 04 décembre 2019 par l'association sauvegardons Ambleteuse, il a été reconnu une insuffisance du rapport de présentation qui ne justifie pas les majorations des règles de hauteurs et les différences instituées entre les zones UAc, UAd, Uba, UBb, UCa, UCb, UCd, A et N sur la commune d'Ambleteuse. Les règles de hauteurs ne sont donc pas remises en cause par le Tribunal Administratif, c'est le manque de justification qui présente un motif d'irrégularité du document.

Par conséquent: sur les 21 communes du territoire de La terre des 2 caps, les règles de hauteur maximale au PLUi approuvé le 04 décembre 2019, des constructions dans ses articles UAd-9, UCb-9,

UCd-9, 1AUh-9, A-9 et N-9 ainsi que la tolérance d'un mètre ou deux mètres lorsque la hauteur fixée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits sont annulées. C'est le retour aux règles des POS et PLU communaux qui s'appliquent dans l'instruction de toutes les autorisations d'urbanisme, contrariant de nombreux projets.

En prise en compte des conclusions du jugement précité, les hauteurs inscrites au Règlement en chaque zone ont bien été vérifiées dans le cadre de la révision du PLUi et des nouvelles justifications dans le Rapport de Présentation ont été effectuées p58 du rapport de justification. A l'issue de l'enquête publique, un conseil juridique assurera de nouveau un travail de relecture veillant à la bonne faisabilité des règles indiquées et aux ajustements si nécessaires.

Par ailleurs, dans le respect de la Loi Climat et résilience d'aout 2021 et en traduction de la stratégie politique du territoire (PADD), à l'écoute des architectes locaux concertés dans le cadre de la révision du PLUi, les documents d'urbanisme doivent permettre une certaine densité des constructions pour répondre à l'obligation de limiter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain sur les terres agricoles et naturelles et pour permettre d'atteindre les performances énergétiques exigées par la Réglementation Thermique 2020. Le PADD du PLUi révisé permet ainsi de promouvoir les formes urbaines diversifiées tout en veillant à l'intégration paysagère dans le respect de la morphologie générale des bâtiments alentours. Les hauteurs édictées au Règlement correspondent à des morphologies urbaines existantes.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. Mais, la justification de la majoration des règles des hauteurs de construction a effectivement été faite mais a minima et présente encore des sources d'insécurité juridique et doit être retravaillée.

Observation N° 59 (Mairie de Marquise)	18/11/2024 16:52:00
Par M. DEWAT pour LES CARRIERES DU BOULONNAIS (Entreprise) - 62250 FERQUES (ddewat@groupecb.com)	
Dépôt d'un dossier de 20 pages et 2 photos aériennes : - Ajout ci-dessous de 2 pages non enregistrées dans l'observation précédente	
Pièces-jointes	IMG 4.jpg

COMMUNES DE LEULINGHEN-BERNES ET PAR EXTENSION LEUBRINGHEN

PLAN B : Secteurs et éléments à protéger



EXTRAIT DU PLAN ARRÊTÉ DE PROJET DE NOVEMBRE 2018



EXTRAIT DU PLAN APPROUVÉ DE DÉCEMBRE 2018

IMG 8.jpg

	<p>- COMMUNE DE FERQUES - PLAN B : Secteurs et éléments à protéger</p>  <p>OBSERVATION : Les obstacles identifiés sur ce Plan appartenant aux Carrières du Boulonnais, situés à l'intérieur de notre périmètre d'Autorisation et aux abords, n'existent plus. Ci-après, photos aériennes de 2021 mettant en évidence les terrains nus et/ou boisés.</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Erreur Matérielle • Ferques • Leubringenhen • Leulinghen-Bernes • Marquise • Règlement • Rinxent • Servitude d'utilité publique • ZNIEFF

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir la réponse à l'observation 57.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 60 (Mairie d'Audinghen)	20/11/2024 12:11:00
Par Marc SARPAUX (Élu) - Mairie 62179 AUDINGHEN ()	
<ul style="list-style-type: none"> - Le site 3 (camping) appartient à la commune et est complètement adapté pour recevoir une unité de gendarmerie (souhait gouvernemental). Présence d'urbanisation en face (fermes et gîtes). Implantation d'une aire de camping-cars sur une partie de la zone en continuité du parking P2 du Grand Site. Une urbanisation existe déjà puisqu'il y a la maison du Grand Site et ses bureaux ainsi qu'un hôtel-restaurant et un magasin. Un musée avec construction une habitation à l'arrière sur le terrain de camping avec 135 emplacements - HLL) - Parcelle AB 457 en zone AI actuellement. La demande de droits à construire est maintenue d'autant que ce terrain était constructible auparavant. On pourrait revoir la classification EBC afin de permettre la constructibilité. - Le calvaire au rond-point est repris en petit patrimoine bâti alors qu'il devrait être acté en patrimoine religieux. - Le muret de la rue de la Forge n'est pas en visuel sur le plan B-3 « secteurs et éléments à protéger » - Sur le plan B 3 « secteurs et éléments à protéger » certaines parcelles cadastrales ne sont pas reprises en « Bâtiment d'origine agricole » alors qu'il y a une activité agricole. Hameau d'Onglevert AL 112 et 113 Route de Floringzelle AC 49 le Hamel AK 75 et inversement certaines parcelles cadastrales sont reprises en « Bâtiment d'origine agricole » mais n'ont plus d'activité agricole Rue principale AO 98 Rue principale AH 331 Route de Todincthun AH 378 et AH 443 à 445 Route de Todincthun AH 64. - Sur le plan réglementaire A3 certaines exploitations agricoles n'ont pas de périmètre des 100 m Hameau d'Onglevert AL 39 et 40 Route du cran aux œufs AD 90 Lieu-dit Watermel AK4 Le Hamel AK 75 - Sur le plan réglementaire A3, la parcelle cadastrale, route de Floringzelle AB 227, a été reprise dans le périmètre des 100 m autour des exploitations agricoles alors qu'il s'agit d'une maison individuelle. - Rue Portelette, parcelle 416 manque une servitude et les implantations demandées par ABF (Arbres). 	

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • O.A.P

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur le plan B, l'intitulé "bâtiment d'origine agricole" ne signifie pas qu'il existe une activité agricole. Il s'agit de bâtiments au caractère patrimonial à protéger d'un point de vue architectural. A savoir qu'en zone A ou N, seuls les "bâtiments d'origine agricole" répertoriés au Plan B peuvent faire l'objet d'un changement de destination au besoin. Dès lors, il est possible que des bâtiments repérés n'aient plus d'activité agricole, mais il peut être envisagé de changer leur destination.

Par ailleurs, au Plan de zonage A, sont nouvellement identifiés à titre INDICATIF : les exploitations agricoles et le périmètre maximal de 100m possible autour de l'exploitation si projet d'habitat à proximité. C'est une information de fond de plan qui n'a pas de valeur opposable. Il s'agit de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre du respect de la réciprocité des distances vis à vis des exploitations agricoles de type RSD ou ICPE.

En fonction de l'observation reprise dans l'avis de la commune, les exploitations agricoles avec le périmètre indicatif des 100m pourront être ajoutées au plan A concernant:

- Hameau d'Onglevert AL 39 et 40
- Route du cran aux œufs AD 90
- Lieu-dit Watermel AK4
- Le Hamel AK 75

Pourra être retirée du plan A : route de Floringzelle parcelle AB 227, identifiée comme exploitation agricole.

Nous examinerons la demande concernant la Rue Portelette.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage sur les différents points, à l'exception de la première question. Elle constate que le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse sur l'emplacement de la nouvelle caserne de gendarmerie que la commune veut placer sur le site 3 (camping) au lieu de l'emplacement réservé 3-01 qui d'ailleurs n'est pas identifié comme étant pour la nouvelle gendarmerie mais comme étant d'intérêt général ce qui ne veut rien dire. La commission d'enquête encourage vivement la CCT2C a étudié la proposition de la commune qui répond mieux au cahier des charges de la Gendarmerie nationale. Concernant les identifications des fermes avec leur périmètre de 100 m, si cela est seulement à titre INDICATIF, la commission d'enquête ne voit pas l'utilité de les mentionner sur les plans A qui sont opposables, surtout qu'il y a beaucoup d'erreurs dans un sens comme dans l'autre.

Observation N° 61 (RegistreDemat)	21/11/2024 00:25:02
Par Joseph Braun (Particulier) - 4A, rue de Paris 62164 Ambleteuse (jbdf110@gmail.com)	
<p>Dans le cadre de cette enquête publique sur le projet de révision 2024 du PLUi de La Terre des 2 caps, j'insiste pour que:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) soit sérieusement pris en compte le jugement du 22/05/2024 du Tribunal Administratif de Lille annulant les règles de hauteur 2) les hauteurs autorisées dans le PLUi actuel soient revues à la baisse dans le but d'obtenir une meilleure intégration des constructions à leur environnement urbain et paysager. 	
J. Braun	

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Règlement

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 58](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. Mais, la justification de la majoration des règles des hauteurs de construction a effectivement été faite mais a minima et présente encore des sources d'insécurité juridique et doit être retravaillée.

Observation N° 62 (RegistreDemat)	21/11/2024 12:16:57
Par Sauvegardons Ambleteuse - Arméria (Association) - 9 rue de Paris 62164 Ambleteuse (phcapelle@gmail.com)	
<p>Bonjour,</p> <p>Nos observations portent sur 4 points: 1° Sur les règles de hauteur après l'annulation par le TA - 2° Espaces boisés classés à Ambleteuse - 3° Extension du coeur de biodiversité à Ambleteuse - 4° Sur les toitures plates</p>	
Pièces-jointes	<p>courrierEnquêtePublique_2024.docx</p> <p>Association Le 19 novembre <i>Sauvegardons</i> 2024 <i>Ambleteuse</i> 9 rue de Paris 62164 Ambleteuse phcapelle@gmail.com</p> <p>Association <i>Arméria</i> 46, rue Guynemer, 62930 Wimereux</p> <p style="text-align: center;">Enquête publique sur le projet de révision 2024 du PLUi</p> <p style="text-align: center;">de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps</p> <p><u>1. Sur les règles de hauteur dans le PLUi</u></p> <p>Par un jugement n° 2003640 en date du 22 mai 2024, le Tribunal administratif de Lille a annulé, à la demande de l'association <i>Sauvegardons Ambleteuse</i>, la</p>

délibération en date du 4 décembre 2019 par laquelle la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal « *en tant qu'il édicte les règles de hauteur maximale des constructions dans les articles UAd-9, UCb-9, UCd-9, IAUh-9, A-9, N-9, et en tant qu'il autorise dans les articles UAc-9 (al.5), UAd-9 (al.5), Uba-9 (al.6), Ubb-9 (al.4), UCa-9 (al.5), UCb-9(al.5), UCd-9(al.5) une tolérance maximale d'un mètre ou, dans l'article A-9 (al.4) de deux mètres « lorsque la hauteur fixée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits » (méconnaissance des articles L. 103-4 et R. 151-2 du code de l'urbanisme). »*

À plusieurs reprises déjà, le TA de Lille a annulé le PLUi de la Terre des 2 Caps, partiellement ou en totalité. Le motif principal de ces annulations est clairement énoncé dans un considérant du jugement n° 1504376 du 19 juin 2018 annulant le PLUi de 2014:

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que postérieurement à l'enquête publique, les auteurs du plan local d'urbanisme ont modifié les règles de hauteur dans les zones UAd-10, UCb-10, UCd-10, IAUh-10, A-10 et N-10 ; que ces majorations de hauteur représentent de 20% à 33% des hauteurs initiales selon les zones, lesquelles couvrent près de trois quarts de la superficie des zones urbaines du territoire concerné par le plan local d'urbanisme ; qu'elles doivent ainsi être regardées comme modifiant sensiblement les possibilités de construction ; qu'il ressort du rapport de présentation, que les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu porter une attention particulière aux règles de gabarit des constructions, plus particulièrement dans les zones urbaines, en définissant ces règles par rapport au gabarit moyen des constructions existantes dans chaque zone ; que dans ces conditions, la modification des règles de hauteur initiales, dans les proportions indiquées, influe sur un parti d'urbanisme et doit être regardée comme portant atteinte à l'économie générale du plan ; (TA Lille, 19 juin 2018, n° 1504376)

Le PLUi de 2019, concerné par l'annulation partielle du 22 mai dernier, révisait le PLUi de 2014. Le jugement précité du 22 mai 2024 vise une nouvelle fois la modification des règles de hauteur initialement prévues dans l'arrêt de projet de 2013. Ces règles ont été illégalement modifiées postérieurement à l'enquête publique dans le sens d'une majoration significative des hauteurs maximales autorisées. Ces majorations, selon le juge, doivent être regardées comme « *portant atteinte à l'économie générale du plan* ». Au lieu de tirer les conséquences de ce jugement et de revenir sur ces majorations, le PLUi de 2019 les a encore augmentées comme le montre le tableau suivant :

Évolution des règles de hauteur de 2013 à 2024								
	Hauteur au faîtage dans le cas d'une toiture en pente				Hauteur à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate			
zone	Arrêt de projet 2013	Plui 2014	Plui 2019	Arrêt de projet 2024	Arrêt de projet 2013	Plui 2014	Plui 2019	Arrêt de projet 2024
UAd-1	7m	9m	+ 1m	id.	6m	7,5 m	+ 1m	id.
UAd-2	9m	12m	+ 1m	9m	7,5m	9m	+ 1m	7,5m
UC b	7,5m	9m	+ 1m	id.	6m	7,5 m	+ 1m	id.
UC d	7,5m	9m	+ 1m	id.	6m	7,5 m	+ 1m	id.
1AU h-1	7m	9m	9m	9m	6m	7,5 m	7,5 m	7,5m
1AU h-2	9m	12m	12m	15m	7m	9m	9m	12m
A	7,5m	9m <i>constructions à destination d'habitation ... ainsi que leurs extensions</i>	+ 2m ----- 12m (+ 2m) <i>constructions à usage agricole</i>	id. ----- 12m (+ 2m) <i>constructions à usage agricole</i>	Ah 6 m	Ah 7,5 m	+ 2m	id. ----- 12m (+ 2m) <i>constructions à usage agricole</i>
N	7,5m	9m	9m	9m	Nh 6 m	Nh 7,5 m	7,5 m	7,5m

Les auteurs du PLUi de 2019 ont estimé que le Tribunal administratif ne censurait qu'un vice de forme et que la modification des règles de hauteur n'était pas remise en cause sur le fond. Il est pourtant manifeste que le vice de forme renvoie à une illégalité de fond. Les majorations de hauteur, selon le juge, « influent sur un parti d'urbanisme » et « portent atteinte à l'économie générale du plan. » Elles ont été effectuées par les auteurs du PLUi **sans être justifiées** au regard des objectifs du PADD, que les dispositions du règlement sont censées traduire.

Selon l'article R151-2, 2° du code l'urbanisme, en effet, le *Rapport de présentation* du PLUi doit comporter les justifications de

« la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone »

L'annulation partielle du PLUi prononcée le 22 mai 2024 par le TA, repose précisément sur ce motif de l'absence de justification des majorations des règles de hauteur :

8. Il ne ressort pas des pièces du dossier, plus particulièrement des termes du rapport de présentation, que celui-ci comporterait des justifications s'agissant tant des majorations des règles de hauteurs décidées, sur le territoire de la commune d'Ambleteuse, au sein des zones UAc, UAd, Uba, UBb, UCa, UCb, UCd, A et N et des différences instituées entre ces zones, que de leur nécessité au regard des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Comme le jugement cité le souligne, *« les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu porter une attention particulière aux règles de gabarit des constructions, plus particulièrement dans les zones urbaines, en définissant ces règles par rapport au gabarit moyen des constructions existantes dans chaque zone »*.

Le *Rapport de présentation* affiche en effet cet objectif de reconduire les gabarits présents et de *« respecter la morphologie générale (plan, gabarit) des espaces urbanisés »* (*Justifications des choix* p.58), en particulier dans les communes littorales, pour l'application de la loi Littoral et de la règle d'extension limitée de l'urbanisation (L.121-13 du CU).

Concernant les zones urbaines, de manière générale, les règles de gabarit des constructions des différentes zones sont définies par rapport au gabarit moyen des constructions existantes dans la zone en question. Ainsi pour la hauteur des constructions (article 8 des règlements de zone), qui est le paramètre le plus évident pour constater qu'une opération de construction constitue éventuellement une extension de l'urbanisation et apprécier du coup son caractère limité ou non, les règles ont été formulées sous la forme de valeurs maximales à partir des hauteurs moyennes des constructions existantes. (Justifications des choix p.129)

Alors que le PADD se fixe pour objectif de *« promouvoir la conception de formes urbaines diversifiées, autres que linéaires, en privilégiant des modes d'implantation respectueux de la morphologie générale (plan, gabarit) des espaces urbanisés ... »* (**orientation 1.4.4**), les majorations décidées par les auteurs du PLUi sont telles qu'elles ne permettent plus l'intégration harmonieuse des constructions dans le bâti existant et dans le milieu environnant, en raison de

la forte rupture de gabarit qu'elles induisent par rapport au gabarit moyen des constructions existantes qui servaient initialement de référence.

À cet égard l'apparition dans le règlement du PLUi de 2019 d'une zone UR qui ne fixe plus aucune limite de hauteur maximale ni aucune règle d'emprise constitue une évolution dangereuse que ne saurait justifier l'objectif de densification des centres.

De même dans les zones à urbaniser, dans la catégorie 1AUh-II (*zone d'urbanisation de morphologie urbaine*), la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres au faîtage en cas de toiture en pente, 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate, ce qui représente une augmentation de plus de 65 % par rapport aux règles initiales de l'arrêt de projet de 2013. Pareilles majorations ne permettent plus une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain, ni en outre de préserver le caractère rural de la zone 1 AUh -I (*zone d'urbanisation de morphologie rurale*).

Dès 2014, la forte augmentation des coefficients d'emprise et l'introduction d'indices de densité renforcés dans certaines zones urbaines a permis de répondre à cet objectif de densification dans le but d'économiser les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) par un processus de « **densification horizontale** ». Celle-ci est compatible avec l'axe transversal du PADD : « *se développer en sauvegardant l'esprit des lieux* », puisqu'elle n'altère pas fondamentalement la physionomie de nos villages. Ce n'est plus le cas de la « **densification verticale** » obtenue par la majoration des règles de hauteur.

Le projet de révision du PLUi n'apporte aucune évolution sur cette question. Les majorations de hauteur ne sont toujours pas justifiées de manière convaincante. L'annulation des règles de hauteur par le jugement du 22 mai 2024 porte toujours ses effets et tant que les élus ne seront pas revenus sur les majorations illégales, le PLUi restera juridiquement fragile.

Comme le Préfet le rappelle dans son avis p.24/26, le manque de cohérence entre les différentes parties du PLUi peut aboutir à l'annulation de la délibération approuvant le document. Il importe donc de mener ce travail de mise en cohérence entre le PADD et le règlement des hauteurs « *afin de pallier d'éventuels recours dirigés contre celui-ci* ».

Ajoutons que ces majorations, qui ont augmenté de façon significative les possibilités de construction, favorisent, on l'a déjà constaté à Ambleteuse, des opérations immobilières d'habitat collectif sur des parcelles privées (dents creuses)¹ à destination de résidences secondaires ou d'investissement spéculatif, en particulier dans les communes littorales où la pression foncière est très forte et où la population locale peine à se loger. Le préfet dans son avis (Annexe, p. 3-4) note *l'absence d'une stratégie globale à l'échelle de l'EPCI* afin d'appréhender cette problématique du logement permanent. Une réflexion sur l'adaptation du règlement des hauteurs dans les zones concernées par cette problématique pourrait utilement

¹ Un projet récent à Ambleteuse prévoyait la construction par un promoteur privé, sur une parcelle privée, d'un immeuble d'habitat collectif de 23 logements en R+2, d'une hauteur de 8,90m, en zone UCd, dans un secteur où l'architecture proche est en majorité composée de logements individuels en R+C. Ce projet avait été validé par le service instructeur de la CCT2C. L'association *Sauvegardons Ambleteuse* en a obtenu le retrait.

contribuer à l'élaboration de cette stratégie globale de réduction de la part des résidences secondaires en faveur du logement permanent des ménages locaux.

2. Espaces boisés classés à Ambleteuse

L'article L121-27 du Code de l'urbanisme dispose :

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans son courrier du 17 octobre 2024 joint au dossier de l'Enquête publique, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Pas-de-Calais a reporté son avis sur le rapport de la DDTM.

Elle rappelle néanmoins les critères déterminants du classement en EBC :

- *l'importance et la qualité du boisement au regard de l'ensemble des espaces boisés présents sur le territoire ;*
- *la valeur intrinsèque du boisement du point de vue quantitatif et qualitatif, que ce boisement soit public ou privé ;*
- *la configuration des lieux, notamment la présence de constructions et la proximité immédiate d'un tissu urbanisé susceptible de miter ou de disqualifier le boisement considéré.*

Au vu de ces critères, le reclassement en Espace Boisé classé du boisement classé dans le projet en Espace vert protégé dans le centre du village au plan B du PLUi révisé serait justifié.



Espace vert protégé EVP à reclasser en Espace boisé classé EBC

Un boisement semblable a été classé en EBC à Ambleteuse à proximité de la villa Robinson rue de l'Écluse.



3. Proposition du Parc : extension du cœur de biodiversité sur l'ancien aérodrome d'Ambleteuse

Le secteur est déjà concerné par un arrêté de protection de biotope, une zone Natura 2000, une Znieff I.

Il paraît logique d'intégrer l'ancien aérodrome en cœur de biodiversité.

Plans B

Commune d'Ambleteuse

Il est proposé que l'ancien aérodrome à Ambleteuse soit intégré en cœur de nature. A minima, la zone ci-dessous même si l'ensemble des prairies de l'ancien aérodrome revête un grand intérêt écologique.



Proposition du Syndicat mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale
27 septembre 2024

4. Toitures plates

L'article U-10 des **Dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines** dans la partie relative aux **Toitures** comporte apparemment une coquille : il distingue les dispositions applicables aux toitures « *Dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt* » p.47 et d'autres dispositions applicables également « *Dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt* » p.48.

Il faut corriger p.47 et écrire « **En dehors des zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt** ».

C'est là en effet que s'applique la restriction d'emploi des toitures plates et des toitures terrasses dans les constructions (alinéas 4 et 5)

4. Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées mais en faible proportion : au maximum 1/3 de l'emprise au sol du bâtiment principal.*

5. Les toitures plates de plus de 20m² devront obligatoirement être végétalisées.

Les mêmes dispositions s'appliquent dans les zones à urbaniser. (Article 1 AUh-10, 19 et 20).

Sur le fond, cette question des toitures plates a souvent fait débat. Le règlement impose leur végétalisation.

Or, selon l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

« ... le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ... ».

Et l'article R111-23, pour l'application de l'article L. 111-16, donne la liste des dispositifs, matériaux ou procédés, parmi lesquels :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

L'on en déduit l'impossibilité d'interdire les toitures plates végétalisées. Or ce qu'on ne peut interdire, c'est seulement la végétalisation des toitures. Mais les toitures plates ne sont pas les seules qui permettent la mise en œuvre de couvertures végétalisées ainsi que le rappelle l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy du 22/11/2018, n° 17NC02952 ou encore celui de la CAA de Lyon, du 2 juillet 2019, n° 18LY03541 qui précise, à propos de l'article L.111-6 :

« ces dispositions n'ont pas pour effet d'écarter l'application d'un PLU qui, sans interdire de tels matériaux ou procédés, proscriit ...les toitures terrasses ».

Il serait donc tout à fait possible d'interdire les toitures plates et les toitures terrasses.

Les auteurs du projet de révision ont préféré, plutôt que d'interdire, limiter l'extension de ce type de toiture « à 1/3 de l'emprise au sol ». Outre que cette proportion d'1/3 peut déjà représenter, selon les contextes, un élément architectural d'un fort impact visuel, cela n'ira pas sans poser des problèmes d'application.

Ne serait-il pas plus simple d'interdire par principe les toitures en terrasse, tout en prévoyant dans le règlement une possibilité de déroger à la règle ?

L'arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes du 10/01/2020, n° 18NT02875 est particulièrement intéressant à cet égard ; il cite un article du règlement du POS de la commune de Saint-Jean-le-Thomas ainsi libellé :

	<p>« Nonobstant ces dispositions, pourront être autorisées les constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration dans l'environnement. »</p> <p>Cela laisse aux maires qui le souhaitent une certaine liberté d'appréciation, dans les limites par ailleurs fixées par l'article R.111-27, qui est d'ordre public :</p> <p>« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».</p> <p>En outre ce serait bien dans l'esprit du « Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales » annexé au PLUi qui n'exclut pas a priori des formes architecturales contemporaines pourvu qu' « elle(s) s'intègre(nt) dans le paysage et garde(nt) une harmonie avec l'architecture traditionnelle. » (Cahier de références ..., p.47).</p> <p style="text-align: right;">Le Président de Sauvegardons Ambleteuse Philippe Capelle</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Règlement

Réponse du maître d'ouvrage :

Règles de hauteur : Le PLUi 2014 a fait l'objet d'une annulation totale du document suite aux conclusions du Tribunal administratif de Lille le 19 juin 2018, notamment sur le fait que les règles de hauteurs majorées ont été réécrites entre l'arrêt de projet et l'approbation du document, ce qui a été jugé comme "portant atteinte à l'économie générale du document". En dehors de ce cas, il n'est pas prouvé que l'évolution des règles de hauteur peut "porter atteinte à l'économie générale du document". De ce fait, les règles de hauteur telles que définies dans l'arrêt de projet du PLUi révisé, bien que similaire à celles annulées par le jugement du Tribunal Administratif de Lille du 22/05/2024, ne peuvent être considérées comme "portant atteinte à l'économie générale du document".

Le PLUi 2019 a fait l'objet d'une annulation partielle du document suite aux conclusions du Tribunal administratif de Lille du 22 mai 2024, sur l'insuffisance du rapport de présentation qui ne justifie pas les majorations des règles de hauteurs et les différences instituées entre les zones UAc, UAd, Uba, UBb, UCa, UCb, UCd, A et N sur la commune d'Ambleteuse, ce qui a conduit à l'annulation de la règle des hauteurs au PLUi 2019 et l'application de la règles des POS et PLU communaux sur l'ensemble des 21 communes du territoire.

Dans le cadre de la révision du PLUi, les conclusions du jugement précité ont bien été prises en compte. Les hauteurs inscrites au Règlement en chaque zone ont bien été vérifiées dans le cadre de la révision du PLUi et des nouvelles justifications dans le Rapport de Présentation ont été effectuées p58 du rapport de justification. A l'issue de l'enquête publique, un conseil juridique assurera de nouveau un travail de relecture veillant à la bonne faisabilité des règles indiquées et aux ajustements si nécessaires.

Par ailleurs, dans le respect de la Loi Climat et résilience d'aout 2021 et en traduction de la stratégie politique du territoire (PADD), à l'écoute des architectes locaux concertés dans le cadre de la révision du PLUi, les documents d'urbanisme doivent permettre une certaine densité des constructions pour répondre à l'obligation de limiter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain sur les terres agricoles et naturelles et pour permettre d'atteindre les performances énergétiques exigées par la Réglementation Thermique 2020. Le PADD du PLUi révisé permet ainsi de promouvoir les formes urbaines diversifiées tout en veillant à l'intégration paysagère dans le respect de la morphologie générale des bâtiments alentours. Les hauteurs édictées au Règlement correspondent à des morphologies urbaines existantes.

Règlement sur les dispositions communes à chaque zone, dans l'article U10: "Dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt » p.47 sera supprimé, il s'agit d'une erreur.

Intégration harmonieuse des constructions dans le bâti existant : les travaux menés par l'agence d'urbanisme permettent de prouver que les règles de hauteur fixées correspondent à des formes urbaines existantes sur le territoire, mais également à celles retrouvées dans de nombreux projets de logement instruits par la CCT2C.

En concertation avec les partenaires, le règlement de la zone UR (notamment en commune littorale) pourrait évoluer pour comporter des règles limitées d'emprise au sol et de hauteur maximale, en veillant toute fois à ne pas porter atteinte à l'économie générale du document.

Enfin, la hauteur maximale définie en zone 1AUh-II (zone à caractère urbain) ne peut influencer le caractère rural de la zone 1AUh-I.

Espace boisé classé au sein du tissu urbain : la demande sera étudiée en concertation avec les partenaires. Cependant, afin de faciliter la gestion des boisements au sein du tissu urbain, il peut être préconisé de les classer en EVP plutôt qu'en EBC.

Cœur de biodiversité : la demande sera étudiée en concertation avec les partenaires. Cependant, les protections déjà mises en place sur cet espace (arrêté de biotope, ZNIEFF de type 1, zone Natura2000), participent déjà largement à la préservation et mise en valeur de cet espace.

Toitures plates : le principe d'interdiction des toitures plates ne fait pas consensus pour l'ensemble des élus du territoire. La règle proposée dans le courrier "« Nonobstant ces dispositions, pourront être autorisées les constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration dans l'environnement. » a été soumise à relecture juridique, et est considérée comme sujette à interprétations, donc fragile juridiquement. C'est notamment pour cette raison que le terme "architecture contemporaine" a été retiré du règlement écrit du PLUi révisé. Cependant, comme vous le proposez, l'alinéa 2 de l'article U10 a été renforcé dans l'arrêt de projet, pour permettre de refuser un projet sur le critère notamment de l'intégration paysagère.

Analyse de la commission d'enquête :

Sur la règle sur les hauteurs la commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. Mais, la justification de la majoration des règles des hauteurs de construction a effectivement été faite mais a minima et présente encore des sources d'insécurité juridique et doit être retravaillée.

Concernant, les EBC en milieu urbain, le classement en EBC ou en EVP doit se faire s'il y a des arbres remarquables ou pas. S'il y en a, c'est un classement EBC, sinon on peut classer le secteur en EVP. La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage sur le cas de l'ancien aérodrome d'Ambleteuse, les protections sont déjà nombreuses. Quant aux toitures plates ou toiture terrasses, c'est de l'interprétation d'un côté comme de l'autre. Les maisons contemporaines sont une réalité et les interdire serait source d'insécurité juridique. Le critère de l'intégration paysagère est subjectif et n'a pas de valeur juridique, il est donc contestable.

Observation N° 63 (RegistreDemat)	22/11/2024 09:43:08
Par Erwan Sellier (Professions Juridiques (Avocat, Notaire...)) - 229 rue solférino 59000 Lille (erwan.sellier@sellieravocat.fr)	
<p>Monsieur le Président de la commission d'enquête,</p> <p>Je suis le conseil de Monsieur et Madame PROUVOT qui m'ont mandaté afin de vous transmettre les observations ci-jointes dans le cadre de la révision du PLUi de la CC de la Terre des 2 caps.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception.</p> <p>Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président de la commission d'enquête, mes sincères salutations.</p> <p>Erwan Sellier Avocat au Barreau de Lille</p>	
Pièces-jointes	Observations enquête publique PLUi M et Mme PROUVOT.pdf



Lille, le 22 novembre 2024

Monsieur le Président de la Commission d'enquête
Révision du PLUi
Hôtel communautaire
Siège de la communauté de communes de la Terre des 2 caps
5, Le Cardo
CS30060
62250 Marquise

Bureau de Lille

Erwan Sellier

Master 2 professions juridiques
et administratives

Conseil et Contentieux

Commande publique

Urbanisme

Dominion public

Intercommunalité

Fonction publique

Permis de

Audit

Par LRAR n° 1A 2-15 085 5604 2

Nos références : M. et Mme PROUVOT / Révision du PLUi de la CC Terre des 2 Caps

Objet : Observations relatives aux parcelles cadastrées section AC n°415 et 416 sur la commune de Wissant (62179)

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je suis le conseil de Madame Sabine PROUVOT et Monsieur Georges PROUVOT qui m'ont mandaté afin de vous transmettre les présentes observations dans le cadre de la révision du PLUi de la Communauté de communes de la Terre des 2 Caps.

Par délibération du 11 mars 2020, le conseil communautaire de la Communauté de communes de la Terre des 2 Caps a prescrit la révision du PLUi.

Par deux délibérations du 19 juin et 25 septembre 2024, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi révisé.

Par arrêté du 11 octobre 2024, le Président de la communauté de communes a décidé de soumettre le projet de PLUi arrêté à une enquête publique et ce, du mardi 5 novembre 2024 au mercredi 4 décembre 2024.

C'est dans ces conditions que je vous fais parvenir la présente.

225, rue Solferino, 59000 Lille
Tél. : 07 81 98 21 90 - Fax : 03 20 13 61 13
erwan.sellier@sellieravocat.fr - www.sellieravocat.com
TVA intracommunautaire FR50814259104
Membre d'une association agréée



Mes clients sont propriétaires d'une habitation située 1, rue Demont Breton à Wissant (62179), parcelle cadastrée section AC n°414.

Ces derniers sont également propriétaires de deux parcelles non bâties, cadastrées section AC n°415 et 416.

Les parcelles précitées sont toutes situées en zone UCd dans le cadre du PLUI en vigueur et du projet de PLUI révisé.



Le règlement graphique B du projet de PLUI révisé prévoit l'inscription d'un Espace Vert Protégé (EVP) sur les parcelles cadastrées section AC n°415 et 416 (A.).

De plus, dans le cadre du projet de PLUI révisé, ces deux parcelles sont concernées par le dispositif de haies à protéger (B.).

C'est dans ces conditions que les époux PROUVOT entendent porter à votre connaissance les observations qui suivent.

A. Sur l'Espace Vert Protégé

Lors de leur prise de connaissance des documents arrêtés du PLUI, Monsieur et Madame PROUVOT ont pu constater, notamment sur le règlement graphique B, que leurs

228, rue Solferino, 59000 Lille
Tél. : 07 81 83 21 50 - Fax : 03 20 38 11 11
swan.sellier@sellieravocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA Intracommunautaire FR50014058924
Membre d'une association agréée

SELLIER
AVOCAT
BARREAU DE LILLE

parcelles, cadastrées section AC n°415 et 416, étaient entièrement grevées d'un classement en espace vert protégé, au titre des articles L. 151-23 et L. 151-19 du Code de l'urbanisme :



Éléments à protéger du patrimoine naturel (art. L151-23 du CU et L151-19 du CU)

- | | |
|---|--|
|  Espace boisé classé (EBC) |  Cours d'eau et ripisylve |
|  Espace vert protégé (EVP) |  Alignement d'arbres |
|  Bande boisée |  Chemin à protéger ou à créer |
|  Cœur de biodiversité |  Mare |
|  Haie à préserver |  Arbre remarquable |

C'est avec étonnement que Monsieur et Madame PROUVOT ont découvert le choix de la communauté de communes de classer leurs deux terrains comme espace vert protégé, alors même qu'un tel classement, manifestement erroné, avait déjà été remis en cause lors de l'élaboration du PLUi, en 2019.

En effet, le rapport d'enquête publique daté du 2 août 2019, intégrant les observations du public ainsi que les réponses qui y sont apportées, laisse apparaître que Monsieur et Madame PROUVOT avaient déjà alerté sur l'erreur manifeste d'un tel choix, et que, tant le président de la communauté de communes que la commission d'enquête, en avaient convenu :

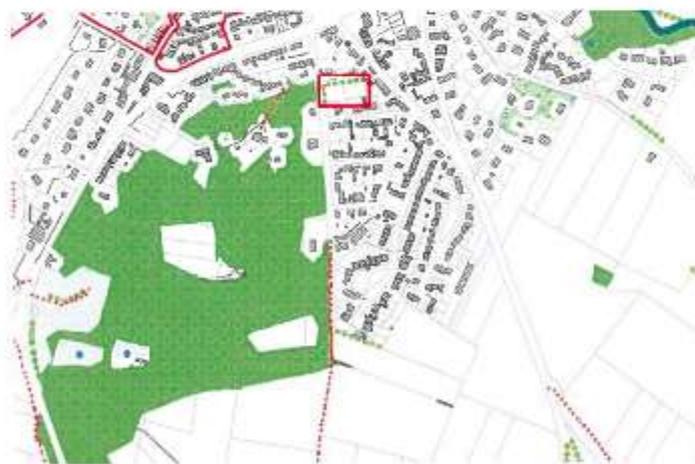
229, rue Bottréiro, 59000 Lille
Tél : 03 20 83 71 90 - Fax : 03 20 83 71 91
mvan.sellier@sef-le-avocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA intracommunautaire FR2051485624
Membre d'une association agréée



SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ELABORATION DU PLUI DE LA CCTC
Du 27 mai au 28 juin 2019 **REGISTRE ALIQUOTÉ - 4 PERMANENCES**

Intervenants	Thèmes	Interventions/ questions	Réponse de Mr le président de la CCTC	Analyse de la commission d'enquête
Mardi 20 juin 2019 M et Mme Georges BREROUZET rue Demost Dethen à Wissemb ES+CS	20	M. et Mme Brerouzet ont été invités à la permanence de l'enquête publique pour constater le plan de zonage de la commune de Wissemb. Nous avons constaté que notre propriété (parcelles 415 et 416) est en zone UCh. Par contre ce même jour à l'issue de la permanence de l'enquête M. BERNARD nous a indiqué un plan sur lequel nos parcelles 415 et 416 seraient en restriction de construction de 50%. Nous souhaiterions avoir des explications. 20-juin-19 photocopie du cadastre et 1 du plan avec la restriction)	Les parcelles en question font l'objet d'un espace vert protégé. Le tracé de l'EVVP semble effectivement une protection inadéquate. Le Plan B pourra être adopté en conséquence. Cela nous permettrait de préserver le caractère d'arbre en limite de propriété, pour sa valeur paysagère et dans son contexte de proximité avec un EDC.  Ce point pourra être recité à un concordance avec la commune.	La correction sera opérée par la CCTC en fonction de la NAIN de terrain, tout en privilégiant l'aspect paysager en partenariat.

Une telle protection avait ainsi été retirée du règlement graphique B, pièce du PLUI approuvé par arrêté de la communauté de communes de la Terre des 2 Caps daté 30 avril 2019 :



229, rue Solferino, 68000 Lillie
Tél. : 07 31 93 21 50 - Pétite 138
erwan.sellier@sellier-avocat.fr - www.sellier-avocat.com
N°A intracommeur de France FR0914658924
Membre d'une association agréée



Il est donc curieux que cinq ans plus tard, la communauté de communes considère qu'une protection au titre des espaces verts protégés est devenue nécessaire sur ces deux parcelles, alors même qu'une telle tentative avait déjà été reconnue comme étant une « protection inadéquate » en 2019.

De toute évidence, cette protection n'est pas plus justifiée aujourd'hui qu'elle ne l'était à l'époque.

Rappelons que le zonage relatif aux espaces verts protégés repose, d'après la légende du règlement graphique B, sur les articles L. 151-19 et L. 151-23 et du Code de l'urbanisme, lesquels disposent respectivement :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

En l'espèce, malgré la référence aux deux articles du Code de l'urbanisme, il y a plutôt lieu de penser que les choix de protection au titre des espaces verts protégés reposent sur l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, à savoir l'identification d'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

En effet, le projet de règlement de PLUi arrêté prévoit la détermination d'espaces verts protégés « dans un objectif de préservation durable de la biodiversité, des espaces de respiration, du paysage et de prévention face au risque d'inondation » :



**ARTICLE 5 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU PATRIMOINE NATURELS
ECOLOGIQUE PAYSAGERS A PROTEGER OU A CREER**

Les éléments du patrimoine naturel paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur le **Plan réglementaire B** par une série de symboles différents correspondant à la typologie du patrimoine paysager du territoire communal. Les dispositions réglementaires ci-après sont édictées en fonction des catégories mais s'appliquent individuellement à chaque élément.

1. ESPACES VERTS A PRESERVER (EVP)

Dans un objectif de préservation durable de la biodiversité, des espaces de respiration, du paysage, et de prévention face au risque d'inondation, sont repérés : des espaces verts, publics ou privés (ex : parcs, jardins, jardins familiaux, vergers, espaces boisés, prairie, aire de pique-nique).

- L'abatage d'un élément végétal caractéristique de l'espace identifié (ex : arbre isolé, bois, haie, plantation d'alignement, etc) est autorisé sous réserve que cette action ne nuise pas à la conservation des perspectives paysagères du site depuis l'extérieur et de la mise en valeur d'un autre élément patrimonial repéré sur le **Plan réglementaire B** (ex : manoir)
- La taille est autorisée si elle est : compatible avec l'aptitude de cet élément à la taille et donc à sa survie ; ou nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Plan Local d'Urbanisme de La Terre des 2 Caps - Révision du PLU 32
Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps/Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale Jun 2024

- L'édification de constructions et d'installations nouvelles y est autorisée sous réserve de la conservation des perspectives paysagères du site (ex : caractère naturel et/ou boisé des terrains). L'emprise au sol des constructions, accès et stationnements est limitée à 10% par unité foncière*, dans les limites de l'espace vert protégé

L'abatage d'un élément végétal classé EVP au Plan réglementaire B est également autorisé dans le cadre de l'actualisation et de la réalisation de l'OAP du Plan Paysage du Bassin Carrier, sous réserve que cet élément végétal se situe dans les secteurs « Carrières et dépôts stériles » classé en **zone Nc et Nd au Plan réglementaire A**. Une mesure d'abatage réalisée dans le cadre de l'actualisation de l'OAP Plan Paysage du Bassin Carrier devra respecter les articles « Espaces libres et plantations » (Nc.12 et Nd.12 du présent Règlement).

Malgré la faible motivation de ces protections, au demeurant regrettable, il est permis de comprendre que les espaces verts identifiés ne le sont pas pour des motifs d'ordre culturel, historique, ni architectural (art. L. 151-19) mais bien pour des motifs d'ordre écologique (art. L. 151-23).

Rappelons que la jurisprudence de principe en la matière permet aux auteurs d'un PLU de mettre en valeur ou de requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie, d'identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières, et d'édicter des prescriptions qui doivent être proportionnées et qui ne peuvent pas excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché (voir par exemple CE, 14 juin 2021, n°439453).

229, rue Solferino, 59000 Lille
Tél. : 07 81 93 21 50 - Palais 138
arwin.sellier@sellieravocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA intracommunautaire FR50814868924
Membre d'une association agréée



Il a ainsi été jugé que des parcelles boisées, non identifiées au titre des trames vertes bleues, ni au titre des corridors écologiques, ne présentaient aucun intérêt écologique et ne pouvaient pas être grevées d'une protection au titre des espaces verts protégés, quand bien même elles étaient implantées en limite d'un espace forestier important au demeurant délimité des parcelles en question par deux routes :

« 6. Il ressort des pièces du dossier que le règlement graphique identifie, dans les limites exactes de trois parcelles dont celle en litige cadastrée section AL n°2, un espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructible en application des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Si les auteurs du plan local d'urbanisme (PLU) peuvent délimiter de tels espaces verts à protéger sur le projet de PLU arrêté, il ressort toutefois des pièces du dossier que la parcelle des requérants n'est identifiée ni au titre des trames vertes et bleues, ni au titre des corridors écologiques. Elle ne présente donc aucun intérêt écologique particulier. En outre, si la parcelle est implantée à la limite d'un espace forestier important, celui-ci est délimité par deux routes qui en constituent les limites physiques. Enfin, compte tenu de la dimension de l'espace forestier précité, le classement en espace boisé à protéger de la parcelle en litige, d'une taille modeste, paraît disproportionné par rapport à l'objectif recherché. Dans ces conditions, la partie boisée de la parcelle des requérants ne saurait être regardée comme un espace vert à protéger au sens des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, conduisant à y interdire, en dépit de son inscription dans la zone UC du plan local d'urbanisme de la commune, toute possibilité de construction ou d'abattage d'arbres. Par suite, l'identification d'un espace vert à protéger sur une partie de la parcelle cadastrée section AL n°2 de la commune de Rihéc-Rancon est entachée d'erreur manifeste d'appréciation. » (TA Limoges, 15 juin 2023, n°2000602).

De la même manière, il a pu être jugé qu'un simple jardin arboré et entretenu ne pouvait pas figurer au sein des espaces verts protégés, conduisant à rendre la parcelle dans sa majeure partie inconstructible alors même qu'elle était entourée d'habitations en zone urbaine :

« 10. Il ressort des pièces du dossier, notamment du rapport de présentation du PLU, que le conseil municipal a décidé d'instaurer dans les " grandes propriétés d'habitat individuel " de la commune de Ville-d'Avray, " une trame particulière, en superposition du zonage " correspondant à des " espèces verts remarquables existants ", où les constructions autres que précaires sont interdites par l'article 13 du règlement. Toutefois, il ressort des pièces du dossier, ainsi que le soutiennent les requérants, que leur jardin, certes arboré et entretenu par leurs soins, ne présente pas un caractère particulièrement remarquable et ne s'inscrit pas davantage dans la perspective visuelle lointaine alléguée par la commune, ni dans une " trame verte " notamment pas dans le prolongement de l'alignement d'arbres remarquables allant jusqu'au domaine de la

225, rue Sellierine, 59033 Lille
Tél. : 07 81 90 21 90 - Paris 13^e
email: sellier@sellieravocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA n°2000007559 - FR20214853924
Membre d'ordre associatif 09/000



Ronce dont il est séparé par une zone urbaine d'habitats collectifs dépourvu de tout espace vert protégé. Par ailleurs, alors que les requérants soutiennent que l'article UD 13 précité au point 7 instaure une protection suffisante des espaces verts existants sur leur parcelle même en cas de projet de division parcellaire, la commune ne le conteste pas utilement en se bornant à produire une photo aérienne et à se prévaloir du caractère de "poche de verdure" du terrain qui n'est pas de nature à justifier l'identification d'un élément de paysage assorti d'une règle d'inconstructibilité au sens du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, en décidant de localiser un "espace vert à protéger" inclus dans la parcelle AD n° 250 (à rendre par l'application des dispositions de l'article 13 pour sa majeure partie inconstructible et/ou entourée d'habitations ou zone urbaine, elle ne remplit les caractéristiques ni d'un cœur d'îlot ni d'une "niche écologique" particulière, le conseil municipal a entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation. (CAA Versailles, 21 novembre 2019, n°18VE00512).

Enfin, il a également été jugé que les espaces verts constituant simplement le « paysage de proximité, sans motif d'ordre écologique particulier » ne pouvaient pas faire l'objet d'une protection sur le fondement de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

« 5. Il résulte des termes mêmes de l'article L. 151-23 cité au point 4 ci-dessus, précisé par l'article R. 151-43 du même code, que ces dispositions ont pour vocation de permettre aux auteurs d'un PLU d'identifier des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique et notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. D'une part, si la commune fait valoir un intérêt paysager fort, lié en particulier à la valorisation de la ville des Iris, ainsi que l'indique d'ailleurs le rapport de présentation du PLU, les dispositions de l'article L. 151-23 font obstacle, contrairement à ce qu'elle soutient, à ce que des espaces verts qui participent simplement au paysage de proximité, sans motif d'ordre écologique particulier, puissent être protégés sur leur fondement. D'autre part, en l'espèce, l'existence d'un tel motif écologique ne ressort pas des pièces du dossier. À cet égard, si le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) entend valoriser comme « espace de respiration dans le tissu urbain existant » dans le cadre intitulée « Orientations graphiques de l'axe 2 », page 15 de ce document, Axe 2 intitulé « Associer une armature paysagère, végétale et écologique au sein du territoire » ou encore identifier des milieux naturels remarquables ou espaces végétalisés à renforcer, il ressort d'une lecture combinée des pièces du dossier que les parcelles en litige n'ont pas été incluses dans ses espaces et milieux. Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que la commune ne pouvait, sans erreur de droit, inclure leurs parcelles dans un secteur de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, qu'elle ait entendu se fonder sur le premier paragraphe de cet article ou sur le second et se référer à l'alinéa 5° ou 6° de l'article R. 151-43 du code de l'urbanisme. La délibération du

225, rue Sellierino, 68000 Lilla
Té : 078 150 21 50 - Palais 138
www.sellier-avocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA Intracommunautaire FR200514258922
Membre d'une association agréée



21 décembre 2017 de la commune de Valleiry est, par suite, illégitime dans cette mesure. »
(CAA de LYON, 6 décembre 2023, 21LY04038)

Or, au regard des décisions de justice qui précèdent, il apparaît qu'aucun motif écologique ne justifie le choix d'une telle protection sur les parcelles de Monsieur et Madame PROUVOT.

Il ressort de plusieurs documents du projet de PLUi que le règlement graphique B, relatif aux prescriptions complémentaires sur lequel sont insérés les espaces verts protégés, serait principalement la traduction, dans le PLUi, de la trame verte et bleue du Pays Boulonnais (rapport de présentation, tome relatif aux justifications, pages 46 et 30) :

Prescriptions complémentaires

La part des prescriptions complémentaires du PLUi qui est issu de cette démarche avec le Pays Boulonnais correspond principalement aux prescriptions établis en vertu de l'article R151-23) relatif aux continuités écologiques à protéger. Il s'agit de la traduction d'une partie des orientations du Schéma de Trame verte et bleue du Pays Boulonnais (PNRCMO, 2012), traduite dans le PADD du PLUi au travers des orientations relatives à la trame naturelle.

1.4.2 – Protection des milieux naturels et des continuités écologiques

La protection des milieux naturels et des continuités écologiques occupent une place importante dans le projet communautaire au travers des orientations relatives à la trame naturelle. Celles-ci sont très largement issues du schéma de Trame verte et bleue du pays boulonnais réalisée par le Parc naturel régional des Caps et marais d'opale.

En insérant la trame naturelle au sein de l'armature paysagère, il est ainsi fait le choix de reconnaître que les continuités écologiques et l'ensemble des éléments naturels qui concourent à leur fonctionnement font partie intégrante de l'espace communautaire.

Le tableau des prescriptions complémentaires figurant sur le plan réglementaire B laisse apparaître que les espaces verts protégés répondent à l'objectif de « maintenir et / ou restauration de la qualité paysagère et écologique », alors que les coeurs de biodiversité répondent à l'objectif des « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques de la trame verte et bleue » (rapport de présentation, tome relatif aux justifications, p.99) :

228, rue Bellierino, 09900 LILLE
Tél. : 07 21 98 21 90 - Pages 128
owen.sellier@avocat-e-cad.fr - www.sellier-avocat.com
TVA intracommunautaire IT5501405924
Membre d'une association agréée.



2.5.3 – Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan réglementaire B

CATEGORIE	PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES PLAN 1	REFERENCE CODE DE L'URBANISME	ENJEUX/OBJECTIFS
Espaces boisés classés	Espaces boisés classés	L111-1	Qualité paysagère Trame verte et bleue
Trame paysagère	Arbre remarquable	L151-20 et 151-23	Maintenance et/ou restauration de la qualité paysagère et écologique
	Mare		
	Chemin existant ou à créer		
	Haut à protéger		
	Bande boisée		
	Espace vert		
Trame écologique	Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue : cœur de biodiversité	L151-23	Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue
	Bâtiment d'origine agricole	L151-19	Protection du patrimoine bâti
Autre bâtiment			
Petit patrimoine bâti (maisons de pêcheur, villa balnéaire, maisons de bourg de Marquie)			
Séquence architecturale			
Tissu homogène			
Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol	Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol	R151-34	Patrimoine géologique Valorisation économique

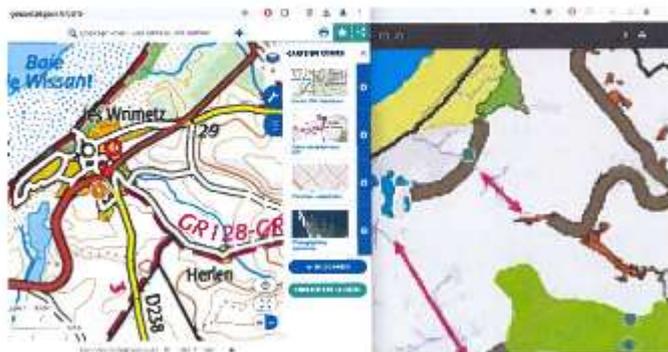
Il semble ainsi que les espaces verts protégés ne répondent pas à une traduction de la trame verte et bleue, contrairement aux cœurs de biodiversité ou aux espaces boisés classés.

D'ailleurs, les orientations du PADD (pages 15 et 16) distinguent elles aussi les espaces structurant la trame verte et bleue du Boulonnais, les continuités écologiques, les corridors, qu'il convient de protéger (orientations 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3), des simples actions en faveur de la biodiversité urbaine (orientation 1.2.4).

Et c'est bien au sein des actions en faveur de la biodiversité urbaine que se trouve la volonté de « préserver des éléments de nature au sein des bourgs et des villages sous la forme d'un maillage en lien avec les espaces publics et les franges naturelles agricoles. Il s'agit notamment des espaces verts, des arbres dans les cœurs d'îlot, des haies d'essences locales, des mares, des jardins familiaux et des berges des cours d'eau » (PADD, pages 15 et 16).

328, rue Solferino, 59000 Lille
Tél : 07 61 83 21 90 - Palais 130
email: sellier@sellieravocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA Intracommunautaire FR02814558924
Membre d'une association agréée

SELLIER
AVOCAT
BARRISTER AT LAW



En effet, même si la carte du PADD n'est pas très précise, il est possible de repérer les terrains n°415 et 416 par rapport à la zone humide située à l'ouest des parcelles.

Sur la capture d'écran Géoportail (image de gauche), le point orange représente les parcelles 415 et 416. Ce point orange se situe légèrement au-dessus de la zone humide, à l'est, au sein du tissu urbain représenté par la forme d'un seul tenant colorée en orange.

Sur la capture d'écran de la carte du PADD, représentant les orientations de la trame verte et bleue, il est constant qu'à l'est de la même zone humide, un peu au-dessus, où se situe les terrains, seule une forme de couleur gris foncé d'un seul tenant est représentée. Cette forme grise représente, comme la forme orange sur Géoportail, le tissu urbain.

Les seuls éléments légendés aux alentours sont :

- les dunes et estrans sableux (jaune), dont il est manifeste que le terrain se situe bien en-dessous ;
- le corridor terrestre (marron), dont il est manifeste que le terrain se situe bien au-dessus ;
- le site de biodiversité (point vert), dont il est manifeste que le terrain se situe bien à l'ouest de celui-ci.

Ainsi, en conséquence, aucune continuité écologique n'est à préserver sur ces parcelles, qui ne font pas partie de la trame verte et bleue de la communauté de communes.

226, rue Solferino, 99003 Lille
Tel : 07 21 93 21 90 - Paris 12^e
twin.sellier@aoj.sellieravocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA intracommunautaire FR1814552024
Membre d'une association agréée



Et ce, quand bien même les parcelles se situeraient à proximité d'un espace boisé classé, qui est déjà par lui-même protégé à ce titre, et dont on rappelle qu'il est séparé des parcelles en question par une route, précisément la rue Demont Breton.

Les parcelles de Monsieur et Madame PROUVOT sont en réalité le jardin de la maison sise sur la parcelle d'à côté cadastrée section AC n°414, et **qui constitue un simple paysage de proximité, sans motif écologique particulier.**

Ce simple jardin, sans motif écologique particulier, n'est pas de nature à pouvoir être protégé sur le fondement de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Ce d'autant que les parcelles sont classées en zone UCd, à savoir une zone correspondant aux espaces urbains résidentiels de formes multiples, à vocation principale d'habitat, et qu'elles sont intégralement entourées de parcelles bâties :



Or, la prescription qui accompagne l'espace vert protégé consiste à permettre l'implantation de constructions sur ces parcelles « sous réserve de la conservation des perspectives paysagères du site », et dans une limite de 10% d'emprise au sol par unité foncière, comprenant accès et stationnement.

228, rue Sellier, 90000 Uzès
T. : 07 83 65 21 00 - Fax : 03 43 43 43 43
www.sellier-avocat.fr - www.demat.fr
TVA Intracommunautaire FR00614338924
Membre d'une association agréée



Autrement dit, alors même que les parcelles ne présentent aucun intérêt écologique particulier, se situent en zone urbaine, entre des parcelles bâties, elles pourront tout au plus accueillir une construction représentant 10% de l'emprise en sol (compris stationnement et accès), ou même n'accueillir aucune construction si le service instructeur considère que le projet ne permet pas « la conservation des perspectives paysagères du site ».

Il est ainsi demandé à la communauté de communes de la Terre des 2 Caps de supprimer la protection des parcelles cadastrées section AC n°415 et 416 en espace vert protégé, au vu de l'erreur manifeste d'appréciation résultant de tous les éléments susmentionnés, à savoir :

- l'absence de motif écologique, dès lors que les parcelles ne sont pas légendées sur la cartographie du PADD traduisant les orientations de la trame verte bleue, cartographie reposant elle-même sur le schéma de la trame verte et bleue du Pays Boulonnais ;
- la protection, déjà vaste, en tant qu'espace boisé classé, de l'espace situé à l'ouest des parcelles, espace au demeurant séparé de celles-ci par une route, précisément la rue Demont Breton ;
- la vraie nature des parcelles en question, à savoir un simple paysage de proximité, quand bien même le jardin serait entretenu et arboré ;
- la localisation des parcelles, au sein de la zone UCd, zone à vocation d'habitat, entourées de parcelles bâties ;
- la disproportion entre l'objectif recherché, à savoir la préservation des éléments de nature au sein des villages, et la prescription imposée, consistant à interdire les constructions sur ces parcelles pourtant situées en zone urbaine ou tout au plus à les autoriser dans une limite de 10% de l'emprise au sol, compris accès et stationnement.

B. Sur les haies à protéger

Dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), les haies sont identifiées comme un élément important à plusieurs titres :

- Les liaisons agricoles

Le PADD les définit comme des zones à multi-enjeu (érosion, épuration, ...) dont le maillage de haies existantes ou non a un rôle important.

225, rue Solérino, 59000 Lille
Tél. : 0781 832190 - Palais 108
email: sellier@sellieravocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA intracommunautaire FR5021456024
Membre d'une association agréée



- Les espaces bocagers à haute fonctionnalité écologique :

Ces espaces sont caractérisés par un réseau dense de haies et de prairies. Ils sont identifiés dans le trame verte et bleue du Boulonnais.

- Les corridors à préserver

Il s'agit ici de renforcer le réseau de haies et de mares dans les zones déficitaires, notamment au sein des liaisons agricoles.

- La biodiversité urbaine

Il s'agit ici de préserver les éléments de nature au sein des bourgs et des villages sous la forme d'un maillage en lien avec les espaces publics et les franges naturelles et agricoles. Il s'agit notamment des espaces verts, des arbres dans les cœurs d'îlot, des haies d'essences locales, des mares, des jardins familiaux et des berges des cours d'eau.

Il se déduit de ce qui précède que les haies à protéger sont donc celles qui se situent dans les espaces bocagers et celles qui forment un lien avec les zones, franges et liaisons naturelles ou agricoles.

Le 3^e de l'article 5 du titre II du projet de règlement du PLUi prévoit un mécanisme de haies à protéger.

Les haies concernées sont celles bordant les routes et les chemins, intégrées au bâti et délimitant les parcelles agricoles :



3. HAIES A PROTÉGER

Dans un objectif de préservation durable du maillage bocager (élément identitaire du territoire), de la biodiversité, du paysage, et de prévention face au risque d'inondation et d'érosion des sols, sont repérées les haies bordant les routes et les chemins, intégrées au bâti (clôture), délimitant les parcelles agricoles.

- L'arrachage **total** des linéaires de haies identifiés est interdit, à moins qu'il ne soit indispensable à une action d'intérêt général.
- L'arrachage partiel est autorisé sur quelques mètres linéaires afin de permettre l'accès au terrain, pour un besoin temporaire ou la mise en place d'une opération d'aménagement. Dans ces cas, la replantation sur l'unité foncière* dès que possible est obligatoire dans une proportion doublée (doublement du linéaire arraché) afin de préserver la fonction écologique et d'assurer la reprise des végétaux. La plantation se fera de préférence perpendiculairement à la pente.
- L'entretien des haies ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales.
- Les méthodes de plantation doivent s'appuyer sur le guide mis en place par le PNRCMO, en annexe du présent règlement.
- Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière* d'une ou plusieurs haies à créer ou à recréer doit présenter le projet de création de ces éléments et de manière, éventuellement, à assurer la continuité végétale avec les haies existantes (essences et taille des plantations).

L'arrachage d'un linéaire de haie repéré au Plan réglementaire B est autorisé dans le cadre de l'actualisation et de la réalisation de l'OAP du Plan Paysage du Bassin Carrier, sous réserve que

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Lézards - Révision du PLU
Contributions de Communes de la Seine et de Cergy-Pontoise-sur-Mer Développement Côté d'Océan Juin 2024 35

cet élément végétal se situe dans les secteurs « Carrères et dépôts stériles » classé en **zone Nc et Nd au Plan réglementaire A**. Une mesure d'arrachage réalisée dans le cadre de l'actualisation de l'OAP Plan Paysage du Bassin Carrier devra respecter les articles « Espaces libres et plantations » (Nc.12 et Nd.12 du présent Règlement).

Dans le règlement graphique B du projet de PLU, les haies à protéger sont identifiées de la manière suivante :

223, rue Sellier, 90000 Lilla
Tél : 07 81 88 21 80 - Fax 138
erwan.sellier@facilis-avo.com - www.sellier-avo.com
TVA intracommunautaire FR320814459024
Membre d'ATC 05004916 06444



Légende

Eléments à protéger du patrimoine bâti (art. L161-19 du CU)

- | | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------------------|
| | Bâtiment d'origine agricole | | Patrimoine républicain |
| | Patrimoine religieux | | Maisons de bourg |
| | Patrimoine de guerre | | Maison de pêcheurs et de journaliers |
| | Petit patrimoine bâti | | Villa balnéaire |
| | Séquence architecturale | | Maison de maître |
| | Tissu homogène | | Muret à préserver |

Eléments à protéger du patrimoine naturel (art. L161-23 du CU et L161-19 du CU)

- | | | | |
|--|-----------------------------|--|------------------------------|
| | Espèce boisée classée (EBC) | | Cours d'eau et ripisylve |
| | Espèce verte protégée (EVP) | | Alignement d'arbres |
| | Bande boisée | | Chemin à protéger ou à créer |
| | Coeur de biodiversité | | Marais |
| | Haie à préserver | | Arbre remarquable |

C'est ainsi que les parcelles cadastrées section AC n°415 et 416 (encadrées en rouge) sont grevées d'une haie à protéger :

SELLIER
AVOCAT ●●●●
BUREAU DE TIJLIE



Or, il apparaît que ces parcelles et ces haies ne remplissent aucune des caractéristiques identifiées dans le PADD et le règlement du PLUi justifiant l'instauration d'une haie à protéger.

En effet, la haie identifiée comme étant à protéger n'est pas située dans un espace bocager à haute fonctionnalité écologique. Selon le PADD (page n°38), les espaces bocagers à haute fonctionnalité écologique sont caractérisés par un réseau dense de haies et de prairies.

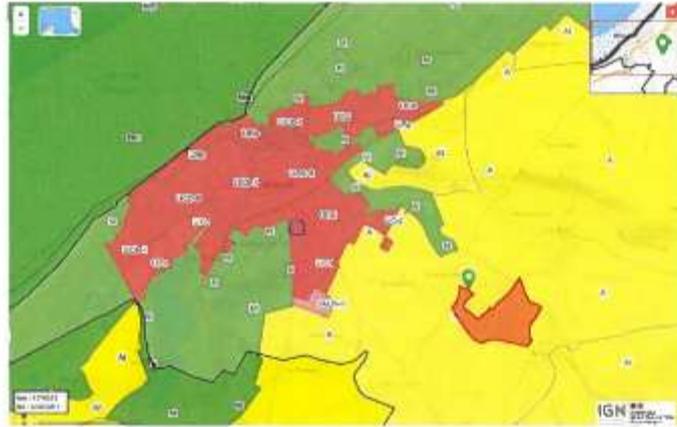
Or, les parcelles cadastrées section AC n°415 et 416 sont situées en zone UCd, c'est-à-dire en zone urbaine.

De la même manière, la haie identifiée comme étant à protéger ne se situe pas en bordure d'une route ou d'un chemin délimitant les parcelles agricoles. Pourtant, c'est une condition posée au 3° de l'article 5 du titre II du règlement du PLUi.

La haie identifiée comme étant à protéger sur les parcelles cadastrées section AC n°415 et 416 est isolée de toute zone agricole :

229, rue Sellierino, 58000 Lure
Tél. : 07 81 53 21 50 - Page 138
erwan.sellier@sellieravocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA intracommunautaire FR5081455892
Membre d'une association agréée

SELLIER
AVOCAT
CABINET DE LILLE



La haie présente sur les parcelles n°415 et 416 ne forme aucunement un maillage en lien avec les espaces publics et les franges agricoles.

Par ailleurs, notons que les parcelles sont séparées de l'espace boisé classé par une route à double sens :



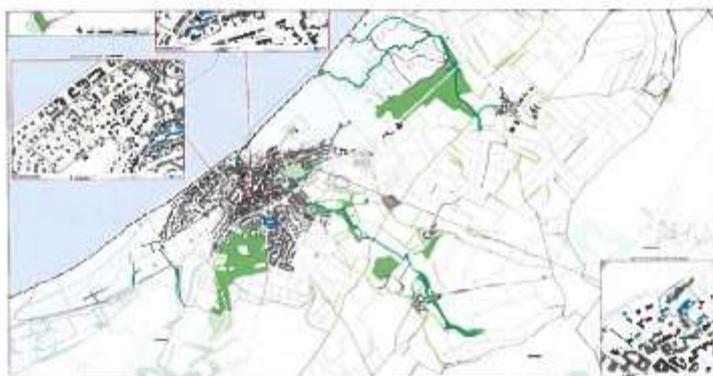
228, rue Solidarité, 59000 Lille
Tél. : 07 81 98 21 50 - Palais 138
www.sellier-avocats.com - www.sellier-avocat.com
TVA intracommunautaire FR053814058224
Membre d'une association agréée



Mais plus encore, la haie à protéger sur les parcelles n°415 et 416 est isolée de toutes les autres haies identifiées comme étant à protéger sur le territoire de la commune de Wissant.

C'est d'ailleurs la seule haie en zone urbaine à faire l'objet d'une telle protection.

En effet, l'écrasante majorité des haies à protéger sont situées au Sud et surtout à l'Est de la carte. Cela apparaît cohérent dans la mesure où c'est au Sud et à l'Est de la commune que se situent les zones A (voir cartes ci-dessus et ci-dessous) :



Enfin, dans ce quartier, de nombreuses haies similaires à celle présente sur les parcelles cadastrées section n°415 et 416 ne font pas l'objet d'une telle protection.

Ainsi, les haies suivantes ne sont pas identifiées, dans le PLUI, comme étant à protéger alors même qu'elles ressemblent à celle présente sur les parcelles n°415 et 416 :

- Sur la partie basse de la rue Demont Breton, avant l'intersection avec l'avenue Victor Hugo

223, rue Solferino, 59200 Lille
Tél. : 07 81 95 21 50 - Pages 138
emmanuel.sellier@sellieravocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA intracommunautaire FR50814258024
Membre d'une association agréée

SELLIER
AVOCAT 
BARREAU DE LILLE



- Angle de la rue Proudhon et de la rue Demont Breton, en face de la haie des parcelles n°415 et 416



- Rue Demont Breton (parcelle bâtie, non classée en espace boisé classé), en face de la parcelle n°414

229, rue Solferino, 59000 Lille
Tél. : 07 81 92 21 93 - Fax : 33 3 20 38 11 38
ew@sellier-avocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA intracommunitaire FR0614868024
Membre d'une association agréée

SELLIER
AVOCAT ●●●●
SARL N° 502 316



- 4 rue Demont Breton (parcelle bâtie, non classée en zone boisé classé)



- 3 rue Demont Breton

226, rue Solferino, 50236 Lille
Tél. : 07 81 80 21 90 - 03 20 61 130
www.sellier-avocat.fr - www.sellier-avocat.com
TVA intracommunautaire FR20874858924
Membre d'une association agréée

SELLIER
AVOCAT
CABINET DE LILLE



Enfin, notons que le PADD (pages n°15 et 16) et l'état initial de l'environnement, dressé dans le rapport de présentation du PLU, rappellent l'importance de protéger les haies d'essence locale et que « la trame arbustive des haies est composée de diverses espèces telles que le Sureau, le Troène, le Prunellier, le Fusain ou bien encore, plus couramment, l'Aubépine » (page n°170).

Or, la haie délimitant les parcelles cadastrées section AC n°414 et 415 est composée de lierre. Elle n'apparaît donc pas entrée dans le champ d'application des haies à préserver.

Au regard de tout de ce qui précède, il apparaît que l'instauration du dispositif de haie à protéger sur les parcelles cadastrées section AC n°415 et 416 ne répond pas aux conditions fixées par le PADD ni à celles fixées au 3° de l'article 5 du titre II du règlement du PLU, notamment en ce que la haie ne se situe pas en bordure d'une route ou d'un chemin délimitant les parcelles agricoles.

A tout le moins, l'instauration du dispositif de haie à protéger sur les parcelles cadastrées section AC n°415 et 416 est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de la localisation des parcelles, son zonage et l'absence de toute haie protégée dans ce secteur de la commune.

Il est donc demandé que le dispositif de haie à protéger soit retiré des parcelles cadastrées section AC n°415 et 416.

329, rue Sallérius, 59000 Lille
Tél. : 07 81 95 21 90 - Palais 138
erwan.sellier@sellieravocat.fr - www.sellier-avocat.com
EVA ordonnance n°1444 FRSZ 1402804
Membre d'une association agréée

	<p style="text-align: center;">SELLIER AVOCAT ●●●● DARREAU DE LILLE</p> <p>Telles sont les observations que Monsieur et Madame PROUVOT souhaitent porter à votre connaissance.</p> <p>Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ces dernières.</p> <p>Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de mes respectueuses salutations.</p> <p style="text-align: right;">Erwan Sellier Avocat</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">229, rue Solérino, 59000 Lille Tel : 07 81 53 71 90 - Fax : 33 3 20 41 13 14 erwan.sellier@sellieravocat.fr - www.sellier-avocat.com TVA n° FR20150814858004 Membre d'une association agréée</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement • Wissant

Réponse du maître d'ouvrage :

Réponse apportée lors de l'enquête publique pour l'approbation du PLUi 2019 :

« Les parcelles en question font l'objet d'un espace vert protégé.

Le tracé de l'EVP semble effectivement une protection inadéquate. Le Plan B pourra être adapté en conséquence. Sera néanmoins préservé le linéaire d'arbres en limite de propriété, pour sa valeur

paysagère et dans son contexte de proximité avec un EBC. Ce point pourra être rectifié en concertation avec la commune. »

Dans le cadre de la révision, les parcelles AC 415 et 416 demeurent en zone UCD au plan de zonage A.

Au plan B, la haie protégée ou "à créer" demeure également, par contre un Espace Vert Protégé (EVP) a été inscrit sur les parcelles 415 et 416.

L'unité foncière de cet EVP compte une surface de 1 583m². Avec une emprise au sol permise de 10%, une construction est possible avec une emprise au sol de 158m² sur la totalité de l'EVP. Un Permis d'aménager pourra être déposé si répartition différente de l'EVP entre les 2 lots.

En application du code de l'urbanisme (art. L151-23 du CU), de la LOI Biodiversité d'août 2016 et du Plan Climat du bouloonnais en février 2021, la stratégie politique du territoire de La terre des 2 caps fixe comme objectif de "Préserver les éléments de nature au sein des bourgs et des villages sous la forme d'un maillage". Intégrée dans la prescription de la révision du PLUi en mars 2020, la mise à jour des éléments à protéger du patrimoine naturel inscrits au Plan B a donc fait l'objet d'une concertation avec les communes et le Parc Naturel Régional mais aussi le Symsageb et le conservatoire du littoral.

La révision a permis d'identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

501 nouveaux éléments validés par les communes ont été ajoutés dans le cadre de la révision du PLUi sur la CCT2C.

Les parcelles AC415 et 416 constituent une continuité boisée avec l'espace du Typhonium (Monument historique), classé en EBC, Znieff de type 1. Cette continuité boisée avec haies végétales, contribuent fortement à la qualité paysagère des lieux. L'inscription d'un EVP permet ainsi de limiter l'artificialisation des sols de nature.

Toutefois, à l'issue de l'enquête publique, la commune ainsi que les partenaires seront concertés sur cette demande.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage mais estime que la demande est partiellement justifiée et qu'elle doit être réétudiée car s'il n'y a pas eu de changement d'un point de vue écologique depuis l'approbation du PLUi de 2019 il n'y a pas de raisons de revenir en arrière. Concernant, les EBC en milieu urbain, le classement en EBC ou en EVP doit se faire s'il y a des arbres remarquables ou pas. S'il y en a, c'est un classement EBC, sinon on peut classer le secteur en EVP.

<p>Observation N° 64 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)</p>	<p style="text-align: right;">22/11/2024 09:05:00</p>
<p>Par CAPELLE Philippe SAUVEGARDONS AMBLETEUSE (Association) - 9 rue de Paris 62164 AMBLETEUSE ()</p>	
<p>Je suis le président de l'association "Sauvegardons Ambleteuse" et à ce titre, je vous informe que nous avons déposé une observation (courrier de 8 pages) détaillant notre inquiétude notamment sur les règles de hauteur. Nous avons constaté que dans le dossier d'enquête le jugement du 22 mai 2024 du Tribunal administratif de Lille ne figure pas. Ce jugement que je vous remets annule en partie le PLUi de 2019 sur les hauteurs de construction et nous donne raison.</p>	
<p>Pièces-jointes</p>	<p>Observation n°13-1 CCT2C.jpg</p>

Observation n°13 CCT2C


Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LILLE

N° 2003640 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ASSOCIATION SAUVEGARDEONS AMBLETEUSE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Clémence Piau
Rapporteuse

Mme Laetitia Allari
Rapporteuse publique

Audience du 16 avril 2024
Décision du 22 mai 2024

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 23 mai 2020, 26 janvier et 10 mai 2021, l'association Sauvegardons Ambleteuse demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision par laquelle le président de la communauté de communes de la Terre des 2 Caps a refusé d'abroger partiellement le plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) approuvé par délibération du 4 décembre 2019 :

- en tant qu'il édicte les règles de hauteur maximale des constructions dans ses articles UAd-9, UCb-9, UCd-9, IAUh-9, A-9 et N-9 ;
- et en tant qu'il autorise dans les articles UAe-9, UAd-9, Uba-9, UBb-9, UCa-9, UCh-9 et UCd-9 une tolérance maximale d'un mètre ou, dans l'article A-9, de deux mètres « lorsque la hauteur flèche ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits » ;

2°) de mettre à la charge de la communauté de communes de la Terre des 2 Caps la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable dès lors qu'elle justifie d'un intérêt à agir ;
- la délibération du 4 décembre 2019 est illégale dès lors que la délibération du 13 décembre 2017 n'a pas été publiée conformément aux dispositions de l'article R. 143-15 du code de l'urbanisme, faisant obstacle à la bonne information du public ;
- elle est illégale compte tenu de l'insuffisance de la procédure de concertation, en méconnaissance des dispositions des articles L. 103-1 et suivants du code de l'urbanisme et des modalités définies dans la délibération du 13 décembre 2017 ;

Observation n°13-2 CCT2C.jpg

N° 2003640

2

- le règlement du PLUi, plus particulièrement ses articles UAd-9, UCb-9, UCd-9, IAUh-9, A-9, N-9, UAe-9, Uba-9, UBb-9 et UCa-9, méconnaît les dispositions de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme pour ne pas s'inscrire en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

- la délibération du 4 décembre 2019 est illégale dès lors que les règles de hauteur qu'elle fixe aux articles UAd-9, UCb-9, UCd-9, IAUh-9, A-9, N-9, UAe-9, Uba-9, UBb-9 et UCa-9 méconnaissent les dispositions de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme, ne permettant pas d'assurer une intégration harmonieuse au sein du bâti existant et dans le milieu environnant ;

- elle est illégale dès lors que le rapport de présentation ne justifie pas des majorations des règles de hauteur, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme ;

- elle est illégale dès lors que la tolérance prévue aux articles UAe-9, UAd-9, Uba-9, UBb-9, UCa-9, UCb-9, UCd-9 et A-9 excède les dérogations susceptibles d'être accordées sur le fondement des dispositions des articles L. 152-3 à L. 152-6 du code de l'urbanisme ;

- elle est illégale dès lors que ces nouvelles règles de hauteur méconnaissent le principe d'extension limitée tel que prévu à l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 8 décembre 2020 et 9 avril 2021, la communauté de communes de la Terre des 2 caps, représentée par Me Peyrical, conclut, dans le dernier état de ses écritures, au rejet de la requête et demande au tribunal de mettre à la charge de l'association requérante la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le vice de procédure tenant à l'absence d'affichage de la délibération du 13 décembre 2017 est irrecevable, en application de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme et, en tout état de cause, inopérant ;

- le vice de procédure tenant à l'insuffisance de la concertation est irrecevable, inopérant en ce qu'il porte sur la définition des modalités de la concertation et, en tout état de cause, infondé ;

- les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme et de la loi littorale sont insuffisamment précis pour en apprécier le bien-fondé et, en tout état de cause, infondés ;

- le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions des articles L. 152-3 à L. 152-6 du code de l'urbanisme est inopérant et, en tout état de cause, infondé ;

- les autres moyens soulevés dans la requête sont infondés.

La clôture d'instruction a été fixée au 12 mai 2021 par une ordonnance du 12 avril 2021.

Vu les autres pièces du dossier,

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Observation n°13-3 CCT2C.jpg

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

N° 2003640

consulté le 3

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Pion,
- les conclusions de Mme Allari, rapporteure publique,
- et les observations de M. Capelle, représentant l'association Sauvegardons Ambloiteuse, et celles de M. Jablonski, substitué M. Peyrol, représentant la communauté de communes.

Une note en délibéré, enregistrée le 20 avril 2024, a été produite par l'association Sauvegardons Ambloiteuse.

Une note en délibéré, enregistrée le 14 mai 2024, a été produite pour la communauté de communes de la Terre des 2 Caps.

Considérant ce qui suit :

1. Par délibération du 4 décembre 2019, la communauté de communes de la Terre des 2 Caps a adopté son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Par un courrier reçu le 30 janvier 2020, l'association Sauvegardons Ambloiteuse a sollicité l'abrogation partielle du PLUi en tant qu'il édicte certaines règles de hauteur. Ce recours gracieux ayant été rejeté par décision du 26 mars 2020, l'association demande au tribunal d'annuler cette dernière décision.

Sur l'étendue du litige :

2. Il est toujours loisible à la personne intéressée, sauf à ce que des dispositions spéciales en disposent autrement, de former à l'encontre d'une décision administrative un recours gracieux devant l'auteur de cet acte et de ne former un recours contentieux que lorsque le recours gracieux a été rejeté. L'exercice du recours gracieux n'étant d'autre objet que d'inviter l'auteur de la décision à reconsidérer sa position, un recours contentieux consécutif au rejet d'un recours gracieux doit nécessairement être regardé comme étant dirigé, non pas tant contre le rejet du recours gracieux dont les vices propres ne peuvent être utilement contestés, que contre la décision initialement prise par l'autorité administrative. Il appartient, en conséquence, au juge administratif, s'il est saisi, dans le délai de recours contentieux qui a recommencé de courir à compter de la notification du rejet du recours gracieux, de conclusions dirigées formellement contre le seul rejet du recours gracieux, d'interpréter les conclusions qui lui sont soumises comme étant aussi dirigées contre la décision administrative initiale.

3. Il en résulte que l'association requérante doit être regardée comme demandant l'annulation, d'une part, de la délibération du 4 décembre 2019 par laquelle la communauté de communes de la Terre des 2 Caps a approuvé son PLUi en tant qu'elle édicte les règles de hauteur maximale des constructions dans ses articles UAd-9, UCh-9, UCd-9, UAUh-9, A-9, N-9 et en tant qu'elle autorise dans les articles UAc-9, UAd-9, Uba-9, Ubb-9, UCa-9, UCh-9, UCd-9 et A-9 une tolérance maximale d'un à deux mètres lorsque la hauteur fixée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, et d'autre part, la décision du 26 mars 2020 par laquelle le président de cette communauté de communes a rejeté son recours gracieux.

Observation n°13-4 CCT2C.jpg

	<p>imprimé en papier recyclé 100% FSC® approuvé</p> <p>N° 2003640</p> <p>4</p> <p>Sur les conclusions à fin d'annulation :</p> <p>4. En premier lieu, aux termes de l'article L. 600-11 du code de l'urbanisme : « Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux articles L. 103-2 et L. 300-2 ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies aux articles L. 103-1 à L. 103-6 et par la décision ou la délibération prévue à l'article L. 103-3 ont été respectées. (...) » ; Aux termes de l'article L. 103-2 de ce code, dans sa version applicable au litige : « Form l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : / 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; (...) ». Aux termes du L. 103-4 du même code : « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis reçus par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ». Et aux termes de l'article L. 103-6 de ce même code : « A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan (...) ». La légalité d'une délibération approuvant un plan local d'urbanisme ne saurait être contestée au regard des modalités de la procédure de concertation qui l'a précédée dès lors que celles-ci ont respecté les modalités définies par la délibération prescrivant l'élaboration de ce document d'urbanisme. De telles modalités ne sauraient être regardées comme ayant été respectées si, bien que formellement exécutées, elles l'ont été dans des conditions les privant de tout effet utile et n'ont, ainsi, pas permis d'associer réellement le public à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.</p> <p>5. Il ressort des termes de la délibération du 13 décembre 2017 que le conseil communautaire de la communauté de communes de la Terre des 2 Caps a défini comme suit les modalités de la concertation : « 1. Les moyens envisagés pour informer : information par tout moyen, et notamment au travers du journal de la communauté de communes et des bulletins municipaux des communes qui le souhaitent ; informations sur le site internet de la communauté de communes ; 2. Les moyens pour recueillir les avis du public : couverture d'un registre au siège de la Terre des 2 Caps et dans les 21 mairies permettant de recueillir les remarques, propositions, avis des acteurs locaux et de la population tout au long de la procédure ; 3. L'association des différentes partenaires institutionnels : organisation de réunion publique au cours de la procédure ».</p> <p>6. Il ressort des pièces du dossier qu'une réunion publique a été organisée le 27 juin 2018 au siège de la communauté de communes de la Terre des 2 Caps, laquelle avait donné lieu à un affichage au siège de cette communauté de communes ainsi que sur ses réseaux sociaux, à une publication dans des journaux locaux et sur le site de la communauté de communes, que des registres ont été mis à disposition du public au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres et que des ateliers et réunions se sont tenus avec les différentes communes membres et les services de l'Etat. Toutefois, les affiches annonçant la réunion du 27 juin 2018 se contentent d'évoquer une simple réunion d'information sur la procédure de révision du PLU et à mentionner de façon évasive ses objectifs, sans précision aucune sur l'organisation d'une procédure de concertation et les modalités selon lesquelles le public serait appelé à participer. Par ailleurs, aucune diffusion d'une telle information n'est intervenue dans les bulletins municipaux des communes membres ou dans celui de la communauté de communes. Il ne ressort d'aucune pièce du dossier que le public ait été informé de la mise à disposition de registres destinés à recueillir ses observations. La très faible information du public en amont a conduit à une très faible participation à cette étape de l'élaboration du plan local d'urbanisme, les</p>
	<p>Observation n°13-5 CCT2C.jpg</p>

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

N° 2003640

Page 5

registres n'ayant recueilli qu'une unique observation, alors cependant que l'enquête publique a donné lieu à une participation massive de la population. Enfin, le bilan de la concertation a été dressé le 21 novembre 2018, alors même que l'annulation par ce tribunal, par un jugement du 19 juin 2018, du PLUi alors en vigueur avait induit la nécessité d'approuver un nouveau PLUi et non de conduire une simple révision, sans que le public ait été informé de ce changement de cadre et d'échelle de la procédure suivie. Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que la très faible information du public sur la mise en œuvre de la phase de concertation n'a pas permis de donner un effet utile aux modalités qui avaient été prévues par la délibération du 13 décembre 2017, au demeurant partiellement mises en place. Par suite, le moyen tiré de ce vice de procédure doit être accueilli.

7. En second lieu, aux termes de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation comporte les justifications de : (...) 2° La nécessité des dispositions décidées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone (...) ».

8. Il ne ressort pas des pièces du dossier, plus particulièrement des termes du rapport de présentation, que celui-ci comporterait des justifications s'agissant tant des majorations des règles de hauteurs décidées, sur le territoire de la commune d'Ambleteuse, au sein des zones UAe, UAd, Uba, UBB, UCa, UCh, UCd, A et N et des différences instituées entre ces zones, que de leur nécessité au regard des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Dans ces conditions, la requérante est fondée à soutenir que le rapport de présentation est entaché d'une insuffisance et méconnaît ce faisant les dispositions précitées.

9. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est de nature à accueillir ces conclusions à fin d'annulation présentées par l'association requérante.

10. Aux termes de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme : « Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves énumérées : (...) 2° En cas d'illégalité au vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (...) ». Le vice retenu au point 8 n'est pas régularisable au sens et pour l'application de ces dispositions.

11. En regard à l'étendue des conclusions formulées par l'association requérante et compte tenu de tout ce qui précède, la délibération du 4 décembre 2019 par laquelle la communauté de communes de la Terre des 2 Caps a approuvé son PLUi est annulée en tant qu'elle édicte les règles de hauteur maximale des constructions dans ses articles UAd-9, UCb-9, UCd-9, UAUb-9, A-9 et N-9 et en tant qu'elle autorise dans ses articles UAe-9, UAd-9, Uba-9, UBB-9, UCa-9, UCb-9, UCd-9 et A-9 une tolérance d'un mètre ou deux mètres lorsque la hauteur fixée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Par voie de conséquence,

Observation n°13-6 CCT2C.jpg

	<p style="text-align: right;">Le Commissaire Enquêteur Serge THELIEZ</p> <p>N° 2003640 7</p> <p>Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'association Sauvegardons Ambleteuse et à la communauté de communes de la Terre des 2 Caps.</p> <p>Délibéré après l'audience du 16 avril 2024, à laquelle siégeaient :</p> <p>Mme Leguin, présidente, M. Botget, premier conseiller, Mme Piau, première conseillère.</p> <p>Rendu public par mise à disposition au greffe le 22 mai 2024.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 50%;">La rapporteure,</td> <td style="text-align: center; width: 50%;">La présidente,</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">signé</td> <td style="text-align: center;">signé</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">C. PIOU</td> <td style="text-align: center;">A.-M. LEGUIN</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">La greffière,</p> <p style="text-align: center;">signé</p> <p style="text-align: center;">S. SING</p> <p style="text-align: center;">La République mande et ordonne au préfet du Pas-de-Calais en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.</p> <p style="text-align: right;">Pour expédition conforme, La greffière,</p>	La rapporteure,	La présidente,	signé	signé	C. PIOU	A.-M. LEGUIN
La rapporteure,	La présidente,						
signé	signé						
C. PIOU	A.-M. LEGUIN						
Appréciations CE							
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Règlement 						

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 58.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. Mais, la justification de la majoration des règles des hauteurs de construction a effectivement été faite mais a minima et présente encore des sources d'insécurité juridique et doit être retravaillée.

Observation N° 65 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	22/11/2024 09:30:00
Par FOSSETTE Denis ARMERIA (Association) - 46 rue Guynemer 62930 WIMEREUX ()	
Je suis le secrétaire de l'association "Arméria" qui se préoccupe principalement de la défense des espaces protégés et des sites naturels des 2 caps. Je précise que nous nous sommes joints à l'association "Sauvegardons Ambleteuse" dans le courrier qui a été déposée hier sur le registre numérique pour le reclassement des espaces boisés du centre bourg.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Autres

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 62](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant, les EBC en milieu urbain, le classement en EBC ou en EVP doit se faire s'il y a des arbres remarquables ou pas. S'il y en a, c'est un classement EBC, sinon on peut classer le secteur en EVP.

Observation N° 66 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	22/11/2024 09:45:00
Par François HAMAIN (Particulier) - 93 rue de Hauteville 62250 SAINT-INGLEVERT ()	
Je suis venu me renseigner sur un emplacement réservé à Wissant, le 21-04, et je voudrais avoir confirmation que cela est pour la création d'un vélo route et je m'interroge sur la partie finale de cet emplacement qui est très large par rapport au reste. Vous me confirmez qu'il s'agit d'un aménagement cyclable et non pas d'une aire de stationnement. D'autre part, il est prévu une zone à urbaniser à Saint-Inglevert à proximité de l'autoroute A16. Je pense qu'il aurait été préférable de la créer au hameau de Hauteville dans la partie libre qui était une ancienne friche industrielle, cela représente quatre petites parcelles agricoles n'impactant pas très fort la consommation de terres agricoles alors que le projet actuel fait une emprise sur une seule et même parcelle agricole. Je précise que les parcelles du haut de Hauteville sont desservies par le bus scolaire.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé • O.A.P • Saint-Inglevert • Wissant

Réponse du maître d'ouvrage :

La localisation de la zone 1AUh à St-Inglevert est issue d'un travail avec la commune sur une stratégie d'aménagement cohérente à mener avec le renforcement du centre-bourg. La zone à urbaniser est notamment située à proximité de l'école.

Un Permis d'Aménager déposé par Habitat Hauts-de-France a été accordé le 22/12/2022 et une OAP permet d'encadrer les principes d'aménagement.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que la friche du hameau de Hauteville n'a plus sa place dans la liste des sites de renouvellement urbain si elle ne répond pas à la stratégie d'aménagement désirée par la commune.

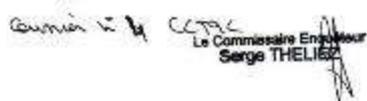
Observation N° 67 (Courrier)	22/11/2024 10:10:00
Par Daniel LELIEVRE - 950 rue de Belle 62720 WIERRE-EFFROY ()	
Remise d'un courrier d'une page	
Pièces-jointes	<p style="text-align: center; color: red;">Courrier n°2 CCT2C.jpg</p>
	<p style="text-align: center;">Appréciations CE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé • Wierre-Effroy
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé • Wierre-Effroy

Réponse du maître d'ouvrage :

Wierre-Effroy- En concertation avec la commune, l'Emplacement Réserve 20-07 "gestion de l'assainissement" sera réinterrogé à l'issue de l'enquête publique.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

<p>Observation N° 68 (Courrier)</p>	<p style="text-align: right;">22/11/2024 10:10:00</p>
<p>Par Henri QUENU (Particulier) - La liegette 62250 MARQUISE ()</p>	
<p>Remise d'un courrier d'une page</p>	
<p>Pièces-jointes</p>	<p style="text-align: center;">Courrier n°4 CCT2C.jpg</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  Le Commissaire Enquêteur Serge THELIER </div> <p>Monsieur Henri Quénu Lieu dit La liegette 62250 Marquise Tel : 06 31 53 89 02 Mail : quenu.francoise@wanadoo.fr</p> <p style="text-align: right;">Marquise le 6 novembre 2024</p> <p>Objet : Révision du PLU, Demande de classement en zone urbanisable de terrains situés sur les communes de Marquise, Audembert, Leulinghen-bernes.</p> <p style="text-align: center;">Monsieur le président de la commission d'enquête,</p> <p>Nous nous sommes rencontrés le mardi 5 novembre 2024. Nous vous adressons la même demande auparavant adressée à Monsieur le Président de la communauté de commune le 12 février 2023.</p> <p>Aujourd'hui le temps est venu de me faire l'avocat de ma famille. Depuis trois générations, nous avons contribué à l'évolution de l'urbanisme principalement sur la commune de Marquise et Leulinghen – bernès.</p> <p>A Marquise, je peux vous citer la création des Castors, l'extension du cimetière, un bassin de rétention à Ledquent, la création d'une évacuation d'eaux souterraines sur la zone du Canet et enfin la plus grande emprise avec la création de la ZAC à Marquise et donc pour moi la perte de huit hectares de cultures. Cela a fragilisé durablement la viabilité de l'exploitation. Pourtant à l'époque, Monsieur Herbert m'avait dit qu'il ne voulait surtout pas me spoler mais qu'il avait besoin de mes terres.</p> <p>Aujourd'hui, je vous adresse une demande pour classer les parcelles suivantes en zone urbanisable. A Marquise la parcelle AD 60 ; à Leulinghen – bernès AK 212 ; à Audembert A 227.</p> <p>Ces trois parcelles pourraient être classées chacune partiellement en zone urbanisable. Elles sont en effet situées dans la continuité de terrains déjà bâtis. Cela ne devrait pas engendrer de dommage sur l'environnement.</p> <p>Je compte sur votre soutien et vous adresse, Monsieur Le Président de la commission d'enquête, tous mes remerciements.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>
<p>Appréciations CE</p>	
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Leulinghen-Bernes

	<ul style="list-style-type: none"> • Marquise • Zonage
--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AD60 - zone A à Marquise ; AK212 - zone N à Leulinghen-Bernes ; A227 à Audembert - zone Ab (espace agricole à haute fonctionnalité écologique avérée) et 40% en aléa retrait et gonflement d'argile.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole ou naturelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 69 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	22/11/2024 10:20:00
Par David SNOECK (Particulier) - 1585 route d'Escalles 62231 PEUPLINGUES ()	
Je suis venu vérifier que la parcelle AE51 a bien été classée en zone à urbaniser à Wissant, ce qui est le cas car vous me le confirmez.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wissant • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 70 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	22/11/2024 10:40:00
Par Christian et Véronique DUTERTE (Particulier) - 169 chemin de la Creuse 62250 LEUBRINGHEN ()	
Nous sommes venus vérifier que notre parcelle B458 à Audembert avait toujours une partie en zone UCd ce qui est le cas, vous nous le confirmez.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 71 (Courrier)	22/11/2024 09:40:00
-------------------------------------	---------------------

Par OLIVIER, Eric SCI OLIMOB (Autre) - 5 rue Georges Sand 62179 WISSANT ()

Remise d'un courrier de 7 pages

Courrier n°3-1 CCT2C.jpg

Pièces-jointes

Commune n°3 CCT2C

91
Le Commissaire Enquêteur
Serge THEVIEZ

SCI OLIMOB
Monsieur Eric Olivier
5 Rue George SAND
62179 WISSANT

Monsieur Le Commissaire enquêteur
Communauté de commune des deux
caps
62250 Marquise.

Wissant le :18.11.2024

Objet : Demande de constructibilité d'un terrain sur la commune de Wissant
Dans le cadre de l'étude du nouveau PLUI

Monsieur Le Commissaire Enquêteur

Propriétaire à Wissant, d'une parcelle agricole en friche cadastrée en zone AE N° 396 et 402,
D'une surface de 2 ha 43 a 71 ca, située Chemin d' Herlen ,
Cette parcelle est contiguë à un lotissement bâti, dont l'allée des muriers arrive en bordure
du terrain qui est raccordé aux différents réseaux, Eau , Electricité , Assainissement .

Je souhaiterais pouvoir développer sur cette surface en accord avec la municipalité une zone
de maisons individuelles destinées à de l'habitat de familles résidants permanents à l'année,
avec un jardin , ce qui manque à Wissant.

En effet l'habitat actuel proposé sur le marché wissantais n'est destiné que pour des RNB en
locations saisonnières, ou des résidences secondaires petites sur des terrain petits et
n'intéressant pas des familles de trois ou quatre enfants, résidant à l'année et permettant un
développement futur harmonieux des commerces, écoles, vie associatives dans la commune.

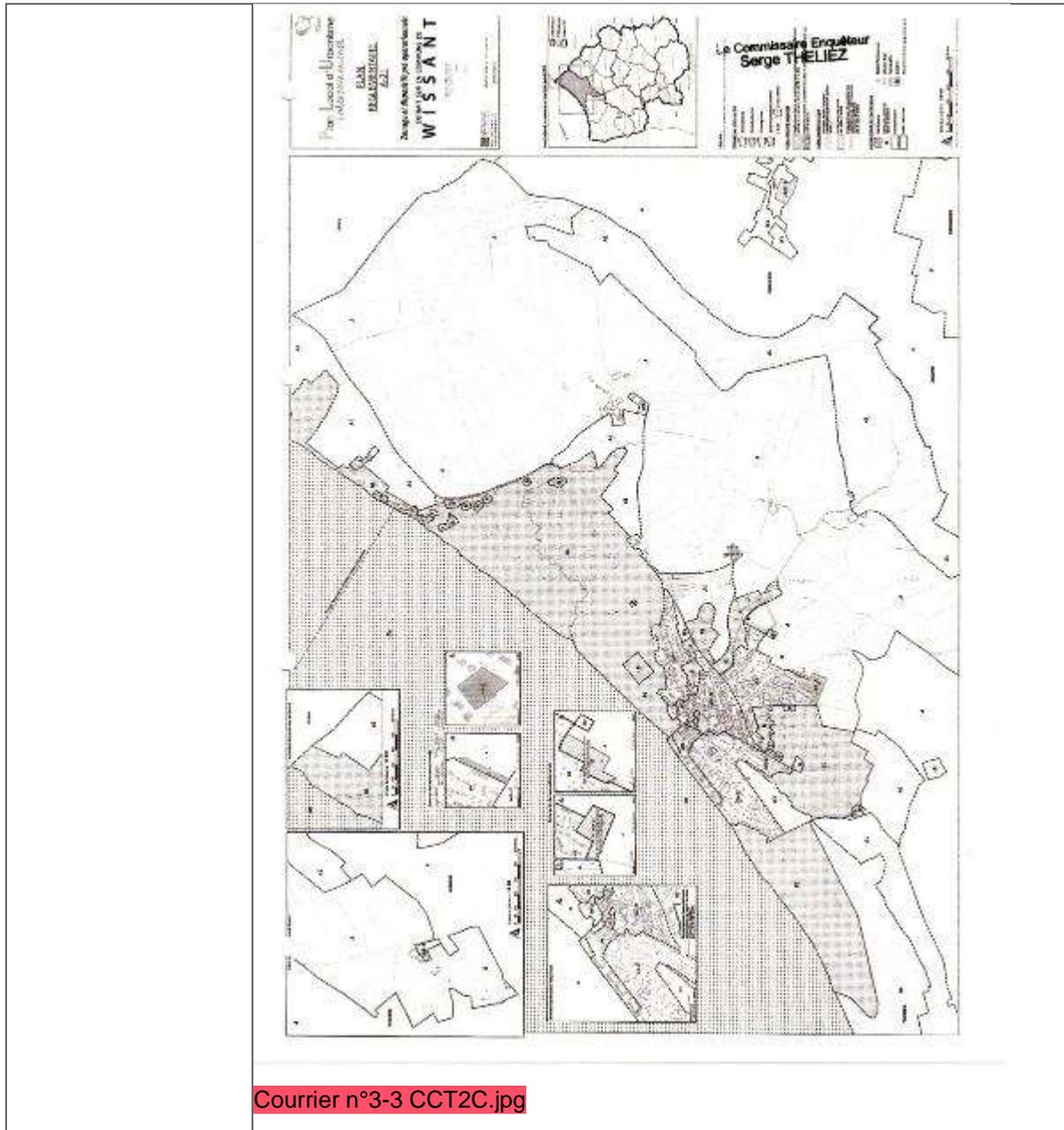
Je viens donc déposer à nouveau une demande pour faire aboutir ce projet en accord avec les
souhaits de Monsieur le Maire .

Vous remerciant de votre écoute, je vous prie Monsieur le Commissaire Enquêteur ,
d'agréer mes meilleures salutations.

Le gérant de la sci Olimob
Eric OLIVIER



Courrier n°3-2 CCT2C.jpg



Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ



Courrier n°3-4 CCT2C.jpg

terrain wissant

Carte - Géoportail



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mesure-legalite/

Longitude : 1° 40' 23" E
Latitude : 50° 52' 59" N

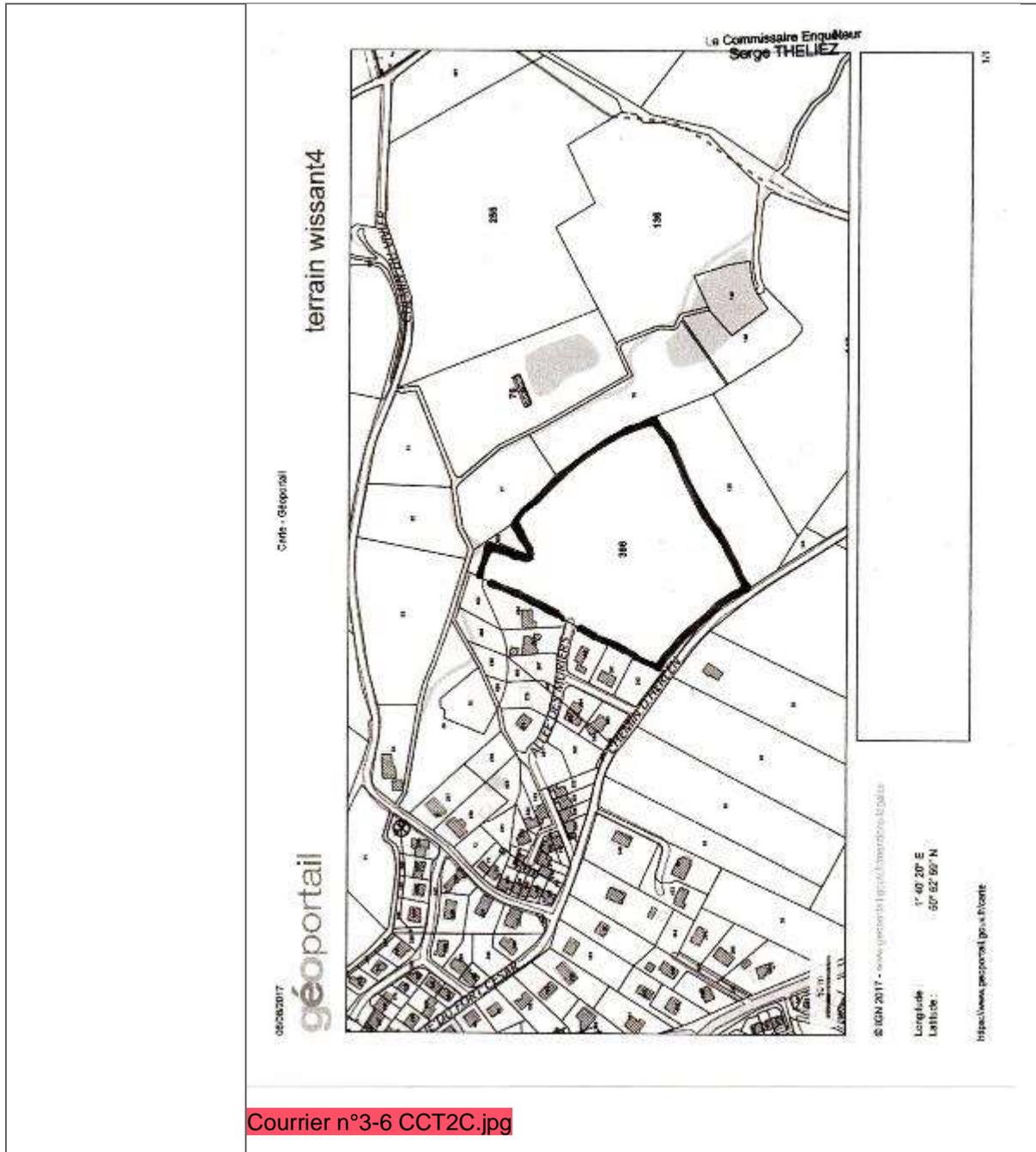
<https://www.geoportail.gouv.fr/home>

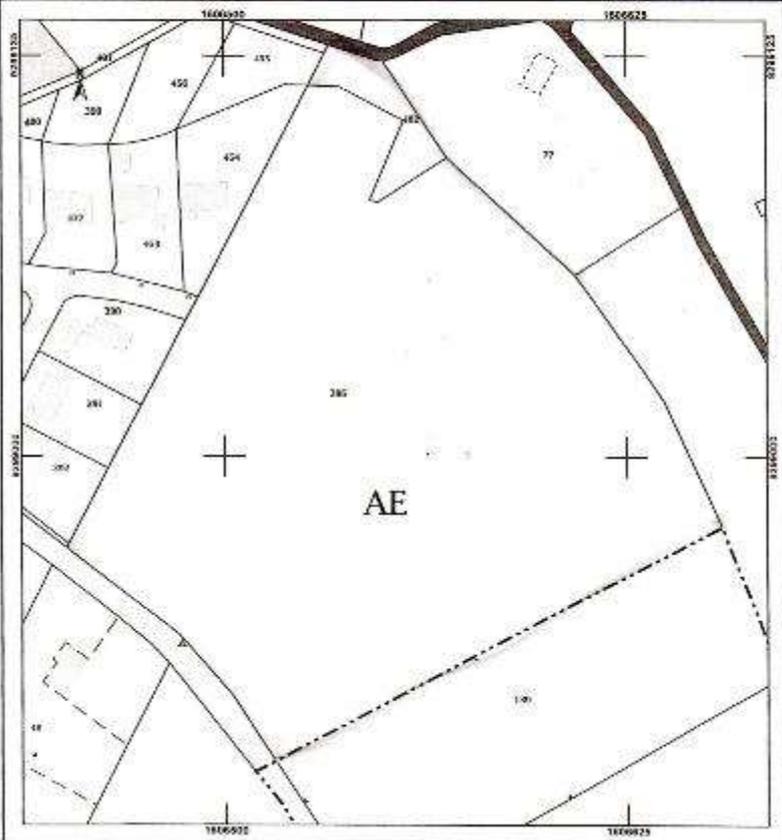
06/08/2017

La Commission Enquêteur
Serge THIEBZ

381

Courrier n° 3-5 CCT2C.jpg



Le Commissaire Enquêteur Serge THELIEZ	
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES	
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	
<p>Département : PAS DE CALAIS Commune : WESBAY</p>	<p>Le plan visé/valé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BOULOGNE SUR MER 1°/le de topographie et cadastre 2°/Hors France 42021 62331 BOULOGNE SUR MER tél. 03.21.10.25.03 - fax 03.21.10.25.42 l'ay.692.104@impou.oua- mer@dgi.fr/finance.gov.fr</p>
<p>Section : AE Feuille : 000 AE 01</p> <p>Échelle voisine : 1/2000 Échelle d'impression : 1/1250</p> <p>Date d'édition : 08/02/2017 (Bureau Central de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93/C200 CS21E Ministère de l'Économie et des Finances</p>	<p>Cet extrait de plan visé est diffusé par :</p> <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>
 <p>The map displays a cadastral plan for section AE. It features several numbered parcels: 450, 455, 454, 453, 452, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 439, 438, 437, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 430, 429, 428, 427, 426, 425, 424, 423, 422, 421, 420, 419, 418, 417, 416, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 385, 384, 383, 382, 381, 380, 379, 378, 377, 376, 375, 374, 373, 372, 371, 370, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 0. The section is labeled 'AE' in the center. The map is bounded by coordinates: 1666900 (top), 1666925 (bottom), 8281120 (left), and 8281123 (right).</p>	
Courrier n°3-7 CCT2C.jpg	

	  <p style="text-align: center;">Le Commissaire Enquêteur Serge THELIEZ</p> <p style="text-align: center;">https://sat.gps.google.com/maps/@48.2444444,10.8333333,15t/data=!3m1!1e3!1s4vopNEd100K3p5FPHeR0%3D&hl=fr&gl=fr&ll=48.2444444,10.8333333,15t 1/1</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wissant • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Wissant- Parcelle AE396, zone A, 48% en aléa Retrait et gonflement d'argile, entouré d'une haie classée et voisine d'un EBC et d'un espace naturel relais de la trame verte et bleue régionale, ruisseau le Herlen en fond de parcelle - zone agricole.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

De plus, dans le cadre de la révision du PLUi, le Bureau d'étude BIOTOPE en charge de la mise à jour de l'évaluation environnementale du document, a réalisé un pré-diagnostic: zone humide/faune/flore/réglementation afin de faire ressortir les enjeux écologiques prégnants sur le site.

Au regard des expertises écologiques : la parcelle présente des enjeux notables en matière écologiques, elle est occupée par une prairie caractéristique de zone humide, riche en espèce et susceptible d'accueillir des espèces végétales protégées et/ou patrimoniales. Des enjeux liés à la faune sont présents sur les linéaires de haies et fourrés arbustifs en bordure de parcelle (avifaune notamment). D'autres groupes taxonomiques comprenant des espèces protégées et ou patrimoniales sont susceptibles d'exploiter la parcelle (insectes, amphibiens, reptiles notamment). Le sondage pédologique réalisé confirme que c'est une zone humide avérée.

Sur cette base et de façon concertée avec la commune et l'ensemble des partenaires, notamment les services de l'Etat le Symsageb et le Parc Naturel Régional, cette parcelle ne peut accueillir de l'urbanisation.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 72 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	22/11/2024 10:00:00
Par DUWA, David LES CARRIERES DU BOULONNAIS (Entreprise) - avenue de l'Europe 62250 LEULINGHEN-BERNES ()	
Les Carrières du Boulonnais sont propriétaires de plusieurs habitations sur plusieurs communes de la CCT2C. Nous nous interrogeons sur les motivations concernant les bâtis protégés car dans le PLUi de 2019 les catégories et le niveau de protection sont bien décrits alors que dans le projet de révision, la catégorie est toujours la même "Bâti d'origine agricole" et le niveau de protection a disparu. Nous voudrions savoir sur quels critères ils se basent pour justifier cet inventaire. Dans le règlement à la page 21 il est dit que les bâtiments agricoles sont présents en zone A ou N mais ce n'est pas le cas car il y en a en zone U par exemple au 235 rue d'Uzulot à Leulinghen-Bernes, 31 avenue de l'Europe à Leulinghen-Bernes et le 19 rue de l'Eglise dans la même commune qui sont classés en UCd et le 15 avenue de l'Europe en UAd-1, voir les pièces jointes.	
Pièces-jointes	Observation n°18-2 CCT2C.jpg

Observation n°18 CCT2C

LEUBRINGHEN
Le Commissaire enquêteur
Serge THÉRIEZ

Parcelle n° B0012
Adresse : 378, rue Rochhin
Catégorie : Inventaire du patrimoine de la CCT2C et bâtiments agricoles reconvertisibles
Niveau de protection : Ensemble du corps de ferme et bâtiments indiqués sur le plan

Parcelle n° AB0015
Adresse : 42, place de l'Eglise
Catégorie : Inventaire du patrimoine de la CCT2C et bâtiments agricoles reconvertisibles
Niveau de protection : Ensemble du corps de ferme et bâtiments indiqués sur le plan

Parcelle n° A0058
Adresse : Le petit Diazière
Catégorie : Inventaire du patrimoine de la CCT2C
Niveau de protection : Ensemble du corps de ferme

Parcelle n° AD147
Adresse : 695, route d'Etienville
Catégorie : Bâtiments agricoles reconvertisibles
Niveau de protection : Bâtiments indiqués sur le plan

Parcelle n° B0089
Adresse : 4, rue Le Petit Blapourt
Catégorie : Bâtiments agricoles reconvertisibles
Niveau de protection : Bâtiments indiqués sur le plan

22 Plan local d'urbanisme Communautaire de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Lacs

Observation n°18-1 CCT2C.jpg

	<p>Commissaire Enquêteur Serge THELIEZ</p> <p>Leubringhen</p> <p>Parcelle : AB0014 Adresse : 26 Rue Emile Pils 62250 Leubringhen Catégorie : Origine agricole</p> <p>Parcelle : AB0017 Adresse : 270 Rue Louis 62250 Leubringhen Catégorie : Origine agricole</p> <p>Parcelle : AB0015 Adresse : 90 Place de l'Eglise 62250 Leubringhen Catégorie : Origine agricole</p> <p>Parcelle : AD0088 Adresse : 113 Rue Emile Pils 62250 Leubringhen Catégorie : Origine agricole</p> <p>Parcelle : AC0043 Adresse : 006 L'Anse de Biringhen 62250 Leubringhen Catégorie : Origine agricole</p> <p>46 Plan local d'Urbanisme Communaire approuvé par la Communauté de Communes de la Terre des 2 Côtes</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Général CCT2C • Règlement

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur Leubringhen-Bernes par exemple: 12 propriétés bâties sont repérées au plan B du PLUi, appartenant aux carrières du boulonnais.

Les Eléments à protéger du patrimoine bâti (art. L151-19 du CU) inscrit sur le Plan B du PLUi révisé sont le résultat d'un travail concerté. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2014, un bureau d'étude avait été missionné pour le repérage des éléments du patrimoine bâti traditionnel à protéger afin de valoriser et préserver la richesse de nos patrimoines et l'identité du territoire. Ce repérage a été supervisé par le Parc Naturel Régional en lien avec la CCT2C, puis concerté et validé avec les communes.

En traduction de la stratégie politique sur le territoire précisé dans le PADD du PLUi révisé, le repérage effectué par le bureau d'étude a de nouveau été proposé aux communes pour vérification. Et le Parc

Naturel Régional a pu également compléter cet inventaire à la demande de certaines communes par un repérage sur le terrain approfondi. 872 nouveaux éléments ont été ajoutés dans le cadre de la révision du PLUi.

Le classement du patrimoine d'origine agricole s'effectue donc en fonction du caractère patrimonial bâti et non s'il est classé en zone U, A ou N.

P21 du règlement, le pétitionnaire est informé qu'en zone A ou N, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que les bâtiments repérés au plan B (présentant un caractère patrimonial)

La rédaction de cette disposition sera corrigée pour plus de clarté à l'issue de l'enquête publique.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que la réponse dédouane le bureau d'étude qui visiblement a commis de nombreuses erreurs. Ou c'est un bâti d'origine agricole ou ça ne l'est pas, le zonage n'a rien à voir là-dedans. L'inventaire doit être revu entièrement.

Observation N° 73 (Mairie de Wierre-Effroy)	21/11/2024 09:43:00
Par Jean DUFLOS (Particulier) - 72 rue de Marquise 62720 WIERRE-EFFROY ()	
Dépôt hors permanence : Consultation du plan A1	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wierre-Effroy • Zonage
Commentaires de la commission d'enquête	<ul style="list-style-type: none"> • Dominique Malvaux (23/11/2024 09:46:23) :

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 74 (Courrier)	20/11/2024 10:22:00
Par PARENTY, Franck Maire de la commune (Élu) - 20 impasse de la mairie 62250 BAZINGHEN ()	
Envoi d'un courrier	
Pièces-jointes	Courrier n°1 Bazinghen.PDF

MAIRIE DE BAZINGHEN

DEPARTEMENT
DU PAS DE CALAIS

ARRONDISSEMENT
DE BOULOGNE/MER

CANTON DE
DESVRES

- 62250 -

Bazinghen, le 20 novembre 2024

Communauté de Commune
Terre des 2 Caps
Le Cardo - BP 60
62250 MARQUISE

Objet : Enquête publique PLUI.

A l'attention de Mr Serge THELIEZ

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

La parcelle support de l'OAP de la SCI « Les Alliés », est passée de zone A à AU suite à l'étude paysagère de 2000. A l'époque, trois zones de lotissement avaient été délibérées par le conseil municipal. Les deux premiers projets ont été réalisés entre 2001 et 2015 apportant une population sédentaire et quelques enfants pour notre RPI Audinghen Bazinghen (environ 10 enfants sur 29 habitations).

Pendant ce temps, le propriétaire de la zone en projet a voulu spéculer sur la valeur de son terrain jusqu'à la menace d'un déclassement (2021).

Aujourd'hui, ce projet d'OAP de 16 logements n'a plus lieu d'exister. Les futurs acquéreurs ne seront jamais des primo- accédants, ni des familles nous amenant assez d'enfants dans nos écoles (l'école de Bazinghen est fermée depuis 2022).

Ce projet va doubler le nombre d'habitations du cœur du village amenant un flot de véhicules circulant sur une seule voirie. De plus, suite aux intempéries de fin 2022 et début 2023, nous avons eu des ruissellements abondants à l'arrière des 4 logements riverains du projet inondant en partie l'une d'elles.

En résumé, je pense que le règlement du futur PLUI qui prévoit la réhabilitation des corps de ferme en logement avec un pourcentage de logements sociaux me paraît beaucoup plus pertinent.

Arrêtons de consommer de la terre agricole, arrêtons de faire circuler des véhicules inutilement. Aujourd'hui, il faut regrouper les lotissements dans les communes qui ont les infrastructures adaptées (commerces, écoles, cabinet médical et autres) et développons la mobilité douce afin de réduire en partie notre production de CO2.

1/2

Commune de Bazinghen - 29 impasse de la mairie - 62250 BAZINGHEN
Tél/fax : 03.21.92.93.00
Email : bazinghen.mairie@wanadoo.fr / Facebook : Commune de Bazinghen

	<p>N'est-ce pas là le but du PCAET, et l'orientation de la loi ZAN ?</p> <p>J'attire votre attention sur un projet de 16 logements en réhabilitation dans un ancien corps de ferme, qui est à l'étude au « village ».</p> <p>Veuillez agréer, Monsieur le président de la commission d'enquête, mes salutations distinguées.</p> <p style="text-align: right;">Le Maire, Franck PARENTY</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">Commune de Bazinghen - 20 impasse de la mairie - 62250 BAZINGHEN</p>
--	---

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> Bazinghen O.A.P

Réponse du maître d'ouvrage :

Bien noté.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend bonne note de la question et de la réponse

Observation N° 75 (RegistreDemat)	23/11/2024 17:32:33
Par Jean-Marc Dorly (Particulier) - 61 route d'Ausques 62179 Tardinghen (jeanmarcdorly@gmail.com)	

Bonjour,
j'ai consulté les documents du futur PLUI et je suis très favorable aux modifications qui y sont apportées:

- bâtiment dans un style régional contemporain
- place importante à l'écologie (haie, toiture terrasse végétalisée, essence locale,...)
- importance des sources d'énergie renouvelables (puit canadien, panneaux solaires)

2 remarques:

1) je n'ai pas vu la possibilité donnée aux éoliennes tubes individuelles, insonores, très peu visuelles et évolutives.

2) les toitures terrasses, végétalisées ou pas, sont une évolution indispensable pour les implantations écologiques mais également pour l'impact visuel des constructions, cela laisse un regard fuyant sur le paysage.

D'ailleurs il existe sur Tardinghen déjà des toitures terrasses, route d'Ausques et au Châtelet chez notre maire.

Bien cordialement,
Jean-Marc Dorly

Pièces-jointes

IMG_4261.jpeg



IMG_4258.jpeg

	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Général CCT2C • Tardighen

Réponse du Maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la révision du PLUi, le règlement encadre l'installation d'éolienne par cette disposition page 51: "L'implantation d'éoliennes domestiques est autorisée sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Les dispositifs devront garantir une bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Conditions posées par le code de l'urbanisme : la distance entre l'éolienne et les limites du terrain doit être au minimum égale à un tiers de sa hauteur ; elle ne doit pas gêner la circulation aérienne et elle ne doit pas être visible depuis la voie publique.
- La hauteur du mat est inférieure à 8m"

Les toitures terrasses sont autorisées mais de façon limitée de manière à préserver l'intégration paysagère des constructions selon les caractéristiques identitaires du territoire de La terre des 2 caps décrites en annexe 3 du règlement "cahier de prescriptions architecturales et paysagères".

Les dispositions sont page 48:

"4. Les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisées mais en faible proportion : au maximum 1/3 de l'emprise au sol du bâtiment principal*.

5. Les toitures plates de plus de 20m² devront obligatoirement être végétalisées."

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. Quant aux toitures plates ou toiture terrasses, c'est de l'interprétation d'un côté comme de l'autre. Les maisons contemporaines sont une

réalité et les interdire serait source d'insécurité juridique. Le critère de l'intégration paysagère est subjectif et n'a pas de valeur juridique, il est donc contestable.

Observation N° 76 (Mairie de Ferques)	25/11/2024 10:29:00
Par Eric ADMOND (Particulier) - 62250 FERQUES ()	
Ce monsieur est "passé par curiosité voir s'il y avait des changements" et a consulté le plan A de Ferques	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ferques • Zonage
Commentaires de la commission d'enquête	<ul style="list-style-type: none"> • Dominique Malvaux (25/11/2024 10:35:09) :

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 77 (Courrier)	25/11/2024 14:05:00
Par M. et Mme. DUCHATEAU GAEC DUCHATEAU (Entreprise) - 310 hameau de Blecquenecques 62250 MARQUISE ()	
Remise d'un courrier de 2 pages	
Pièces-jointes	Courrier n°17-1 Marquise.jpg

Courrier n° 17 MARQUISE


Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

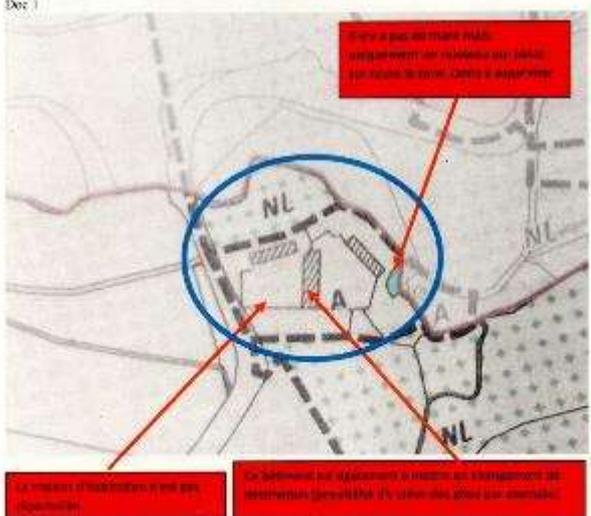
GAEC DUCHATEAU
Mr et Mme Duchateau
310 Hamon de Blaquiescoques
62250 MARQUISE

Demande de modifications concerné enquête publique PLU OCT20

Le 24 novembre 2024

Sur la commune d'Andigny au hameau de Watrarmel, sur le parcelle référencée AK004, la maison d'habitation n'apparaît pas et l'ensemble du corps de ferme n'est pas répertorié en exploitation agricole, (cf cercle bleu), hors il s'agit bien d'une exploitation agricole en activité. De plus, nous souhaiterions qu'il y ait un changement de destination sur un des bâtiments agricoles. Ainsi, une mare a été répertoriée mais n'existe pas, par contre il y a un ruisseau nommé le Watrarmel (cf annotations doc 1 ci dessous)

Doc 1



Courrier n°17-2 Marquise.jpg

	<p style="text-align: right;">Le Commissaire Enquêteur Serge THELIEZ</p> <p><u>Sur la commune de Marquise</u>, des emplacements ont été réservés (sous références ER13-03) en chemins piétonniers hors nous contestons cette décision car cette étude prévoit de traverser des pentes que nous exploitons en deux (problème des bovins qui seront présents). De plus, avec l'incivilité croissante de la population, nous ne voulons pas que cet endroit se transforme en dépôt sauvage, ou que les abriens ne soient pas tenus en laisse et poursuive les bovins, ou les problèmes sanitaires avec leurs déjections).</p> <p><u>Sur la commune de Rinxent</u>, parcelles AC0022 ET AC0136, des emplacements ont été réservés (sous références ER 16-06) en chemins piétonniers hors nous contestons cette décision car ces chemins aboutissent dans un jardin d'un particulier (donc impossible de traverser une propriété privé), ainsi les personnes qui emprunteront ce chemin seront donc obligés de traverser les parcelles agricoles. Hors il existe déjà d'autres chemins à proximité.</p> <p>Sur les parcelles AB152 ET AS87, Un autre emplacement a été réservé voie douce et chemin piétonnier (sous référence ER 16-09 et ER16-02). Hors nous contestons également cette décision qui impactera une fois de plus notre exploitation agricole par la perte de surface et qui engendrera forcément des problèmes d'incivilités avec les déchets jetés.</p> <p style="text-align: center;"> Fait à Marquise 25/11/2024</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • Emplacement réservé • Erreur Matérielle • Marquise • Rinxent

Réponse du maître d'ouvrage :

Au Plan de zonage A, sont nouvellement identifiés à titre INDICATIF : les exploitations agricoles et le périmètre maximal de 100m possible autour de l'exploitation si projet d'habitat à proximité. C'est une information de fond de plan qui n'a pas de valeur opposable. Il s'agit de faciliter l'instruction des

autorisations d'urbanisme dans le cadre du respect de la réciprocité des distances vis à vis des exploitations agricoles de type RSD ou ICPE.

En fonction de l'observation ci-contre, les exploitations agricoles avec le périmètre indicatif des 100m pourront être modifiées (ajout) en concertation avec la commune.

En concertation avec la commune, la mare, inexistante, pourrait être supprimée au Plan B.

Les informations de fond de plan relatives au bâti sont issues de la base de données du cadastre sur le millésime 2023. Cette erreur est indépendante du PLUi (source : DGFIP, transmis par la DDTM).

Pour l'ajout du bâtiment au plan B (pour autoriser le changement de destination): Les Eléments à protéger du patrimoine bâti (art. L151-19 du CU) inscrit sur le Plan B du PLUi révisé sont le résultat d'un travail concerté. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2014, un bureau d'étude avait été missionné pour le repérage des éléments du patrimoine bâti traditionnel à protéger afin de valoriser et préserver la richesse de nos patrimoines et l'identité du territoire. Ce repérage a été supervisé par le Parc Naturel Régional en lien avec la CCT2C, puis concerté et validé avec les communes.

En traduction de la stratégie politique sur le territoire précisé dans le PADD du PLUi révisé, le repérage effectué par le bureau d'étude a de nouveau été proposé aux communes pour vérification. Et le Parc Naturel Régional a pu également compléter cet inventaire à la demande de certaines communes par un repérage sur le terrain approfondi. 872 nouveaux éléments ont été ajoutés dans le cadre de la révision du PLUi.

Dans le cadre de l'enquête publique, des erreurs peuvent être signalées ou autres demandes d'ajouts. En concertation avec le Parc Naturel Régional et la commune concernée, validé en commission Aménagement, le Plan B pourra être corrigé ou modifié. La demande sera donc examinée collectivement.

A préciser qu'en application de la Loi ELAN, en commune littorale, le changement de destination des bâtiments agricoles reconvertibles est interdit. Mais il y a une exception pour les bâtiments agricoles anciens construits avant le 15 juin 1943 (institution des permis de construire) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon (depuis des décennies). 2 conditions cumulatives. Dans ce cas-là, ces bâtiments anciens peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L. 121-10 du Code de l'urbanisme par la loi ELAN du 23 novembre 2018). Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments probants lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme valant changement destination.

Emplacements Réservés sur Marquise (13-03), Rinxent (ER 16-06), ER 16-09 et ER16-02) : les ER pourront être amenés à évoluer, en concertation avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. Concernant les identifications des fermes avec leur périmètre de 100 m, si cela est seulement à titre INDICATIF, la commission d'enquête ne voit pas l'utilité de les mentionner sur les plans A qui sont opposables, surtout qu'il y a beaucoup d'erreurs dans un sens comme dans l'autre.

Observation N° 78 (Courrier)	25/11/2024 14:15:00
Par Jean-Luc SELINGUE (Particulier) - 1190 rue principale 62250 BEUVREQUEN ()	
Remise d'un courrier de 2 pages	

Courrier n°18-1 Marquise.jpg

Pièces-jointes

Courrier n°18 MARQUISE

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ
Beauvais le 25 Mars 2024

M. SERVICHE Jean Luc
1190, rue Principale
62250, BEAUVAIS
Tél: 06 40 30 46 05

Pièce jointe:
photocopie du plan
de la parcelle ZA 47

Monsieur le Président de la
Communauté de commune
La Terre des 2 Caps,

Monsieur Béraud
Maire de Beauvais,

Monsieur le Commissaire
Enquêteur,

J'ai l'honneur de solliciter de
votre bienveillance l'examen de ma situation.
Je suis propriétaire de la
parcelle ZA 47 "La Terre d'Aigue" de
1,0082 ha sur la commune de Beauvais.
et je souhaiterais que sur celle-ci soit
dédié une surface de 1700 m² environ
en zone constructible, le reste restant en
espace vert. Cette surface étant située
derrière des maisons déjà implantées depuis
longtemps et bordée par le chemin "des
communes à bouillon".

Le plan d'occupation des
sols devant être défini.

Je vous ai déjà sollicité pour
cette même suite et j'espère avoir une réponse
favorable.

Je vous prie Monsieur le Président de croire
en l'expression de mes sentiments distingués

Courrier n°18-2 Marquise.jpg

	<p>Le Commissaire Enquêteur Serge THELIEZ</p> <p><u>Sur la commune de Marquise</u>, des emplacements ont été réservés (sous références ER13-03) en chemins piétonniers hors nous contestons cette décision car cette étude prévoit de traverser des prairies que nous exploitons en deux (problème des bovins qui seront présents). De plus, avec l'incivilité croissante de la population, nous ne voulons pas que cet endroit se transforme en dépôt sauvage, ou que les chiens ne soient pas tenus en laisse et poursuive les bovins, ou les problèmes sanitaires avec leurs déjections).</p> <p><u>Sur la commune de Rinxent</u>, parcelles AC0022 ET AC0136, des emplacements ont été réservés (sous références ER 16-06) en chemins piétonniers hors nous contestons cette décision car ces chemins aboutissent dans un jardin d'un particulier (donc impossible de traverser une propriété privée), ainsi les personnes qui emprunteront ce chemin seront donc obligés de traverser les parcelles agricoles. Hors il existe déjà d'autres chemins à proximité.</p> <p>Sur les parcelles AB152 ET AS87, Un autre emplacement a été réservé voie douce et chemin piétonnier (sous référence ER 16-09 et ER16-02). Hors nous contestons également cette décision qui impactera une fois de plus notre exploitation agricole par la perte de surface et qui engendreras forcément des problèmes d'incivilités avec les déchets jetés.</p> <p style="text-align: center;">  <i>Eut à Marquise</i> <i>25/11/2024</i> </p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Beuvrequen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle ZA48 à Beuvrequen, zone A, 87% en aléa retrait et gonflement d'argile.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 79 (Mairie de Marquise)	25/11/2024 14:30:00
---	---------------------

Par Joël HENNUYER (Particulier) - 2174 route d'Ausques 62179 TARDINGHEN ()	
Je suis venu m'opposer au déclassement en zone A de la Ucb-I de la route d'Ausques car il n'y a que des habitations et pas d'exploitations agricoles. Il n'est pas normal qu'une zone urbaine soit reclassée en zone agricole pour le prétexte qu'il s'agit d'habitats diffus. D'autres part, je désire construire une maison sur la parcelle AK19 qui est une dent creuse dans l'actuel PLUi.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Autres • Tardinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Zone A (Ucb-I au PLUi 2019) de la route d'Ausques-TARDINGHEN

En application du code de l'urbanisme (art. L101-2), et de la Loi Climat et Résilience visant à lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, les territoires doivent agir dans leurs documents d'urbanisme sur la problématique du mitage du territoire afin d'atteindre l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

De plus, en application de la Loi littorale, en commune littorale, l'Extension de l'urbanisation doit s'effectuer exclusivement en continuité avec les villages existants.

Par conséquent, le Préfet, dans son rôle de contrôle de légalité des documents au regard des Lois, a émis un avis le 22/04/2020 listant tous les hameaux du territoire de la CCT2C avec cette mention : « constitue de l'habitat diffus ne répondant pas à la qualification d'une zone urbaine. Un classement A est à prévoir. ». Sur la commune littorale de Tardinghen l'avis est : « Ainsi, les zones UC-b I, route d'Ausques à Tardinghen devraient être reprises en zone A où seules les extensions limitées des constructions existantes pourront y être autorisées ».

En traduction du cadre législatif, la stratégie politique de La terre des 2 caps affirme donc dans son PADD du PLUi révisé l'objectif d'encadrer l'urbanisation en cohérence avec la hiérarchie de la trame communautaire et privilégier l'urbanisation en centralité sur des zones équipées (commerces, services, transports en commun, réseaux). En concertation avec les partenaires et les communes, 19 petits hameaux ont ainsi été reclassés en zone agricole dans le cadre de la révision du PLUi.

Analyse de la commission d'enquête

Concernant, les zones UCb-I, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole.

Observation N° 80 (Mairie de Marquise)	25/11/2024 14:50:00
Par Denis PRUDHOMME (Particulier) - 1 rue de Ferquent 62160 AMBLETEUSE ()	
Mon épouse est propriétaire des parcelles AD132 et AD133 et nous désirons qu'elles deviennent constructibles.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AD132 et AD133 à Ambleteuse, zone N.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole ou naturelle.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 81 (RegistreDemat)	26/11/2024 17:35:49
Anonyme	
<p>Références : AUDEMBERT AB 0278 et AB 0280 du site Géoportail-urbanisme</p> <p>Madame, Monsieur,</p> <p>L'enquête publique est un moment important dans la révision du PLUi car elle permet aux citoyens de donner leur avis et d'émettre des observations sur le projet arrêté.</p> <p>Habitants de la terre des 2 caps, nous nous étonnons de voir des terrains classés en zone A (agricole) inondables être en phase d'être reclassés en zone U (urbaine) et donc constructibles alors que des phénomènes météorologiques extrêmes en constante augmentation sont observés comme les fortes précipitations de ces dernières années et plus particulièrement de l'hiver 2023/2024.</p> <p>Alors que la tendance actuelle de révision du PLUi semble être de passer des terrains en zone U en zone A, ce serait ici tout l'inverse et pas en accord avec les grands axes de révision du PLUi comme définis dans les documents sources de la terre des 2 caps.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Loi Climat Résilience de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles, naturelles, forestières - Recadrer l'urbanisation diffus - Protéger le patrimoine naturel et bocager <p>D'autres terrains sembleraient beaucoup plus appropriés pour la construction de nouvelles habitations en accord avec les normes environnementales en vigueur et la prise en compte des risques météorologiques.</p> <p>Il serait beaucoup plus constructif et dans l'air du temps de chercher à reboiser pour drainer ces zones avec des essences locales, l'élaboration/extension d'un verger pédagogique pour les enfants de l'école d'Audembert semble être beaucoup plus en adéquation avec la préservation du patrimoine naturel.</p> <p>Merci de votre lecture.</p> <p>Sincères salutations.</p>	
Appréciations CE	

Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Zonage • Zone Humide
-----------------	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelles AB 0278 (1004m²) et AB 0280 (1235m²), zone A, situées en enveloppe urbaine.

Effectivement, comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser des demandes de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole. Ces deux parcelles font exception :

En effet, situées en centralité du village, elles étaient constructibles au PLUi 2014 avec une DP valant division déposée en 2016. Les parcelles étaient viabilisées et préparées à l'urbanisation.

Cependant, lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019, en lien avec la stratégie de la commune en terme de développement, il avait été fait le choix de privilégier un développement sur une zone à urbaniser (AU) et de concentrer le droit à bâtir sur cette zone AU. De fait afin de répondre à l'enjeu de maîtrise de l'urbanisation des sols, les terrains AB0278 et AB0280 avait été classés en zone A.

Or, dans le cadre de la révision initiée en 2020, la commune, dans ses choix de développement, a souhaité préserver les terrains agricole initialement en zone AU et de les reclasser en espace non constructible A. La commune prend en compte la prévention des risques d'inondation et soutient l'activité agricole, car elle a fait le choix de déclasser la zone 1AUh-I de 1.23ha reclassée en zone Agricole afin de sauvegarder l'usage de prairie. Il est également à rappeler que le PLUi dans sa révision renforce le volet réglementaire sur la gestion de l'eau et de l'impérialisation des sols. Les permis déposés sur ces parcelles feront l'objet d'une analyse conformément au règlement du PLUi et devront répondre aux obligations de gestion de l'eau, infiltration et perméabilité des sols.

Enfin, les parcelles AB078 et AB0280, du fait notamment de leur historique lié à l'urbanisation du quartier résidentiel en centralité, ne présentent plus une activité agricole.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 82 (RegistreDemat)	26/11/2024 21:21:09
Par Thierry BLEARD (Professions Juridiques (Avocat, Notaire...)) - 67, rue huret lagache 62360 CONDETTE (thierry.bleard@monterrainabatir.fr)	
L'indivision Charlier souhaite porter à votre connaissance les observations qu'ils ont fait valoir lors de la précédente enquête publique, mais il n'a été nullement tenu compte dans la poursuite de la procédure de révision de PLUI. L'indivision Charlier fait valoir son intention de recourir contre le classement en zone A d'un espace totalement enserré par des zones urbanisées.	
Pièces-jointes	observations_enquete_en_ligne.pdf

Enquête publique en ligne sur la révision du PLUI de la CCT2C

Observations de MM. Antoine et Pierre Charlier sur le classement A de leur propriété cadastrée AH 253 et 263 à Audinghen.

Présentation de la propriété sur vue aérienne :



Les parcelles concernées sont entourées en rouge sur cette prise de vue issue de l'application Géoportail. Elles représentent une superficie d'environ 8000m². L'on y accède par la voie communale adjacente située au Nord-Ouest du terrain. A noter que la société HZPC (de semences de pommes de terre – ex SICA-plants) implantée sur la parcelle AH 252, 87... etc bénéficie d'une servitude sur la propriété de MM. Charlier pour accéder à la partie Sud de leur installation.

Classement retenu par la CCTZC (plan de zonage du PLUI) :



L'on voit apparaître sur le plan de zonage, l'ensemble de la propriété en zone agricole.

MM. Pierre et Antoine Charlier souhaitent profiter de l'enquête publique en cours pour faire valoir que ce classement lui apparaît comme une erreur manifeste d'appréciation au regard même des objectifs de la révision en cours, déclinés dans l'extrait du registre des délibérations du 11 mars 2020 (détermination des objectifs poursuivis et modalités de la concertation) :

1. Ainsi, du point de vue de « l'adaptation et l'anticipation face aux risques et le lien avec les compétences de l'intercommunalité » :

Il apparaît qu'en tant que commune littorale, l'urbanisation de la commune d'Audinghen doit être désormais privilégiée dans le cœur du bourg principal, et non plus dans les hameaux périphériques, eu égard aux enjeux de recul du trait de côte, mais aussi parce que

le bourg est équipé des réseaux, notamment d'assainissement favorisant l'accueil des nouvelles constructions.

A cet égard, MM. Antoine et Pierre Charlier ne comprennent pas comment la zone 1AUh-II a pu s'ouvrir à l'urbanisation lors de la dernière révision, sans les parcelles Ah 253 et 263, immédiatement adjacentes, et plus proches du centre bourg n'ait pu l'être simultanément.

2. Du point de vue de « la programmation urbaine et la prise en compte des projets »

Il est vrai que, si certaines communes de la communauté de communes de la Terre des 2 Caps ont pu manifester un souhait de transférer leurs quotas de droits à bâtir d'un secteur peu propice à l'urbanisation vers un autre plus adapté, la commune d'Audinghen ne peut faire valoir la suppression d'un espace constructible au bénéfice de cette propriété.

Toutefois, la commune d'Audinghen pourra faire valoir que l'ensemble de ses droits à bâtir ont été consommés depuis le PLUI approuvé en 2017. C'est ainsi que la zone d'aménagement en 1AUh-II a été totalement urbanisée, et tous les espaces libres en zone UCd ont été aménagés et bâtis, à la seule exception des parcelles 270, 447, 450 et 448 situées au nord de la propriété de MM. Charlier, et qui représentent une superficie d'environ 3000 m². Ceci dénote une très forte attractivité de la commune qui devrait pouvoir lui profiter pour l'attribution de droits à bâtir complémentaires, afin de pouvoir maintenir les investissements engagés en matière d'équipements publics.

A noter que cet espace, plus affirmé comme espace agricole puisqu'il y est cultivé des céréales (à l'inverse de celui de MM. Charlier où il n'est pratiqué qu'une à deux fauches par an pour cultiver du foin) est bien classé en zone urbaine (UCd).

Nous notons également dans la délibération du 11 mars 2020 : « L'enjeu de renouvellement urbain en lien avec la recherche d'une réduction des surfaces artificialisées sera également à prendre en considération pour assurer le développement des communes. Il sera notamment question de retravailler sur les zones d'activités et leurs capacités de densification et de renouvellement afin de maintenir une capacité d'accueil et d'attractivité économique ».

Or, cet espace, bien qu'assez important en terme de surface, peut être considéré comme de l'espace déjà artificialisé aux termes de la notion de ZAN (zéro artificialisation nette) puisque complètement entouré par une zone à vocation économique, et des zones d'habitat résidentiel et social.

D'ailleurs, si la surface était trop importante en terme de nombre de logements ou de surface d'activité rendus possibles par un autre zonage, compte-tenu des enjeux de densification demandés, des orientations d'aménagement, ou le règlement pourrait y prévoir un minimum de surface à maintenir à l'état naturel en cœur d'îlot.

3. « L'intégration des nouveaux objectifs législatifs » :

Prendre cet espace en secteur urbain va dans le sens des nouveaux de mobilité et de réduction de consommation de l'espace agricole.

Pour rappel, il s'agit ici de parcelles qui font l'objet de deux fauches par an : cela peut être assimilé à une gestion différenciée d'un espace vert urbain : elles sont susceptibles de rentrer dans la définition de l'artificialisation définie par la Loi Climat et Résilience :

« L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique, par son occupation et son usage ».

Pour toutes ces raisons, MM. Antoine et Pierre Charlier demandent que le zonage de ces parcelles soit revu soit pour agrandir le secteur économique situé au nord, soit pour retenir une destination d'habitat, mais contestent le caractère agricole d'un espace de moins d'un hectare, et dont le potentiel agronomique n'est pas démontré.

Or, l'article R151-22 du code de l'urbanisme dispose :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

L'on se demande pourquoi si de telles terres avaient un si bon potentiel agronomique, l'exploitant n'en ferait qu'un usage fourrager. En l'occurrence, il apparaît que les propriétaires demandent à un agriculteur de bien vouloir répondre à leurs obligations de fauche des terres inutilisées avant le 14 juillet de chaque année.

A titre d'exemple, les juridictions administratives peuvent annuler un classement en zone A lorsqu'il correspond à un espace urbanisé qui ne peut révéler aucun motif de préservation d'une exploitation agricole :

> CE, 4 mars 2016, n° 384795 : « Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° DT 130 d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° DT 131, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ».

	<p>Plus encore, le classement en zone agricole de cette propriété pourrait bien être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation :</p> <p>> voir par exemple en ce sens CAA Nantes, 10 juillet 2015, n° 14NT01808 : « 6. Considérant que si le secteur de la Croix Percée est, dans les documents de présentation du plan local d'urbanisme révisé, présenté comme un secteur d'urbanisation diffuse, le rapport de présentation indique que "l'objectif poursuivi par la municipalité vise (...) à limiter le développement des écarts à une vingtaine de constructions futures" ; que les orientations générales concernant l'habitat du plan d'aménagement et de développement durable prévoient de "contenir le développement des hameaux à leur enveloppe d'urbanisation actuelle et maîtriser leur densification possible" ; que les auteurs du plan ont entendu favoriser, au sein notamment du secteur de la "Croix Percée", le "maintien de la possibilité d'évolution du bâti sur des périmètres restreints autour des bâtis existants" ; que la parcelle ZV 208 appartenant à Mme B...et M. C...est située à l'intérieur du secteur de la Croix Percée et classée en secteur Ap, défini par le rapport de présentation comme "un espace agricole jouant un rôle paysager majeur (entrée de bourg, co-visibilité entre versants...)" ; qu'il ressort toutefois des pièces du dossier que <u>cette parcelle, d'une surface d'environ 1.150 m², est située dans l'enveloppe d'urbanisation du hameau, qu'elle borde la voie publique et est entourée, au nord et au sud, de parcelles bâties ; qu'il n'est ni soutenu ni même allégué qu'elle est cultivée et, qu'alors même qu'elle borde à l'est un espace agricole, il ne ressort d'aucune pièce du dossier qu'elle constituerait un espace agricole jouant un rôle paysager majeur ; que, par suite, le classement de la parcelle ZV 208 en secteur Ap, qui n'est pas cohérent avec le parti d'aménagement retenu par les auteurs du plan local d'urbanisme révisé, est entaché d'erreur manifeste d'appréciation</u> ».</p> <p>Conclusion :</p> <p>MM. Antoine et Pierre Charlier sollicitent de la CCT2C que le classement des parcelles AH 253 et 263 soit revu soit au profit de l'extension de la zone UEb située au Nord, soit pour étendre la zone UCd ou 1AUh-II, avec, si besoin, la création d'un emplacement réservé et/ou des orientations d'aménagement et de programmation, qui permette de desservir cet espace dont ils estiment qu'il n'a pas de vocation agricole.</p> <p>Rédigé le 29/12/2022 par Thierry Bléard, Géomètre-Expert à Boulogne sur mer</p> 
Appréciations CE	
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • O.A.P • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelles AH253 et 263 : zone A à AUDINGHEN.

En l'état, les parcelles nommées font l'objet d'un usage agricole.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Le rapport de présentation détaille dans la partie justifications (page 41) la méthodologie de délimitation des zones urbaines. A cet égard les enveloppes urbaines servent de données de base pour délimiter les zones urbaines constituées. Il convient d'en soustraire les parties naturelles ou agricoles représentant des emprises spatiales conséquentes. Idem pour les franges naturelles qui malgré leur

caractère urbanisé (fonds de jardin, espaces verts divers) constituent dans certains cas un élément d'homogénéité avec l'espace agricole ou naturel avoisinant.

Analyse de la commission d'enquête :

Avec la création de la zone 1AUh-II l'accessibilité à la parcelle A enclavée dans la zone U ne semble plus assurée par les engins agricoles et l'exploitation agricole devient difficile. Le cas doit être réétudié pour une meilleure intégration.

Observation N° 83 (RegistreDemat)	27/11/2024 11:47:48
Par Philippe Bouly (Particulier) - 35, Rue de berguette 62250 Wacquinghen (philippe.boulydelaplace@sfr.fr)	
<p>Bonjour</p> <p>J'ai été surpris d'apprendre que notre terrain était passé en terrain agricole sans raison justifiée et sans notre consultation.</p> <p>Je ne sais pas qui a pris cette décision ?</p> <p>Ce terrain a été acheté constructible et du jour au lendemain il passe en terrain non constructible, pour quelle raison valable ?</p> <p>Je demande de revoir cette décision afin de pouvoir garder la possibilité de léguer à l'un de mes enfants une partie du terrain pour une construction éventuelle.</p> <p>Il est important de pouvoir permettre à nos enfants de revenir dans le village de leur enfance et à développer notre petite commune.</p> <p>Un avis défavorable sur la révision du PLUI a été émis par la mairie de Wacquinghen sur le passage en terre agricole de plusieurs parcelles de la commune de Wacquinghen que je joins en annexe.</p> <p>En espérant un retour positif à ma demande,</p> <p>Salutations Philippe Bouly</p>	
Pièces-jointes	avis_DEFAVORABLE_Wacquinghen_16_sept.pdf

Envoyé en préfecture le 19/09/2024
Reçu en préfecture le 19/09/2024
Publié le *SLOW*
N° : 002 210288028 202400075_001_00

2024/15

COMMUNE DE WACQUINGHEN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil vingt-quatre, le seize septembre à dix-neuf heures, le conseil municipal, dûment convoqué s'est réuni à la mairie en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur GAVOIS Denis, Maire.

Etaient présents : Mesdames Lydie GELDOF, Marine RAVIART, Messieurs Denis GAVOIS, Olivier IVART, Thomas DEWAS, Mathieu DUTERTRE, Ludovic LACHERÉ, Raphaël PENIGUET.

Etaient absentes : Marie-France JOLY excusée, Justine LOEUILLEUX excusée,

La secrétaire est Marine RAVIART

Date de la convocation : 6 septembre 2024

Nombre de membres : 10

Nombre de présents : 8

Nombre de votants : 8

OBJET

**Question 1 – Intercommunalité – PLUI –
arrêt de projet de la procédure de révision**

La présente délibération a pour objet de rendre un avis sur le **projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)** de la Communauté de communes de la Terre des 2 caps (CCT2C) arrêté par délibération du 19 juin 2024.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux Conseils municipaux des Communes membres de la CCT2C.

Le projet d'arrêt du PLUI révisé a été envoyé dans son intégralité aux délégués communaux en version dématérialisée après la conférence des maires du 5 juin 2024 présentant les principales modifications du PLUI prêt à être arrêté et faisant référence au bilan de la concertation menée tout au long de la procédure avec les communes, les partenaires et les habitants.

L'assemblée délibérante de La terre des 2 caps a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal révisé par délibération en date du 19 juin 2024. Le bilan de la concertation figure en annexe.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme qui dispose que lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe

Envoyé en préfecture le 18/06/2024
Dépôt en préfecture le 18/06/2024
Publié le
ID : 002 21629876 20240618 2024_18_091_00

délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité qualifiée.

Cet avis sera joint au dossier du PLUI arrêté tel qu'il a été transmis par la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUI révisé avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L.153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 19 juin 2024.

Conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, le président de la CCT2C soumettra le PLUI arrêté à enquête publique, une fois que tous les avis auront été recueillis.

Il est donc proposé au conseil municipal de donner son avis sur le projet de révision du PLUI arrêté le 19 juin 2024 par la Communauté de communes de la Terre des 2 Caps.

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Terre des 2 Caps,

Vu le statut de la Communauté de communes de la Terre des 2 Caps et notamment sa compétence « Plans locaux d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales »,

Vu la délibération n° 20200311 011 en date du 11 mars 2020 du Conseil Communautaire prescrivant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et déterminant les objectifs poursuivis et modalités de concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en Conseil Communautaire, animé par Extraité, qui a eu lieu le 09 mars 2022,

Vu le débat d'orientation en Conseil Municipal qui s'est tenu le 27 juin 2022, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme,

Vu les diverses réunions de collaboration organisées avec les 21 communes,

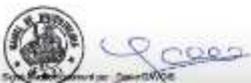
Vu la délibération du Conseil Communautaire de La terre des 2 caps en date du 19 juin 2024, arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et tirant par ailleurs le bilan de la concertation,

Vu l'article L153-12 du code de l'urbanisme,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal révisé et notamment : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et les annexes,

CONSIDERANT le caractère récent du PLUI de la CCT2C approuvé le 04 décembre 2019,

CONSIDERANT qu'il convient de dissocier les remarques générales qui concernent l'ensemble du territoire CCT2C des remarques directement liées à l'application du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation et à son impact sur le projet territorial de la commune,

	<div data-bbox="1034 280 1305 353" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Document publié le 10/06/2024 Depuis l'application le 10/06/2024 Publié le ID : 982-219200870-20240610 2024_15_DCL-DE</p> </div> <p>Le Conseil Municipal, après avoir étudié les documents, et à l'unanimité émet l'avis suivant :</p> <p>- Avis défavorable pour les raisons suivantes :</p> <p>Les zones Ucd aux extrémités de la rue Berguette et de la rue de la Grangette ont été reclassées en zone A.</p> <p><u>Rue Berguette</u> : toutes les habitations sont contigües le long de la route de Berguette. Les 4 dernières habitations se situent après une exploitation agricole et il n'existe pas d'écart entre elles. Ces 4 dernières maisons ont un potentiel à se développer au niveau des surfaces constructibles mais aussi de construire de nouvelles habitations sur leur terrain. Pour rappel, les propriétaires de ces parcelles ont acheté des terrains constructibles dans leur totalité. De ce fait le Conseil Municipal trouve anormal que ces parcelles soient déclassées en zone A et perdent la possibilité de construire de nouvelles habitations ou des extensions.</p> <p><u>Rue de la Grangette</u> : la rue de la Grangette est une voie sans issue, les 6 maisons et les 2 gîtes situés à l'extrémité de cette rue constituent un ensemble situé à plus de 100 mètres de l'exploitation agricole. Le Conseil Municipal trouve anormal que ces maisons soient considérées comme habitats diffus et ne soient pas à l'écart de la commune. Ces propriétaires ont acheté leur terrain constructible et non en zone A. Sur ce secteur, il y a la possibilité de construire 2 habitations.</p> <p>Le classement en zone A de ces 2 zones va à l'encontre du développement urbain de la commune de Wacquinghen.</p> <p>Wacquinghen étant la plus petite commune de la Terre des 2 Caps en superficie, il n'est pas objectif de considérer que ses habitations soient des écarts.</p> <p>Autre remarque : Le plan C répertoriant le classement des exploitations agricoles en RSD ou IPCEA de la commune de Wacquinghen n'est pas à jour.</p> <p style="text-align: center;">Pour extrait conforme.</p> <p style="text-align: center;">Le Maire, Denis GAVOIS</p> <div data-bbox="874 1272 1125 1355" style="text-align: center;">  <small>Denis GAVOIS Maire de Wacquinghen</small> </div>
--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

En application du code de l'urbanisme (art. L101-2), et de la Loi Climat et Résilience visant à lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, les territoires doivent agir dans leurs documents d'urbanisme sur la problématique du mitage du territoire afin d'atteindre l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

Par conséquent, le Préfet, dans son rôle de contrôle de légalité des documents au regard des Lois, a émis un avis le 21/11/2018 et le 22/04/2020 listant tous les hameaux du territoire de la CCT2C avec cette mention : « constitue de l'habitat diffus ne répondant pas à la qualification d'une zone urbaine. Un classement A est à prévoir. ».

En traduction du cadre législatif, la stratégie politique de La terre des 2 caps affirme donc dans son PADD du PLUi révisé l'objectif d'encadrer l'urbanisation en cohérence avec la hiérarchie de la trame communautaire et privilégier l'urbanisation en centralité sur des zones équipées (commerces,

services, transports en commun, réseaux). En concertation avec les partenaires et les communes, 19 petits hameaux ont ainsi été reclassés en zone agricole dans le cadre de la révision du PLUi. Selon un principe d'équité de traitement sur les 21 communes du territoire, la méthodologie appliquée est que tous les secteurs d'urbanisation résidentielle diffuse sont reclassés en zone Agricole si inférieurs à 12 logements (en tenant compte des fichiers fonciers DGFIP et des permis de construire instruits favorablement à ce jour).

A l'issue de l'enquête publique, l'ensemble des hameaux reclassés en zone agricole seront revérifiés avant l'approbation du document.

Pour rappel: en zone A ou N, sont autorisés: les travaux de rénovation, les extensions de 30m² (bonus de 10% possible), la construction d'annexe de 30m².

Compte tenu de certaines observations, en concertation avec les communes et les partenaires, ce point réglementaire fera l'objet d'une relecture (augmenter le seuil des 30m²).

Analyse de la commission d'enquête

Concernant, les zones UCd, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole.

Observation N° 84 (Mairie d'Audighen)	27/11/2024 11:30:00
Par Hervé CARON (Entreprise) - 1550 Hameau de Haringzelles 62179 AUDINGHEN ()	
<p>Ayant pris connaissance du projet de PLUi, sur la commune d'Audighen, avec un réaménagement de la route RD 940 au lieu-dit le Noirda, pour anticiper une éventuelle montée des eaux (?) liée au réchauffement climatique, en tant que agriculteur et propriétaires concernés, sur les 2 communes Audighen et Audresselles (pâtures...), la réalisation d'un pont avec un dénivelé important... (pour enjamber le ruisseau de la Noirda) plusieurs remarques se posent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quid du petit parking aménagé pour les touristes (accueil ?) ou service de secours (police, pompier, naufrages en mer, départs de nombreux migrants...) au Noirda - la modification impacterait les terres cultivables de notre famille (les tuyaux de drainage et collecteurs indispensables des parcelles, pour évacuer l'eau, seraient coupés...) - la perte de fertilité de la terre remuée, du réaménagement, ne serait pas sans conséquences financières pour notre exploitation agricole, l'EARL des hirondelles ; - la modification de la route RD 940 va entraîner d'autres problèmes d'un point de vue agronomiques et surtout ECOLOGIQUES (lié au cours d'eau le Noirda) - de plus la route en ligne droite, permettrait une vitesse plus rapide des voitures aux moteurs qu'actuellement (accident...) <p>Nous ne sommes pas opposés à une discussion ensemble, pour trouver une solution à ce problème et montée (éventuelle !?) des eaux</p> <p>Famille Hervé Caron 62179 Audighen</p>	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audighen • Emplacement réservé

Réponse du maître d'ouvrage :

ER 4-03 à Audresselles/Audighen "réaménagement de la RD 940", porté par le Département dans le cadre de la stratégie d'accueil du Grand Site Les deux caps.

Le projet de rectification de la RD 940 au Noirda a pris forme au printemps 2018.

Afin de mener à bien l'étude du tracé, le Département a rencontré à leur domicile les principaux propriétaires et exploitants à l'été 2018.

M Dutertre Pierre, M Randoux Luc et M Caron Hervé.

Différentes demandes ont été effectuées par ces derniers :

- Passage souterrain pour les bovins de M Randoux, qui depuis à cesser l'élevage
- Le rétablissement des drainages de parcelles par M Caron

Pour ce dernier il n'y avait aucune perte de terre agricole du fait de la remise en culture de la future ancienne RD 940. La concertation demeure avec les propriétaires concernés.

Le département, en tant que partenaire dans l'élaboration et la révision du document d'urbanisme tiendra compte de l'observation afin de renforcer les échanges sur ce projet.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 85 (Mairie de Saint-Inglevert)	27/11/2024 09:00:00
Par OSSET (Particulier) - 62164 AUDRESSELLES ()	
Pour l'indivision Osset propriétaire de la parcelle AC04 commune d'Audresselles remis un document de 14 pages pour le maintien du zonage 1AUHII sur le secteur du Mont Asie	
Pièces-jointes	OSSET OP1.jpg

PA

Indivision OSSET

Contribution à l'enquête publique sur le projet de PLUJ arrêté le 24 septembre 2024 – 18/11/2024

L'indivision OSSET est propriétaire d'un terrain cadastré section AC n°4 en limite de l'enveloppe urbaine du village d'Audresseilles.



Le terrain se situe rue Alexandre-Guilmant sur la commune d'Audresseilles.



Ce terrain, classé en zone 1 AUH II du PLUJ de 2019, avec une DAP (avec SMS de 20 % de logements sociaux en accession ou locatif), a été déclassé dans le projet de PLUJ tel qu'arrêté en septembre 2024.

Les justifications de ce classement et de cette DAP n'ont cependant pas changé : Le report de présentation identifie toujours la commune d'Audresseilles comme commune devant accueillir des zones à urbaniser pour de l'habitat (pages 65 et suivantes du RP) et comme pôle d'appui (p. 124 du RP).

Les besoins en logement à Audresseilles sont estimés à 40 logements dans les 10 ans (p. 19 du RNT).

OSSET OP2.jpg

P2

Or, le terrain n'est non seulement plus constructible, puisqu'il est reclassé en zone A, mais est au surplus grevé d'un emplacement réservé pour un équipement (« aménagement d'ouvrage hydraulique de gestion des eaux ») dont le besoin et la légitimité n'apparaît nulle part dans le projet de PLU, institué au bénéfice de la commune d'Audresselles (qui n'est ni compétente en matière de GEMAP, ni en matière d'eau et d'assainissement).

Au regard de la situation du terrain, un ouvrage de gestion des eaux de pluie sur une emprise de 6000 m² paraît totalement improbable et n'est du reste aucunement justifié.

Il apparaît à la lecture du projet de PLU arrêté que la Commune a clairement souhaité privilégier un secteur lui appartenant contre toute logique environnementale dans la mesure où le secteur de la briqueterie est un secteur à enjeux forts (pour l'atteinte aux milieux dunaires, les zones humides, les nuisances sonores), que la MRAe a même conseillé d'abandonner purement et simplement, alors que le secteur du Mont Asle présente des enjeux environnementaux faibles et qu'aucune ZH n'y est identifiée dans le projet de PLU.

Zonage PLU 2019 vs zonage projet PLU 2024



Pourtant, le RP évoque dans la « justification des choix retenus » que l'abandon de FOAP du Mont Asle est due à la mise en œuvre de la démarche ERC (1).

Il s'agit sans nul doute d'une erreur manifeste d'appréciation, ce que, en tant que de besoin, le juge devra constater si d'ailleurs, le projet était maintenu en l'état.

En outre, un projet immobilier est envisagé sur la parcelle AC 4, avec un promoteur local qui entend respecter l'ONP et le SMS : Le projet envisagé prévoit une opération de 17 maisons dont 4 maisons à destination d'un bailleur social (FOAP prévoit bien que le projet devra présenter 20% de logements sociaux)

OSSET OP3.jpg

P3



Projet de plan masse

Il est prévu une voirie en sens unique qui viendra desservir de part et d'autre des maisons avec une densité plus importante sur la frange sud-ouest. La demande de permis de construire est en cours d'élaboration.

Le projet de PLUI rendrait ce projet irréalisable alors qu'il contribue aux besoins de logements identifiés sur la Commune dans le projet de PLUI et répond à la logique d'urbanisation à proximité des services et équipements de la commune (Mairie / école), ce qui n'est pas le cas d'un projet qui se réaliserait sur la zone de la briqueterie.

Il ressort des pièces du PLUI que la zone du Mont Asie est une zone à enjeux faibles au plan environnemental, alors que la nouvelle zone 1AUHii sur le secteur de la briqueterie est une zone de protection des milieux dunaires, à enjeux forts s'agissant des zones humides et de la ripisylve, de l'avifaune et des reptiles, que l'autorité environnementale conseille expressément de supprimer dans son avis, à la fois au titre des incidences environnementales et des nuisances sonores.

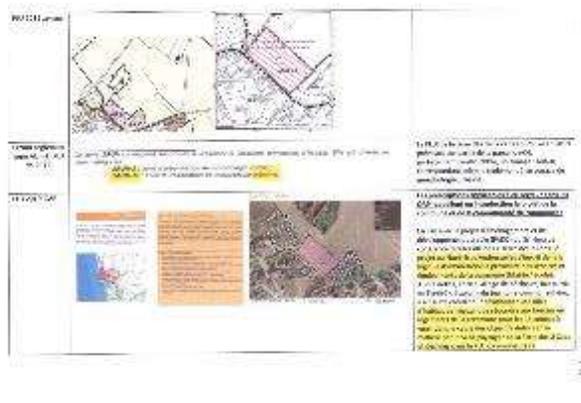
En conséquence, le projet de PLUI méconnaît l'évaluation environnementale, et en détermine les conclusions pourtant claires, en prétendant avoir abandonné le projet de zone 1AUH ii du Mont Asie, au bénéfice de la nouvelle zone sur la briqueterie, au terme de la démarche ERC.

Une telle conclusion constitue manifestement un détournement de pouvoir et une atteinte accessoire au droit de propriété de l'indivision OSSET.

En conséquence, les propriétaires demandent donc que le zonage 1AUHii soit maintenu sur le secteur du Mont Asie.

ci-après : analyse du projet de PLUI

OSSET OP4.jpg

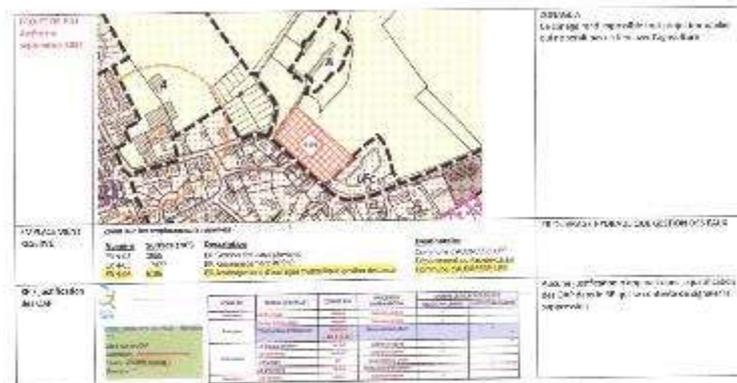


OSSET OP5.jpg



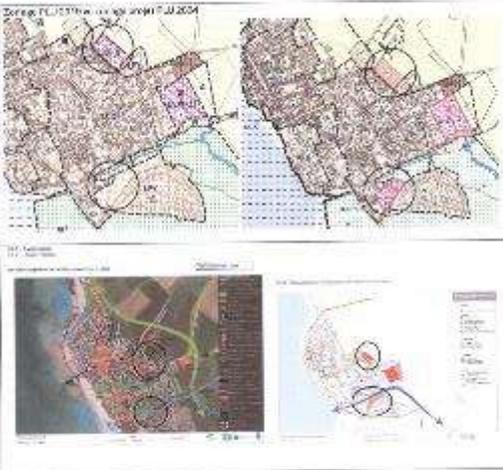
33

OSSET OP6.jpg



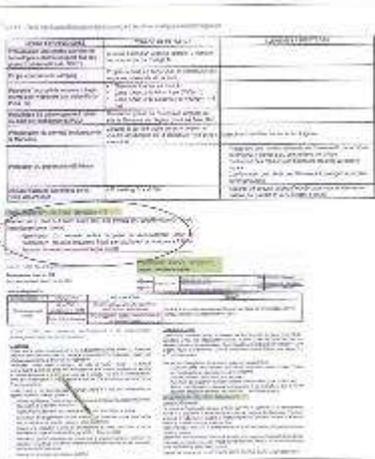
38

OSSET OP8.jpg



La Commune de ... a ...

Il s'agit d'un plan ...



Le projet de ...

La commune de ...

OSSET OP9.jpg

OSSET OP10.jpg

	<p>OSSET OP11.jpg</p>	<p>01/11</p>
	<p>OSSET OP12.jpg</p>	<p>01/11</p>

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audresselles • Zonage

Réponse du Maître d'ouvrage :

Zone 1AUh-II « Mont d'Asie », 0.65ha, annulée et reclassée en zone AI.

Dans le cadre de la révision du PLUi, le Bureau d'étude BIOTOPE en charge de la mise à jour de l'évaluation environnementale du document, a réalisé un pré-diagnostic: zone humide/faune/flore/réglementation afin de faire ressortir les enjeux écologiques prégnants sur le site.

Au regard des expertises écologiques : le terrain est clairement une zone humide avérée sur le critère pédologique (1 sondage réalisé). L'enjeu environnemental est fort en raison de la zone humide et d'être un point bas qui reçoit le ruissellement des eaux pluviales. De plus le site est concerné par la trame verte et bleue régionale au titre de réservoir de biodiversité.

Sur cette base, en prévention du risque, et de façon concertée avec la commune et l'ensemble des partenaires, le PLUi arrêté le 25 septembre 2024, a classé la parcelle 1AUh-II Mont d'Asie en zone Agricole et a annulé l'OAP. Depuis deux ans, la commune a en effet engagé un Plan communal de l'eau en lien avec la Chambre d'agriculture qui a réalisé une étude hydraulique tout en observant les inondations 2023 et 2024 notamment sur le site du Mont d'Asie. En lien également avec le Symsageb, la commune prévoit donc la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales en inscrivant un Emplacement Réservé, projet d'intérêt général pour la sécurité des biens et des personnes. La création d'un bassin tampon au lieu-dit Mont d'Asie trouve toute sa justification sur un site par lequel transite les eaux de deux sous bassins agricoles avant de pénétrer dans le village, site en forme de cuvette inondée plusieurs mois par an comme en témoigne les photos.

Enfin l'observation vise également le zonage 1AUh-II "site de la briqueterie" et N, anciennement UFC. Dans le cadre de la révision du PLUi, le Bureau d'étude BIOTOPE en charge de la mise à jour de l'évaluation environnementale du document, a réalisé également un pré-diagnostic: zone humide/faune/flore/réglementation. Au regard des expertises écologiques : le terrain est classé en enjeu fort car zone humide est avérée sur le critère pédologique (2 sondages réalisés). Cependant: la parcelle n'est concernée par aucun zonage du patrimoine naturel. Elle est composée principalement d'habitats naturels dont une grande partie (moitié Ouest) a été remaniée et a fait l'objet de dépôts (matériaux, remblais). L'Est de la parcelle présente des milieux plus naturels abritant des enjeux écologiques avérés et potentiels forts pour la faune et la flore, comprenant des espèces protégées de faune à minima. Une étude supplémentaire sur la fonctionnalité de la zone a été réalisée.

Sur cette base et de façon concertée avec la commune et l'ensemble des partenaires, notamment le Symsageb et le Parc Naturel Régional, les services de l'Etat, la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) a été discutée. Le projet se concentre à l'Ouest, dans la continuité du village, évitant la zone humide et la partie Est est classée en N pour compenser l'impact du projet sur l'environnement et restaurer cette zone humide peu fonctionnelle aujourd'hui, en continuité de la zone Naturelle. Une OAP encadre les aménagements et la programmation du site. L'OAP a été travaillée de manière ambitieuse afin de préconiser une densité bâtie plus forte avec une vraie volonté de mixité sociale portée à 80% afin de privilégier du logement aidé pour la population locale et éviter le logement secondaire ou de tourisme.

Il s'avère que le site du Mont d'Asie n'est effectivement pas concerné par une Znieff de type I. Le classement en AI au lieu de A pourra être rediscuté à l'issue de l'enquête publique avec la commune et les partenaires.

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant la zone de la Briqueterie nous remarquons que les arguments pour le maintien du camping en UFc se basent sur la zone 1AUh-II qui impacte une zone dunaire et humide sans territoire de compensation prévu et dont nous souhaitons la suppression. La suppression de cette zone 1AUh-II n'entraîne pas de rupture de la continuité urbaine (la salle des fêtes créant un lien entre celle-ci et le camping) et ceci permettrait de maintenir un visuel à l'entrée du village avec le respect du cordon dunaire en lien avec la loi « Littoral ».

Observation N° 86 (Mairie de Saint-Inglevert)	27/11/2024 10:00:00
Par JP ADMON (Particulier) - 62250 AUDEMBERT ()	
Est venu consulter le PLUi et particulièrement le maintien en zonage A de terre sur la commune d'Audembert.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> Audembert Zonage

Réponse du maître d'ouvrage : /

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière

Observation N° 87 (Mairie de Saint-Inglevert)	27/11/2024 11:15:00
Par M et Mme PLAYE (Particulier) - 62250 LEUBRINGHEN ()	
Monsieur et Madame PLAYE, Leubrighen, sont venus consulter le plan OAP zone du Canet affecté à Marquise au lieu de Leulinghen-Bernes. Constate, sur l'annexe règlement « liste descriptive des bâtis protégés » le repérage modifié de la parcelle AO147 et le classement des bâtis agricoles erronés sur la proposition du nouveau document. Il s'agit d'un bâti en tôle. Ils constatent la disparition du repérage de leur ferme et annexes et demandent le reclassement tel qu'il était au PLUi de 2019.	
Pièces-jointes	<p>AO 147 PLUi ACTUEL.png</p> <hr/> <p>Parcelle n° AO147 Adresse : 696, route d'Etienville Catégorie : Bâiments agricoles reconvertisibles Niveau de protection : Bâiments indiqués sur le plan</p>  <p>vue AO 147.jpeg</p>

	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Erreur Matérielle • Leulinghen-Bernes

Réponse du maître d'ouvrage :

Les Eléments à protéger du patrimoine bâti (art. L151-19 du CU) inscrit sur le Plan B du PLUi révisé sont le résultat d'un travail concerté. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2014, un bureau d'étude avait été missionné pour le repérage des éléments du patrimoine bâti traditionnel à protéger afin de valoriser et préserver la richesse de nos patrimoines et l'identité du territoire. Ce repérage a été supervisé par le Parc Naturel Régional en lien avec la CCT2C, puis concerté et validé avec les communes.

En traduction de la stratégie politique sur le territoire précisé dans le PADD du PLUi révisé, le repérage effectué par le bureau d'étude a de nouveau été proposé aux communes pour vérification. Et le Parc Naturel Régional a pu également compléter cet inventaire à la demande de certaines communes par un repérage sur le terrain approfondi. 872 nouveaux éléments ont été ajoutés dans le cadre de la révision du PLUi.

Dans le cadre de l'enquête publique, des erreurs peuvent être signalées ou autres demandes d'ajouts. En concertation avec le Parc Naturel Régional et la commune concernée, validé en commission Aménagement, le Plan B pourra être corrigé ou modifié. La demande sera donc examinée collectivement.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 88 (RegistreDemat)	27/11/2024 16:12:31
Anonyme	
<p>Bonjour, j'ai tenté de vous envoyer le document joint par mail, mais je pense qu'il y a un problème d'envoi, aussi, je réitère l'envoi ici.</p> <p>Pour faire suite à l'entrevue de Mr Thomas OSSET avec le commissaire enquêteur ce jour, je vous prie de trouver ci-joint la contribution de l'indivision OSSET à l'enquête publique.</p>	

<p>Le document remis ce matin en main propre à monsieur Chassin a été complété pour justifier de l'absence de classement de la parcelle en Znieff de type 1 (pas plus qu'en Znieff de type 2) contrairement à ce qui lui a été indiqué ce matin. Au regard des cartes des SUP présentes dans les annexes du PLU (de 2019 et de 2024), le terrain n'est pas concerné par un tel zonage. La cartographie du site géoportail de l'urbanisme est manifestement imprécise et fausse.</p> <p>Bien à vous Pour l'indivision OSSET</p>	
Pièces-jointes	<p>lettre CE indivision OSSET Audresselles parcelle AC4 20241127.pdf</p> <p>Doublon observation n°85</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audresselles • ZNIEFF

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir la réponse à l'observation 85.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

[Voir l'analyse de l'observation 85.](#)

Observation N° 89 (RegistreDemat)	27/11/2024 16:44:47
Anonyme	
<p>A la page 183 du document "Rapport de présentation - Justifications des choix", nous apprenons sur Tardinghen que:</p> <p>"3.2.4.5 – Choix de développement urbain retenus pour la commune Compte tenu, d'une part, de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine et, d'autre part, du nombre de logement prévu pour les 10 prochaines années (12), il a été choisi de ne pas prévoir de zone à urbaniser. Une légère extension de l'enveloppe urbaine est prévue en zone U rue des 3 Violons. Le potentiel en densification est également mobilisé en zone U (voir schéma suivant). Ces choix ne sont pas de nature à modifier la silhouette villageoise. "</p> <p>Pouvez-vous nous donner tous les détails de cette extension prévue dans la rue des 3 Violons? Contrairement au texte, il n'y a pas de "voir schéma suivant" dans le document, qui permettrait d'éclaircir la localisation de cette extension. Nous n'avons trouvé aucune autre précision sur cette « légère extension ».</p> <p>A la page 182 nous trouvons pour Tardinghen les "Choix des dispositifs règlementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement". Les 2 premiers points sont:</p> <p>CHOIX STRATEGIQUES ZONAGE -> REGLEMENT ELEMENTS A PROTEGER</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rupture avec l'urbanisation linéaire -> Aucune extension urbaine de forme linéaire 2. Eviter l'impact paysager des constructions futures -> Aucune extension urbaine sur les parties hautes du village ... <p>Nous en concluons donc qu'en aucun cas cette « extension » peut concerner les terrains agricoles en amont des premières maisons à l'entrée du village. Et si toutefois cela devait être le cas, nous nous y opposons fermement, pour les raisons suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ceci serait en violation directe avec le premier choix stratégique pour Tardinghen: "rupture avec l'urbanisation linéaire". 	

2. Ceci serait en violation directe avec le deuxième choix stratégique pour Tardinghen: "aucune extension urbaine sur les parties hautes du village".

3. Les précipitations d'octobre et novembre 2023 ont démontré que cette rue absorbe difficilement les eaux de forte pluie. Augmenter les surfaces construites et donc pas perméables à l'eau de pluie serait une grosse erreur de plus.

4. La rue des 3 Violons se rétrécit significativement juste après les dernières maisons construites, même si le jardin de la maison coté Ouest se prolonge encore un peu en amont. La partie haute de la rue ne permet déjà pas aux véhicules de croiser sans risques les nombreux cyclistes et piétons qui empruntent le Veloroute. Il faudrait donc élargir également les infrastructures routières si cette extension devait concerner une urbanisation linéaire sur la partie haute de la rue.

5. Ce cas de figure signifierait des constructions au Sud /Sud-Est des maisons existantes, mais aussi plusieurs mètres au-dessus des maisons existantes, vu le dénivelé de cette rue. Ceci implique donc que les maisons existantes seraient largement privées de la lumière directe du soleil en été, et même pour certaines totalement privées de lumière directe du soleil en hiver. Merci de confirmer que cette « légère extension de l'enveloppe urbaine » que vous prévoyez en zone U rue des 3 Violons, concerne une densification de la zone existante, et en aucun cas une extension linéaire au Sud de la rue.

Cordialement,

Appréciations CE

Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Tardinghen • Zonage
-----------------	--

Réponse du maître d'ouvrage :

La « légère extension de l'enveloppe urbaine » rue des 3 Violons, reprise dans le rapport de justification est une erreur dans le dossier. Dans les faits, la zone U est calée sur l'enveloppe urbaine. Le scénario développé dans le dossier correspond à hypothèse de développement qui n'a pas fait l'objet de suivi. Le rapport de justification sera corrigé tenant compte de votre observation.

Analyse de la commission d'enquête :

Dont acte.

Observation N° 90 (Email)	28/11/2024 08:33:39
Par Mairie de Tardinghen (Élu) - TARDINGHEN (tardinghen@gmail.com)	
<p>----- Forwarded message -----</p> <p>De : Mairie de Tardinghen Date: mer. 27 nov. 2024 à 17:00 Subject: Fwd: Revision du PLUI To: Cc:</p> <p>Bonjour</p> <p>Je transfère un mail reçu en mairie concernant un article lu par Madame RASKIN dans le rapport de présentation.</p> <p>Je vous remercie par avance de lui transmettre une réponse. J'ai conseillé à Madame RASKIN de se rapprocher d'un commissaire enquêteur et en cas d'impossibilité de transmettre sa demande sur le registre d'enquête dématérialisé en ligne sur le site de la terredes2caps.</p> <p>A bientôt</p> <p>Laetitia DUCROCQ</p>	

----- Forwarded message -----

De : Gaelle Raskin
Date: mar. 26 nov. 2024 à 12:27
Subject: Revision du PLUI
To: tardinghen@gmail.com

Monsieur, Madame,
Dans page 183 du document "Rapport de présentation - Justifications des choix", nous apprenons que:

"3.2.4.5 – Choix de développement urbain retenus pour la commune Compte tenu, d'une part, de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine et, d'autre part, du nombre de logement prévu pour les 10 prochaines années (12), il a été choisi de ne pas prévoir de zone à urbaniser. *Une légère extension de l'enveloppe urbaine est prévue en zone U rue des 3 Violons.* Le potentiel en densification est également mobilisé en zone U (voir schéma suivant). Ces choix ne sont pas de nature à modifier la silhouette villageoise. "

Pouvez vous nous donner tous les détails de cette extension prévue dans la rue des 3 Violons?

Cordialement,
Gaelle Raskin

Appréciations CE

Thème(s)

- O.A.P
- Tardinghen
- Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir la réponse à l'observation 89.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Dont acte.

Observation N° 91 (Email)

27/11/2024 15:57:54

Par Laetitia SANTONI (Particulier) (laetitia.santoni@yahoo.fr)

A l'attention de la commission d'enquête
Objet : parcelle AC4 à Audresselles
Cher Monsieur, Pour faire suite à l'entrevue de Mr Thomas OSSET avec le commissaire enquêteur ce jour, je vous prie de trouver ci-joint la contribution de l'indivision OSSET à l'enquête publique. Le document remis ce matin en main propre à monsieur Chassin a été complété pour justifier de l'absence de classement de la parcelle en Znieff de type 1 (pas plus qu'en Znieff de type 2) contrairement à ce qui lui a été indiqué ce matin. Au regard des cartes des SUP présentes dans les annexes du PLU (de 2019 et de 2024), le terrain n'est pas concerné par un tel zonage. La cartographie du site géoportail de l'urbanisme est manifestement imprécise et fautive.
Bien à vous Laetitia Santoni Pour l'indivision OSSET
Envoyé depuis Yahoo Mail pour iPhone

Pièces-jointes	<p>lettre CE indivision OSSET Adresselles parcelle AC4 20241127.pdf</p> <p>Piece jointe vide</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Adresselles • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir la réponse à l'observation 85.](#)

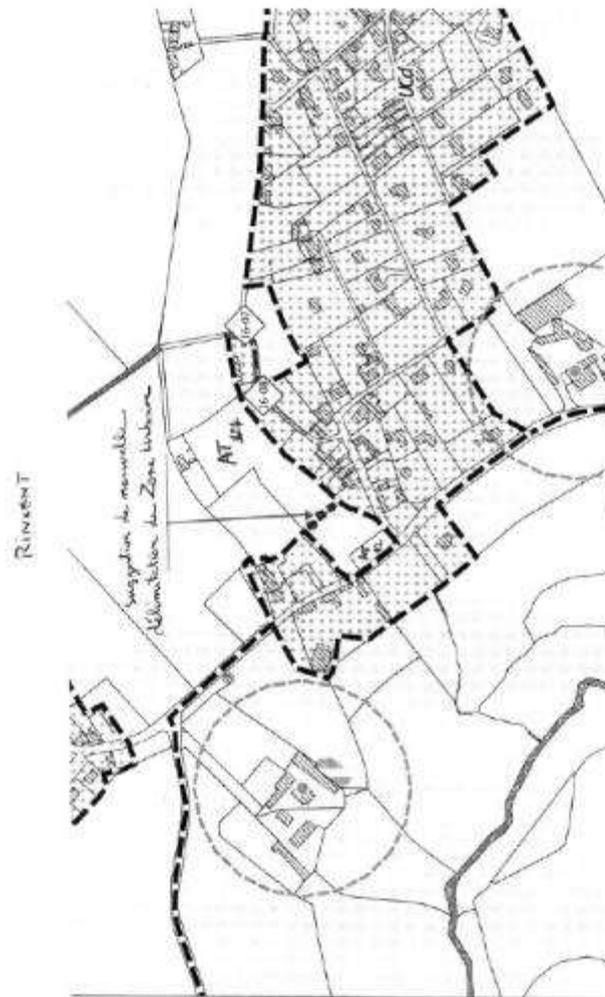
Analyse de la commission d'enquête :

[Voir l'analyse à l'observation 85.](#)

Observation N° 92 (RegistreDemat)	28/11/2024 11:16:36
Par Régis de Rincquesen (Particulier) - 15 rue du Colonel Moll 75017 Paris (rderincq@club-internet.fr)	
<p>Bonjour, Comme évoqué avec Monsieur Theliez, pourriez-vous prévoir de rendre constructible sur la partie front à rue et sur une profondeur d'environ 50 mètres les parcelles AT12 (en intégralité) et AT124 (partiellement) sur la commune de Rinxent, selon la suggestion dessinée sur le plan joint. Comme le montre l'extrait du cadastre joint également, cette partie de parcelles constitue en effet une dent creuse entourée de terrains constructibles de part et d'autre et bordée par la rue du Général de Gaulle, viabilisée et desservie par des réseaux installés. Cette demande va dans le sens de la densification prévue par le PLUI. Merci d'avance de la prendre en considération.</p> <p>Cordialement Régis de Rincquesen</p>	
Pièces-jointes	<p>Demande du 28 Novembre 2024.docx</p> <p>Demande du 28 Novembre 2024 dans le cadre de l'Enquête Publique concernant la Révision du PLUI de La terre des 2 caps</p> <p>Bonjour,</p> <p>Comme évoqué avec Monsieur Theliez, pourriez-vous prévoir de rendre constructible sur la partie front à rue et sur une profondeur d'environ 50 mètres les parcelles <u>AT12 (en intégralité) et AT124 (partiellement) sur la commune de Rinxent</u>, selon la suggestion dessinée sur le plan joint. Comme le montre l'extrait du cadastre joint également, cette partie de parcelles constitue en effet une <u>dent creuse</u> entourée de terrains constructibles de part et d'autre et bordée par la rue du Général de Gaulle, viabilisée et desservie par des <u>réseaux installés</u>. Cette demande va dans le sens de la densification prévue par le PLUI. Merci d'avance de la prendre en considération.</p> <p>Cordialement Régis de Rincquesen</p>

rderincq@club-internet.fr

Demande de nouvelle délimitation de Zone Urbaine Rinxent AT12 et AT124.pdf



Extrait du Cadastre Rinxent parcelles AT12 et AT124.docx

	 <p>Les parcelles AT12 (en rouge) et AT124 (en vert) sont situées sur la commune de Boulogne-sur-Mer, contrôlée sur la partie front à une zone d'usage agricole de terrain constructible de part et d'autre, bordée par le rue du Général de Gaulle, établies et délimitées par les plans de zonage.</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Rinxent • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelles AT12 et AT124 partiellement, zone A.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole ou naturelle.

De plus, cette demande s'inscrit dans le principe d'urbanisation linéaire, ce qui n'est pas en accord avec les principes du PADD, orientation: 1.4.1 - "Adopter un mode de développement urbaine plus économe en espace"; "éviter l'urbanisation linéaire et autre forme d'extension urbaine". Orientation 1.1.2 - "Respecter les charpentés du relief : Prendre en compte l'importance de la covisibilité et des risques de fermeture des paysages par l'urbanisation linéaire".

Aussi, ces terrains ne sont pas non plus fléchés dans les gisements fonciers de la commune (cf. annexes du diagnostic p54) pour une éventuelle stratégie de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Les besoins en foncier de la commune sont déterminés au regard de la stratégie intercommunale et des besoins en logements (en lien avec l'évolution démographique du territoire) ce qui détermine les besoins fonciers alloués à l'échelle des 21 communes.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête estime que c'est véritablement une dent creuse et qu'elle doit être intégrée à la zone urbaine.

Observation N° 93 (RegistreDemat)	29/11/2024 11:53:22
Par Christine LE PRUNENEC (Particulier) - 9 Rue Bernard Gros Prolongee 62200 BOULOGNE-SUR-MER (christine.leprunenec@laposte.net)	
Bonjour, Je suis propriétaire en indivision des parcelles AO67 Lieudit Les Calhaudes et Les Vacelleries. J'ai appris par mon notaire la cessation d'activité d'un des exploitants. Je demande donc de bien vouloir étudier le passage de ces terrains en terrains constructibles et je me permets de renouveler ma demande de permis de construire, la première ayant été effectuée le 19 décembre 2011.	

Je souhaite faire construire une petite maison sans étage en prévision de mes vieux jours, j'habite actuellement à Boulogne sur mer une maison sur 3 étages. Deux de mes enfants souhaitent également faire construire près de nous et mon frère habitant Nevers également afin de revenir sur ses terres natales. Je vous remercie d'avance Bien à vous Christine Le Prunenec Alexandre	
Réponse commissaire enquêteur	De quelle commune il s'agit ?
Réponse du maître d'ouvrage	De quelle commune il s'agit ? Marquise
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AO67 à Marquise, zone A

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole ou naturelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 94 (RegistreDemat)	29/11/2024 15:17:42
Par jacques alexandre (Particulier) - 29 bis rue des montapins 58000 Nevers (jacques.alexandre@gmx.fr)	
<p>Bonjour, Propriétaire en indivision des parcelles de terrain cadastrées : AO 67 et ZA 08; Je souhaite depuis longtemps revenir vivre sur la cote d'opale dont je suis originaire, et j'ai appris par mon notaire, que l'agriculteur qui exploite un des terrains prenait sa retraite. Croyez-vous qu'il me soit permis d'espérer d'obtenir un permis de construire sur ces parcelles ? J'ai 74 ans et j'habite actuellement Nevers</p> <p>Merci de votre retour, Bien cordialement, Jacques Alexandre</p>	
Réponse commissaire enquêteur	De quelle commune il s'agit ?
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelles AO67 et ZA 08 (79 % en aléa retrait et gonflement d'argile), zone A à Marquise.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole ou naturelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 95 (RegistreDemat)	29/11/2024 20:42:08
Par justine garcia (Particulier) - 51 rue de la grangette 62250 Wacquinghen (justine.fabianski@orange.fr)	
<p>Par la présente, je souhaite communiquer mon étonnement et ma préoccupation quant au PLUi de 2025 qui envisage la passation des différents terrains de ma rue d'habitation, à savoir la rue de la grangette, située sur la commune de Wacquinghen, et de passer en terrain agricole et non plus en terrain constructible nos propriétés. Je conteste cette proposition qui n'est pas à mon sens justifiée!</p> <p>La rue de la grangette fait intégralement partie du village, rien ne la sépare du centre, aucune frontière naturelle ou artificielle ... en quoi deux rues (avec la rue de berguette) d'un même village devraient elle être déchués de ses droits ? Pour quels motifs valables ?</p> <p>J'ai acheté mes terres il y a moins de dix ans comme parcelles partiellement constructibles, payée les taxes et impôts qui en incombaient à hauteur de terres constructibles. J'ai fait le choix d'une construction en zone de campagne pour pouvoir jouir d'un grand espace me permettant d'étendre des projets familiaux. Si ce nouveau PLUi est acté comme proposé actuellement, Autant alors privilégier les constructions en ville et aller à l'encontre de ce que les plans nationaux conseillent ... Je cite ainsi la loi Elan dont le sujet est de favoriser notamment l'amélioration des logements pour les personnes vieillissantes. Ayant acheté une parcelle de 2000 m2, je subis alors une injonction totalement paradoxale où le gouvernement m'inciterait à accueillir mes aînés mais à ne surtout pas projeter un agrandissement de ma maison ?</p> <p>N'est-il pas plus écologique de faire agrandir une habitation déjà existante plutôt que de chercher à construire encore et encore de nouveaux logements plus grands, d'occuper alors plus de terrains ? Il me semble que la vocation d'un PLU est d'accompagner l'extension de la population en se montrant plus respectueuse de l'environnement, surtout lorsque la communauté de communes est porteuse de sites classés et protégés.</p> <p>J'espère de tout coeur que ma parole sera étudiée, et que ma voix portera vers une étude plus individualisée de mon cas et sur les deux rues de notre village.</p>	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wacquinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir la réponse à l'observation 83.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant, les zones UCd, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole.

Observation N° 96 (Mairie de Réty)	28/11/2024 08:42:00
Par M. et Mme HENNUYER Louis-Marie (Particulier) - 62720 RETY ()	

Obs. portée au registre papier hors permanence :
 Nous avons consulté le plan local d'urbanisme et nous ne comprenons pas les (illisible)
 - Notre exploitation agricole située 2495 Route de la Rebertingue n'est pas entourée dans le "périmètre des 100 m autour des exploitations agricoles". Pourquoi ?
 - Nous demandons aussi que la parcelle n° Section E588 soit reconnue constructible, il y a déjà une petite partie qui est constructible.
 - D'autre part sur les parcelles ZB27 et ZB26 nous avons un projet de panneaux photovoltaïques sur une superficie de 8ha.

Appréciations CE

Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Projet • Rety • Zonage
-----------------	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Au Plan de zonage A, sont nouvellement identifiés à titre INDICATIF : les exploitations agricoles et le périmètre maximal de 100m possible autour de l'exploitation si projet d'habitat à proximité. C'est une information de fond de plan qui n'a pas de valeur opposable. Il s'agit de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre du respect de la réciprocité des distances vis à vis des exploitations agricoles de type RSD ou ICPE.

En fonction de l'observation ci-contre et sur validation de la commune, l'exploitation agricole avec le périmètre indicatif des 100m pourra être ajoutée au plan A.

Concernant la parcelle E588 en zone Ab (espace agricole à haute fonctionnalité écologique avérée), 100% en aléa retrait et gonflement d'argile, voir la réponse à l'observation 2.

Concernant les panneaux photovoltaïques, en zone A comme en zone U, le règlement autorise uniquement les installations de production d'énergie renouvelable (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment) intégrés aux éléments architecturaux des constructions. En cas de difficulté, pour des raisons esthétiques ou techniques, les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sur une surface totale maximale de 15m². L'installation devra s'intégrer aux éléments paysagers du jardin.

En application de la Loi APER de mars 2023, des zones d'accélération de la production d'énergie renouvelables (ZAER) ont été réfléchit collectivement avec les communes et les partenaires. La stratégie politique du territoire encourage les installations d'énergie renouvelables en priorité sur les zones urbaines. L'agrovoltisme sur les zones agricoles ne constitue pas un axe de développement.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. Concernant les panneaux voltaïques d'une surface de 8ha cela ne relève plus du PLUi mais d'un ouvrage soumis à autorisation environnementale et demande des études très approfondies, étude d'impact notamment.

Observation N° 97 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	28/11/2024 13:50:00
---	---------------------

Par Louis-Marie HENNUYER (Particulier) - 2495 62720 RETY ()

Demande sur la parcelle du Vermont E588 un élargissement de la zone constructible car la servitude et le chemin sont sur la zone constructible sinon nous sommes obligés de déplacer le chemin sur la zone agricole

Appréciations CE

Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Rety • Zonage
-----------------	--

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir la réponse à l'observation 96.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 98 (Mairie de Marquise)	29/11/2024 14:05:00
Par Philippe SALMON (Particulier) - 59280 ARMENTIERES ()	
Remise d'un document de deux pages	
Pièces-jointes	Salmon 1.jpg

	<p style="text-align: right;">1/2</p> <p>Inhivision SALMON Philippe SALMON 44, rue Denis Papin 55220 ARNHEVILLE</p> <p>Renouvellement / PLOI - ARNHEVILLE - NOV 2024 -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Terrain de l'Inhivision SALMON est la surface cadastrale délimitée par la commune d'Archeville / la commune d'Archeville / la Route "Nationale", et la Mer. - CCT2C_PLOI_P2_ARNHEVILLE_AD_PAYSAGE.pdf o La carte indique un chemin longeant la mer sur le terrain allant d'Archeville jusqu'à Arnheville. o Or, ce chemin n'existe pas. o Le fait de le marquer sur une carte sans coup de promeneurs à se perdre et à chercher à noter les propriétés privées sur Archeville et à s'engager dans les arroyos (à peine). o De plus, sur le terrain il y a des actions de chasse pouvant potentiellement mettre ces promeneurs en danger. o Il y a 2 points bleus correspondant à des mares qui n'existent pas. o Que veut dire l'appellation "Cœur de Biodiversité" ? <p style="background-color: red; color: black; display: inline-block; padding: 2px;">Salmon 2.jpg</p>
--	--

	<p>SUP - IOD - AMBLETEUSE 2/2</p> <p>⊗ que signifie le code PT2 : Télécommunication Protection obstacle -</p> <p>CCT2C - PLUI - PL - AMBLETEUSE - AO - PAYSAGE - PA - pdf</p> <p>⊗ Pourquoi est-ce que les parcelles qui sont situées le long de la "Rue de Souva" sont en classement NC alors que le prolongement vers le nord et le prolongement vers la mer sont constructibles / constructibles, et que la Ville d'Ambleteuse manque de foncier ?</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Audresselles • Erreur Matérielle

Réponse du maître d'ouvrage :

Chemin à protéger /mare : les éléments pourront être supprimés, en concertation avec les partenaires (notamment le PNR).

Cœur de biodiversité : Dans un objectif de préservation durable à l'échelle régionale de la biodiversité, des continuités écologiques, de la qualité de l'eau et de l'air, des paysages et dans un objectif de prévention des inondations et de l'érosion des sols sont repris au plan B les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) qui correspondent à la trame verte et bleue (TVB) du pays du Boulonnais. Au sein des cœurs de biodiversité :

- Tout élément contribuant à la qualité écologique de l'espace identifié devra être préservé. Il s'agit principalement des boisements, des haies, des mares, des espaces dunaires, des zones humides.

- Toute plantation de haie ou de boisement ou création de mare ou de zone humide doit correspondre aux caractéristiques des lieux de manière à conserver leurs spécificités biologiques, voire à les renforcer.

PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ou les perturbations magnétiques : Afin d'assurer la propagation des ondes radioélectriques émises ou reçues par les centres radioélectriques, des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées en application des articles L. 54 à L. 62 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger :

- Les communications électroniques par voie radioélectrique contre les obstacles

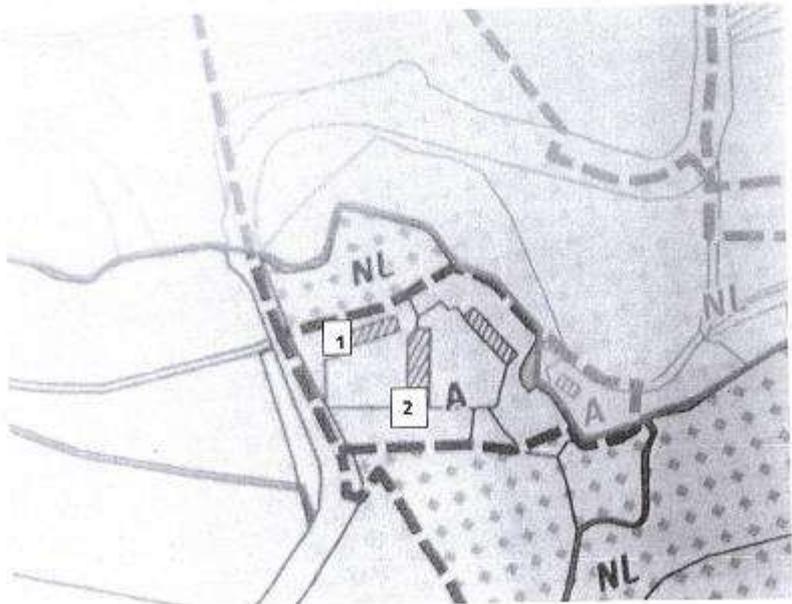
- Les réceptions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

Zone NL Rue de la Source : ces terrains correspondent à une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Afin d'en conserver le caractère remarquable, ils sont classés en zone NL (espaces naturels littoraux présentant le caractère d'espaces naturels remarquables).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 99 (Mairie de Marquise)	29/11/2024 14:15:00
Par Emmanuelle DUCHATEAU (Particulier) - 62179 AUDINGHEN ()	
Remise de ce jour d'un courrier complémentaire d'une page	
Pièces-jointes	Duchateau.jpg

	<p>Sur la commune d'Audinghen, au Hameau de Watermel, sur la parcelle référencée AK004, le corps de ferme représenté est une exploitation agricole en zonage A, un des bâtiment à caractère patrimonial est pourtant déjà identifié en changement de destination (Bâtiment N° 1 sur le plan joint), par contre celui perpendiculaire (bâtiment agricole N°2 sur le plan) et présentant également un caractère patrimonial n'est lui pas identifié comme pouvant être identifié en changement de destination. Ces 2 bâtiments N°1 et N°2 datent pourtant d'avant guerre et sont tous les 2 construits en pierres où est la logique ?</p> <p>Hors ce bâtiment N°2 contribue aussi à l'identité du territoire par son architecture et pourrait être potentiellement transformé en gîte, chambre d'hôte ou autre. Audinghen est une région touristique, cet éventuel aménagement préserverait le foncier et une partie du patrimoine local.</p> <p>Dans la continuité de la position de la chambre d'agriculture, nous demandons donc que le changement de destination puisse être également étendu au bâtiment N°2. Nous soulignons également sur le plan l'absence de maison d'habitation pourtant reconstruite depuis 1976. Nous demandons aussi à ce qu'elle soit inscrite sur le plan. <i>Celle-ci est absente sur le cadastre et pourtant je m'acquiesce au bâtiment d'habitation.</i></p> <p>Duchateau Emmanuelle</p> 
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • Erreur Matérielle

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir la réponse à l'observation 87.

A préciser qu'en application de la Loi ELAN, en commune littorale, le changement de destination des bâtiments agricoles reconvertisibles est interdit. Mais il y a une exception pour les bâtiments agricoles anciens construits avant le 15 juin 1943 (institution des permis de construire) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon (depuis des décennies). 2 conditions cumulatives.

Dans ce cas-là, ces bâtiments anciens peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L. 121-10 du Code de l'urbanisme par la loi ELAN du 23 novembre 2018). Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments probants lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme valant changement de destination.

Les informations de fond de plan relatives au bâti sont issues de la base de données du cadastre sur le millésime 2023. En effet, ce bâtiment n'est pas repris au cadastre, alors qu'il ne semble pas neuf. Cette erreur est indépendante du PLUi (source : DGFIP, transmis par la DDTM).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. La commission d'enquête incite le propriétaire à faire les démarches pour rectifier cette erreur.

Observation N° 100 (Mairie de Marquise)	29/11/2024 14:20:00
Par Christine LEPRUNENEC ALEXANDRE (Particulier) - 62200 BOULOGNE SUR MER ()	
J'ai exposé ma demande de permis de construire pour mes enfants, mon frère et moi-même et donc la demande de passage en terrains constructibles des parcelles AO67 et ZA 8 dont nous sommes propriétaires en indivision.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Marquise • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AO67 et ZA8 à Marquise - zones A.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 101 (Mairie de Marquise)	29/11/2024 14:35:00
Par Ghislaine HAUDIQUET (Particulier) - 62720 WIERRE EFFROY ()	
Dépôt d'un courrier de 4 pages pour rendre constructible la parcelle B332 étant propriétaire des parcelles 733, 735 et 332 même unité foncière.	
Pièces-jointes	Haudiquet 1.jpg

Mme HAUDIQUET BOUDET Ghislaine
55 rue de Belle
62720 WIERRE EFFROY

Wierre Effroy, le 25 Novembre 2024

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Je réitère ma demande, faite par courrier ordonné d'août 2023 non retenu, concernant le classement de ma parcelle B332 en terrain constructible (UAD-1) ou au moins l'emplacement d'une maison, pour la transmettre à l'une de mes filles qui souhaite construire dans la commune et dont l'enfant sera scolarisé dans l'école du village dès janvier 2025.

Ma propriété étant grevée par la servitude d'une canalisation d'égouts mal positionnée, il est compliqué de la diviser efficacement.

Etant veuve depuis août 2023, je souhaite me faire construire une petite maison dans la parcelle B733 pour pouvoir transmettre ou vendre mon habitation actuelle devenue trop grande.

Haudiquet 2.jpg

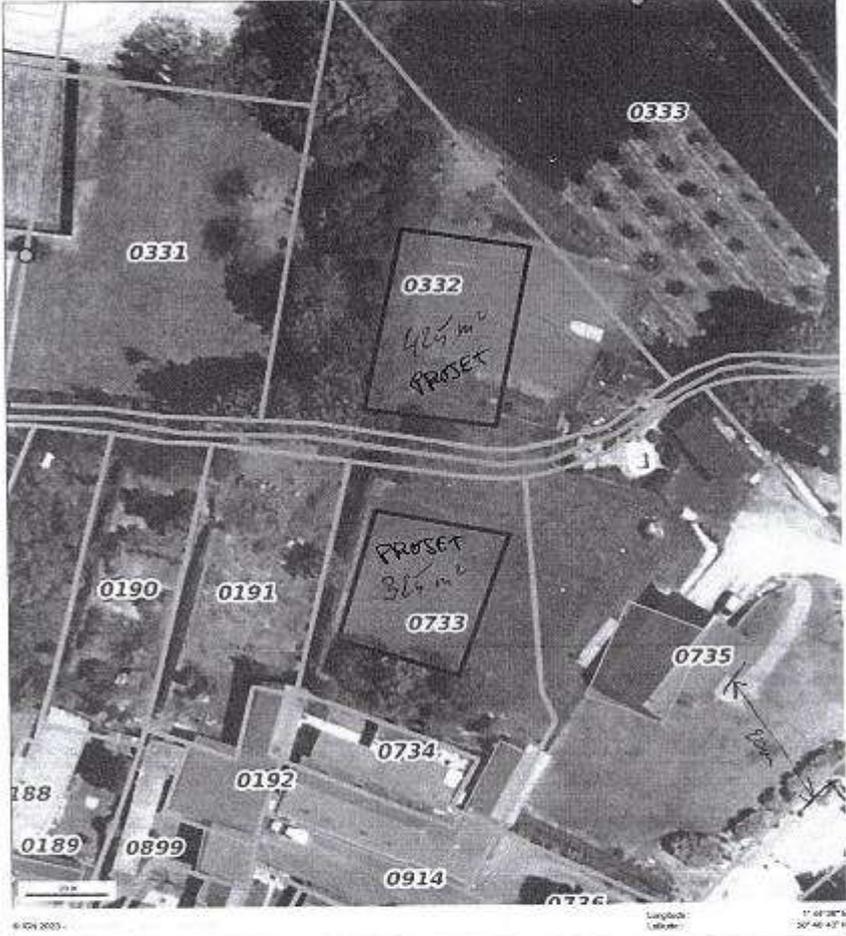
Si concrétisation, il y a, l'accès se fera directement à la rue de Belle, ainsi que les réseaux eau et électricité, téléphone.

Pour compléter mon dossier, je vous joins la copie de la cadastre.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à cette réclamation, et vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, mes respectueuses salutations.

Mme Haudiquet Sacret


Haudiquet 3.jpg

	<p>18/11/2014 08:00</p> <p>Visualisation cartographique - Géoportail</p> <p>portail</p>  <p>https://www.geoportail.gouv.fr/ouverts</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wierre-Effroy • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle B332 à Wierre-Effroy - zones A.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

<p>Observation N° 102 (Mairie de Marquise)</p>	<p style="text-align: right;">29/11/2024 15:00:00</p>
<p>Par Guy GRESSIER (Particulier) - 62250 BAZINGHEN ()</p>	
<p>Dépôt d'un courrier de 1 page recto-verso accompagné de 2 pièces complémentaires + le récépissé du PA. Ces deux pièces complémentaires sont à destination de la commission et je souhaite qu'elles ne soient pas mises sur le registre numérique.</p>	
<p>Pièces-jointes</p>	<p>Gressier 1.jpg</p> <p>Monsieur et Madame Guy GRESSIER 48 Impasse de la Mairie 62250 BAZINGHEN</p> <p style="text-align: right;">Le 28 novembre 2024</p> <p>Monsieur le Président de la Commission d'enquête,</p> <p>Nous sommes propriétaires d'un terrain situé sur la commune de Bazinghen cadastre C 208 C 209.</p> <p>Ce terrain était classé en zone à urbaniser par le PLUI de la Terre des 2 Caps approuvé en 2019. Il est à noter que ce terrain faisait déjà l'objet d'un même classement dans le PLUI déclaré illégal fin 2017.</p> <p>En outre, il était antérieurement classé en zone d'urbanisation future (30 NAA) dans le POS communal de Bazinghen. Ce classement était le fruit d'une vaste étude paysagère ayant associé de nombreux partenaires (Parc Naturel, agence d'urbanisme etc etc..).</p> <p>Cela signifie donc, que depuis de nombreuses années, de multiples facteurs objectifs (insertion paysagère, état initial de l'environnement, centralité, présence des réseaux) justifient que ce terrain puisse bénéficier de droits à bâtir.</p> <p>Pour autant, en prenant connaissance de l'arrêt de projet, nous avons été très surpris de constater que notre terrain avait été repris en zone agricole !</p> <p>Le PLUI ne comporte aucune précision sur les raisons de ce changement. Il est indiqué page 195 des justifications la mention « projet abandonné ». Or, rien n'est plus faux, car un Permis d'Aménager a été déposé (pièce jointe), pour lequel un sursis à statuer a été prononcé. Ce dernier fait l'objet d'un recours gracieux (pièce jointe).</p> <p>Par ailleurs, le seul début de justification semble tenir dans une phrase bien sibylline : « préservation de l'espace de respiration centre-bourg ».</p> <p>C'est d'autant plus incompréhensible que l'évaluation environnementale du PLUI ne relève pas de point de blocage particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bazinghen Les voyettes : <ul style="list-style-type: none"> • Zonage du PLUI 2019 : 1AUh-1 • OAP actuelle existante, éventuellement à actualiser • Des enjeux environnementaux moyens en raison de la présence de haies bocagères essentiellement <p>Il est à noter que nous n'avons jamais été concertés sur ce changement. De plus fort, la commune de Bazinghen a toujours été « rassurante » sur l'évolution favorable du projet. Faut-il en conclure que la communauté de communes ne consulte pas les communes ?</p> <p>De même, nous savons par ailleurs que la communauté de communes avait mandaté un bureau d'étude pour réaliser des relevés de terrain afin de vérifier la présence de zones humides.</p> <p>Gressier 2.jpg</p>

	<p>Ce travail a été réalisé en l'absence de toute concertation.</p> <p>Pourtant, la concertation est cruciale dans une telle procédure, et la communauté de communes ne peut l'ignorer car le Tribunal Administratif de Lille a eu l'occasion de sanctionner les vices inhérents au PLUI actuel :</p> <p><i>« Enfin, le bilan de la concertation a été dressé le 21 novembre 2018, alors même que l'annulation par ce tribunal, par un jugement du 19 juin 2018, du PLUI alors en vigueur avait induit la nécessité d'approuver un nouveau PLUI et non de conduire une simple révision, sans que le public ait été informé de ce changement de cadre et d'échelle de la procédure suivie. Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que la très faible information du public sur la mise en œuvre de la phase de concertation n'a pas permis de donner un effet utile aux modalités qui avaient été prévues par la délibération du 13 décembre 2017, ou demeurant partiellement mises en place ».</i></p> <p>Pour en revenir à notre terrain, le plan B du projet de PLUI ne recense que quelques haies, qui sont d'ailleurs préservées dans le Permis d'Aménager précité. Le plan C du projet de PLUI n'identifie aucun risque, ni aléa.</p> <p>Le plan des servitudes ne recense que la servitude « cimetière », ce qui ne constitue en rien un blocage à la possibilité de construire.</p> <p>Nous demandons donc que notre terrain retrouve sa vocation de zone à bâtir.</p> <p>Par ailleurs, nous avons pris connaissance de l'évolution de l'inventaire du patrimoine bâti, qui conduit à identifier notre maison :</p> <div data-bbox="531 1010 1334 1294" data-label="Image"> </div> <p>Nous souhaiterions savoir, d'une part quels sont les critères qui ont conduit à identifier notre maison dans cet inventaire, et d'autre part dans quelles conditions a été réalisé cet inventaire. Quelqu'un est-il venu sur notre propriété ? Car, et c'est à souligner, ce classement s'est opéré sans la moindre concertation.</p> <p style="text-align: center;">   </p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Bazinghen • Général CCT2C • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Zone 1AUh-I avec OAP « Les voyettes (Surface : 1.9ha, densité à respecter : 17 logements à l'hectare soit environ 32 logements et 80 habitants supplémentaires.

Parcelles C208 et C219 reclassées en zone A dans le cadre de la révision du PLUi.

Les communes sont associées à la procédure de révision du PLUi depuis son lancement en date du 11 mars 2020. Ci-contre quelques exemples de temps de concertation avec les communes sur l'avancée du projet : 7 comités de pilotages composés de la commission Aménagement et dont les comptes rendus sont mis à disposition de l'ensemble des délégués communautaires ; 3 conférences intercommunales des Maires pour des points d'étapes du PLUi ; 21 entretiens individuels avec chaque Maire ; 4 ateliers de restitution des entretiens et 3 ateliers de travail sur le PADD avec aussi les partenaires.

Dès le lancement de la révision du PLUi, le conseil municipal de Bazinghen a délibéré le 19 novembre 2020 afin de confirmer que « la zone 1AUh, ne correspond plus aux attentes de la population. Il attire l'attention des conseillers municipaux sur l'éventuel déclassement en simple terrain agricole ». La délibération du 09 juin 2022, en conseil municipal pour maintenir la zone 1AUh pour un petit projet de 15 logements maximum n'était pas compatible avec l'OAP donc non recevable. Le 17 août 2023, Mr le Maire confirmait en réunion avec la CCT2C « La commune souhaite préserver l'esprit village et son paysage remarquable. La commune considère que c'est une commune non équipée (commerces, services, transports en commun, équipements) qui ne peut faire l'objet d'un développement urbain avec l'accueil de nouvelles familles. Par ailleurs, au vue de la pression foncière et immobilière, les nouveaux logements seront difficilement accessibles pour la population locale et davantage des résidences secondaires et hébergements touristiques. La commune souhaite donc déclasser la zone 1AUh-I en zone agricole et annuler l'OAP les voyettes. » Le 06 février 2024, en présence du vice-Président à l'aménagement de la CCT2C, Mr le Maire, a confirmé de nouveau son souhait de reclasser la zone 1AUh-I en zone agricole. Enfin, l'enquête publique a permis de nouveau à la commune d'exprimer sa position par une observation déposée le 20 novembre 2024.

Ainsi le PA déposé le 22 décembre 2023, par la SCI les alliés pour la réalisation de 10 lots libres et 6 logements individuels en accession privée, a fait l'objet d'un sursis à statuer instruit par la CCT2C et signé par Mr le Maire le 11 juillet 2024, considérant que le PLUi arrêté en conseil communautaire le 19 juin 2024 prévoit le reclassement de l'unité foncière du projet en zone agricole.

De plus, ce reclassement répond aux objectifs de modération de la consommation d'espaces sur les terres agricoles et naturelles, en application de la Loi Climat et Résilience dont l'objectif est de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Les analyses de consommation foncière démontrent un rythme d'artificialisation au-dessus de l'intention fixée au SCOT repris dans le PADD du PLUi, ce qui nécessite un effort communautaire de sobriété foncière. 4 zones 1AU-h sont ainsi reclassées en zone agricole dans le cadre de la révision du PLUi.

En ce qui concerne l'évaluation environnementale, le Bureau d'étude BIOTOPE en charge de la mise à jour de l'évaluation environnementale du document, a réalisé un pré-diagnostic obligatoire sur les zones AU. Tous les propriétaires ont été informés par courrier du passage du bureau d'étude. BIOTOPE a ainsi réalisé un pré-diagnostic: zone humide/faune/flore/réglementation afin de faire ressortir les enjeux écologiques prégnants sur le site. Le contexte bocager de la parcelle alternant haies, prairies et cultures en arrière de village constitue un milieu favorable à la faune et est susceptible d'abriter certaines espèces protégées et patrimoniales. En ce sens, l'enjeu écologique est moyen.

Avant l'arrêt de projet de juin 2024, spécifiquement pour la population, une réunion publique en date du 23 mai 2024 a permis de présenter aux citoyens les enjeux clés de la révision du PLUi (Loi Climat Résilience de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles, naturelles, forestières/Réduire l'étalement urbain et Renouveler la ville sur la ville/Recadrer l'urbanisation diffuse/Protéger le patrimoine bâti traditionnel/Protéger le patrimoine naturel et bocager/Développer la mobilité en vélo/Pérenniser l'activité économique/Privilégier le logement pour la population locale. De nouveau, avant l'enquête publique, une réunion d'information en date du 29 octobre 2024 en la CCT2C a permis

de présenter à la population les modifications principales du PLUi révisé en lien avec les enjeux précités et d'annoncer le déroulement de l'enquête publique. Lors de cette deuxième réunion, l'annulation de la zone 1AUh à Bazinghen a été expliquée.

Enfin, l'enquête publique est un moment important dans la révision du PLUi car elle permet aux habitants de prendre connaissance de tous les documents du PLUi révisé et de donner leur avis et observations sur le projet arrêté.

Par le jugement du Tribunal Administratif du 22 mai 2024, en réponse au recours contre le PLUi approuvé le 04 décembre 2019 par l'association sauvegardons Ambleteuse, il n'a été reconnu qu'un seul motif d'irrégularité du document sur l'insuffisance du rapport de présentation ne justifiant pas les majorations des règles de hauteurs et les différences instituées entre les zones UAc, UAd, Uba, Ubb, UCa, UCb, UCd, A et N sur la commune d'Ambleteuse. La concertation du PLUi 2019 n'a pas été retenue comme un motif d'irrégularité.

Enfin, concernant le bâtiment repéré au plan B, voir la réponse à l'observation 87.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage. Mais, la justification de la majoration des règles des hauteurs de construction a effectivement été faite mais a minima et présente encore des sources d'insécurité juridique et doit être retravaillée.

Observation N° 103 (Mairie de Marquise)	29/11/2024 15:30:00
Par Bernard BOUTROY (Entreprise) - 62250 LANDRETHUN-LE-NORD ()	
Monsieur BOUTROY Bernard, accompagné de monsieur Serge VADUNTHUN, avocat de monsieur BOUTROY, font les remarques suivantes : S'étonne de la teneur du projet de modification du PLUI sur LANDRETHUN-LE-NORD car il avait noté une position du maire favorable à la modification du zonage de sa parcelle AD 66 pour un passage de zone Ueb actuel en zone constructible pour de l'habitation. L'argumentation consistant à soutenir qu'il y aurait une forte demande pour l'implantation de PME en zone Ueb ne tient pas, bien au contraire la demande concerne le développement de l'habitat dans cette zone. Cette parcelle est en centre urbain avec des zones constructibles tout autour.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Landrethun-le-nord • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

La demande a été formulée au PLUi approuvé en 2019 : "Cette dernière, à usage de serre horticole, se situe en effet au sein d'une zone d'activité économique intercommunale". Le zonage économique avait été maintenu.

En effet, en conformité avec le code de l'urbanisme L.318-8-26 qui impose aux autorités compétences l'établissement d'un inventaire des zones d'activités économiques sur leur territoire, il s'avère que les 6 zones d'activités sont saturées, 125 entreprises au total. Reste 0.5ha sur le Parc d'Activité de La terre des 2 caps, 0.5ha sur la zone de Landrethun-le Nord et 1 ha sur Réty.

La stratégie politique du territoire reprise au PADD du PLUi révisé, est donc de préserver les activités économiques existantes au sein du tissu urbain du territoire. En concertation avec les communes et l'ensemble des partenaires, la révision a permis de classer 11 zonages de U en zonage spécifiquement économique, de plus en centralité de bourg/village, les rez-de-chaussée de commerces/services de 10

zones classées U ont été préservés par un nouvel indice au zonage interdisant les changements de destination. Les destinations et sous destination des zonages économiques existants ont parfois été précisés. Le règlement des zones d'activité ont également fait l'objet d'une relecture afin de privilégier la densité. Ainsi, à travers la révision, l'effort de préserver le potentiel économique du territoire a été réalisé.

La demande de classer une zone économique en zonage U (habitat) réduisant la zone d'activité du Déroit est donc contraire à la politique d'aménagement du territoire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 104 (Mairie de Marquise)	29/11/2024 16:00:00
Par michèle ALEXANDRE (Particulier) - 62930 WIMEREUX ()	
Madame ALEXANDRE Michèle est venue faire la même demande pour l'indivision. Parcelle AO67 et ZA08, souhait de passer en constructible.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Marquise • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 100.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 105 (Mairie de Marquise)	29/11/2024 16:40:00
Par Philippe PEUVION (Particulier) - 62720 RINXENT ()	
Monsieur PEUVION Philippe est venu consulter le plan de la commune de RINXENT, projet de liaison rue de Lorraine, rue des Sapins.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacement réservé • Rinxent

Réponse du maître d'ouvrage :

Analyse de la commission d'enquête :

Présentation du dossier. Aucune remarque particulière.

Observation N° 106 (Mairie de Marquise)	29/11/2024 17:20:00
Par Simon CUVILLIER (Autre) - 62164 AMBLETEUSE ()	
Monsieur CUVILLIER Simon, exploitant dont le siège est AMBLETEUSE, est venu consulter le PLUI MARQUISE, extension de la zone d'activités 1Aua. En tant qu'exploitant des parcelles AK0058 et AK0064, propriétés familiales, je m'oppose au classement de ces terres dont je désire conserver l'exploitation. Je remarque aussi que ma ferme n'est pas reprise dans la liste éléments bâtis protégés. La ferme	

est actuellement en exploitation, 33 rue de l'Aérodrome, 62164 AMBLETEUSE

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Erreur Matérielle • Leulinghen-Bernes • Marquise • O.A.P

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir la réponse à l'observation 43.

Concernant la ferme non reprise dans l'annexe 2 du Règlement et au Plan B.

Voir réponse à l'observation 87.

A préciser qu'en application de la Loi ELAN, en commune littorale, le changement de destination des bâtiments agricoles reconvertibles est interdit. Mais il y a une exception pour les bâtiments agricoles anciens construits avant le 15 juin 1943 (institution des permis de construire) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon (depuis des décennies). 2 conditions cumulatives. Dans ce cas-là, ces bâtiments anciens peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L. 121-10 du Code de l'urbanisme par la loi ELAN du 23 novembre 2018). Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments probants lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme valant changement destination.

Analyse de la commission d'enquête :

*La commission d'enquête ne peut pas se ranger à l'avis du Maître d'ouvrage : en effet l'extension du Parc d'activités économiques de Marquise, représentée par une zone 1AUa de 5,9 hectares à Leulinghen-Bernes, est entièrement projetée sur des **terres agricoles exploitées et à haut potentiel agronomique**. La commission d'enquête souligne que la commune de Leulinghen-Bernes, les exploitants agricoles concernés et la Chambre d'agriculture s'opposent à la création de cette zone 1AUa. La commission d'enquête souligne également que des terrains sont laissés en friche au sein du Parc d'activités d'une part, et qu'il n'est pas précisé au dossier qu'il y a une demande d'installations d'entreprises correspondant à la contenance programmée d'autre part. Pour toutes ces raisons, la commission d'enquête s'oppose à cette OAP.*

Observation N° 107 (RegistreDemat)	01/12/2024 22:42:23
Par Thérèse HURET (Particulier) - 220 rue de La Ronville 62720 WIERRE-EFFROY (estelleboiteau@gmail.com)	
Le document ci-joint détaille les observations et propositions (avec plans) envoyées par courrier, avec deux demandes qui se résument ainsi : 1/ le maintien des maisons d'habitation du lieu-dit La Clique à Wierre-Effroy en zone d'espace urbain UCb-I (comme actuellement avant révision du PLU). 2/ le classement en terrain constructible de la parcelle numérotée 162 au cadastre, au lieu-dit La Clique à Wierre-Effroy, située en bord de route entre plusieurs maisons individuelles existantes et déjà desservie par l'eau, l'électricité et la fibre, pour un projet de construction pour mon petit-fils.	
Pièces-jointes	2024-11-26-observations-plui-la-clique-terre-des-2-caps-COPIE.pdf

Mme HURET Thérèse
220 rue de La Ronville
62720 WIERRE-EFFROY
Tél. : 09 83 77 69 97

le 26/11/2024

Objet : observations et propositions dans le cadre de l'enquête publique liée à la révision du PLUi de La terre des 2 caps
PJ : courrier du 16/08/2023 avec plans et photos et réponse du 18/08/2024

Copies : Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps, Maire et Conseil municipal de Wierre-Effroy, représentant de la Commission d'enquête présent à la permanence du 03/12/2024 en mairie de Wierre-Effroy

Monsieur le Président de la Commission d'enquête de révision du PLUi.

Dans le cadre de l'enquête publique en cours pour la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de La Terre des 2 caps, je vous fais part de deux observations et de deux propositions qui y sont associées.

Observation 1 : je constate sur le projet de révision du PLUi de La Terre des 2 caps que l'ensemble de toutes les maisons d'habitation du lieu-dit La Clique à Wierre-Effroy (situées du 220 au 441 rue de la Ronville) qui sont actuellement en zone UCb-I (espace urbain à vocation résidentielle d'habitat individuel indépendant rural) passeraient selon le nouveau PLUi en zone naturelle et forestière (N).

Proposition associée à cette observation : je demande que cette zone reste classée en zone d'espace urbain comme elle l'est actuellement, puisqu'elle regroupe déjà plusieurs maisons d'habitation.

Observation 2 : je constate sur ce même projet de révision du PLUi que la parcelle numérotée 162 au cadastre, située au lieu-dit La Clique sur la commune de Wierre-Effroy, reste classée en zone naturelle et forestière (N). Ce terrain est situé entre plusieurs maisons déjà existantes, et en face de maisons existantes, au cœur d'une zone actuellement classée UCb-I. Elle est située en bordure de la rue de La Ronville ; l'eau, l'électricité et la fibre arrivent déjà sur ce terrain.

Proposition associée à cette observation : je renouvelle ma demande de classement de cette parcelle en terrain constructible.

Vous trouverez ci-joint :

- ma demande d'origine, étayée avec plans et photos, déposée le 16/08/2022 sur le registre dématérialisé de 2022 sous le numéro 16 avec copies envoyées au Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps et au Maire et Conseil municipal de Wierre-Effroy,
- la réponse du vice-président délégué Mr Patrick Bernard en date du 18/08/2023.

Je me tiens à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête de révision du PLUi de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps, mes salutations respectueuses.

Thérèse HURET

Mme HURET Thérèse
220 rue de La Ronville
62720 WIERRE-EFFROY
Tél. : 09 83 77 69 97

le 16/08/2022

Objet : demande de classement d'une parcelle en terrain constructible

PJ : plans et photos

Copies : Maire et Conseil municipal de Wierre-Effroy, Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps

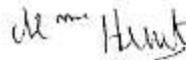
Monsieur le Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps,

Je vous sollicite afin qu'une parcelle agricole m'appartenant puisse être classée en terrain constructible, dans le cadre du prochain PLU intercommunal dont la phase de concertation est en cours, pour un projet de construction de mon petit-fils.

Numérotée 162 au cadastre, cette parcelle est située sur la commune de Wierre-Effroy au lieu-dit La Clique entre plusieurs maisons déjà existantes, et en face de maisons existantes, au cœur d'une zone UCb-I (espace urbain à vocation résidentielle d'habitat individuel indépendant rural), comme le montrent les photos et l'extrait du cadastre ci-joints. Elle est située en bordure de la rue de La Ronville ; l'eau, l'électricité et la fibre arrivent déjà sur ce terrain. Je vous joins des plans et photos de la parcelle et du secteur afin que vous puissiez avoir le meilleur aperçu de ma demande. J'en ai également informé le Maire et le Conseil Municipal de Wierre-Effroy.

Je me tiens à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Monsieur le Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps, mes salutations respectueuses.



Thérèse HURET

PLAN 1 – La parcelle que je demande à classer en constructible afin que mon petit-fils puisse y construire sa maison est celle entourée et hachurée en blanc sur ce plan (parcelle numérotée 162 au cadastre). Le plan indique la situation actuelle du secteur, avec la zone UCB-I (espace urbain à vocation résidentielle d'habitat individuel indépendant rural) entourée en rouge et les deux autres maisons habitées de cette zone elles-aussi entourées en rouge.



PLAN 2 – Plan cadastral indiquant l'emplacement de la parcelle 162 :



Photos de la parcelle concernée :



	 <p>Marquise, le 16 août 2023</p> <p>Mme Thérèse HURET 220 rue de La Rivière 62720 WIERRE-EFFROY</p> <p>Direction Générale des Services Techniques Service aménagement & urbanisme</p> <p>Dossier suivi par : C. DELENDE TÉL : 03 21 87 93 26 c.delende@terredescaps.com</p> <p>Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) Parcelles N° B162 à Wierre-Effroy - Zone N - demande de terrain constructible</p> <p>Madame,</p> <p>Je reviens vers vous en réponse à votre courrier du 18 août 2023.</p> <p>La procédure de révision du PLUI a été prescrite par délibération de l'assemblée délibérante de la CCTC en date du 11 mars 2020. A l'heure actuelle, le plan de zonage n'est pas encore définitif et les échanges avec les communes sont toujours en cours. Toutefois, je prends acte de votre demande, qui sera examinée avec attention et en concertation avec les élus et partenaires associés, avant l'arrêt de projet (envisagé début d'année 2024).</p> <p>Pour information et observations supplémentaires, dans le cadre des mesures de concertation, un registre reste en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sous format « papier » disponible à l'hôtel communautaire de la communauté de communes de La terre des caps (LE CARDO - 52250 MARQUISE) ➤ Sous format dématérialisé à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/revision-plui-terredescaps <p>Enfin, à la suite de l'arrêt de projet, conformément à la réglementation en vigueur, une enquête publique sera organisée. Cette dernière sera annoncée par voie d'affichage en mairie et à l'hôtel communautaire, mais aussi par des publications légales dans la presse. L'enquête vous permettra de consulter l'intégralité des informations et des modifications du PLUI. Un commissaire enquêteur, durant deux mois, assurera diverses permanences et répondra aux observations émises par le public avant toute adoption définitive du document (envisagée en 2025). Je vous invite à rester attentif à ces délais de procédure.</p> <p>Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.</p> <p>Pour le Président, Le vice-Président délégué,</p> <p>F. BESNARD</p> <p>Commune de la Terre des Caps Le Carbo - CS 30060 - 62250 MARQUISE</p> <p>Copie : M. le Maire de Wierre-Effroy Tél: 03 21 87 57 57 Fax: 03 21 87 04 05 contact@terredescaps.com</p> <p>Commune de la Terre des Caps Le Carbo - CS 30060 - 62250 MARQUISE</p>
Appréciations CE	
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wierre-Effroy • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Hameau: Voir la réponse à l'observation 83.

Parcelle B162, zone N, 100% en aléa retrait et gonflement d'argile, 100% en ZNIEFF de type I.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone naturelle.

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant, les zones UCb-I, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole. Pour la deuxième demande, la commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 108 (RegistreDemat)	02/12/2024 10:07:40
Par Philippe FREMAULT (Particulier) - 140 rue des trois violons 62179 TARDINGHEN (philippefremault@hotmail.com)	
Nous partageons l'analyse faite par notre voisine, Madame Raskin. Les deux points essentiels que nous voudrions souligner sont : -rue étroite pour croisement des voitures (roulant souvent rapidement),tracteurs, vélos et piétons. -problème d'érosion. Donc, nous ne sommes pas favorables sans avoir au préalable réglé ces deux problèmes. Ph.Frémault.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Tardinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 89](#)

Analyse de la commission d'enquête :

[Voir l'analyse à l'observation 89.](#)

Observation N° 109 (RegistreDemat)	02/12/2024 10:37:21
Par ISABELLE NOEL NEE QUENU (Particulier) - 18 ROUTE DE DESVRES 62142 ALINCTHUN (isabelle-noel@orange.fr)	
Je souhaite que ma parcelle AC 158 Pâture des noces à Moyecques à Landrethun-le-nord reste constructible.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Landrethun-le-nord • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Parcelle AC158 zone UCd reste constructible.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

[La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.](#)

Observation N° 110 (RegistreDemat)	02/12/2024 10:39:59
Par Godeleine QUENU née Baclez (Particulier) - 159 avenue Ferber 62250 Marquise (isabelle-noel@orange.fr)	
Je souhaite que ma parcelle AC160-162 Pâture des noces Moyecques à Landrethun-le-nord reste constructible	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Landrethun-le-nord • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelles AC160 et 162 restent constructibles

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 111 (RegistreDemat)	02/12/2024 10:57:47
Par Jean Georges (Particulier) - 48 rue des trois violons 62179 TARDINGHEN (jean-lou.georges@laposte.net)	
<p>Mesdames, Messieurs,</p> <p>Je reprends à mon compte l'ensemble des observations faites par Monsieur et Madame Raskin en ce qui concerne la légère extension de l'enveloppe urbaine prévue en zone U rue des 3 Violons à Tardinghen.</p> <p>et j'ajoute un élément supplémentaire qui m'interroge particulièrement.</p> <p>L'extension concerne un terrain classé auparavant en zone agricole qui pose déjà un problème crucial d'évacuation des eaux pluviales. Il suffit de demander aux trois propriétaires des maisons en aval de ce terrain pour comprendre ce qu'ils ont subi comme inondations dans leur maison au cours de l'hiver 2023/2024.</p> <p>La construction d'une habitation précisément à cet endroit ne fera qu'accentuer le problème d'évacuation des eaux.</p> <p>Je ne doute pas que cet élément saura attirer votre attention vu le contexte climatique récent et les inondations qu'ont eu à subir les habitants de notre commune.</p> <p>cordialement</p> <p>Mr Georges</p>	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Tardinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 89](#)

[Explication PC hors planification.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 112 (RegistreDemat)	02/12/2024 17:18:43
Par Benoit Hamy (Particulier) - 23 bis rue de la gare 62890 Bonningues les ardes (benoit.hamy62@orange.fr)	
<p>Commune de Tardinghen :</p> <p>Je demande la correction suivante à savoir :</p> <p>Suppression des 2 identifications d'exploitations agricoles matérialisés par un point entouré d'un cercle périphérique en pointillé sis au cœur de village de Tardinghen à hauteur du 30 et du 290 route d'Ausques.</p> <p>En effet, il n'existe plus d'exploitation agricole dans le cœur du village de Tardinghen depuis plus de 50 ans.</p> <p>Afin d'étayer mon propos, j'annexe à la présente requête les éléments suivants accompagnés de la source de donnée.</p> <p>- Extrait du plan B du projet de révision de PLUI</p>	

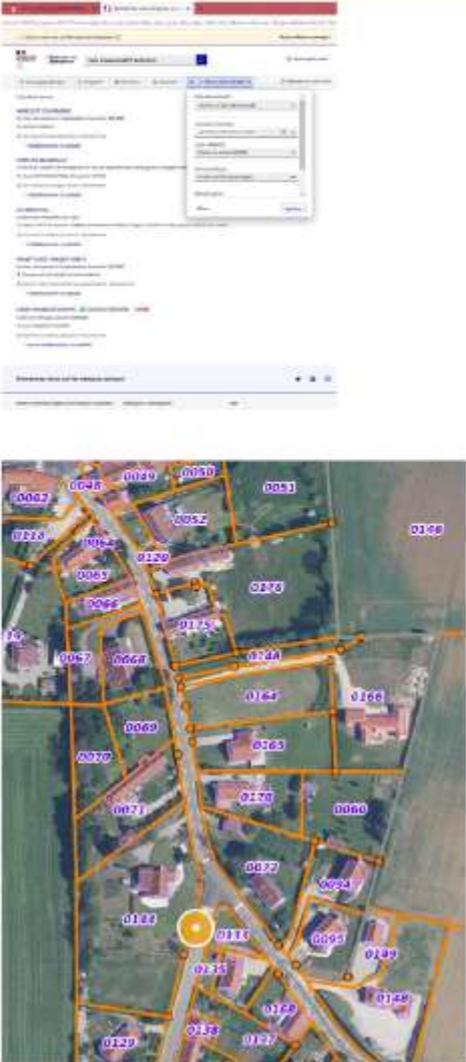
- Copie écran Geoportail
- Annuaire des entreprises :
https://annuaire-entreprises.data.gouv.fr/rechercher?terme=route+d%27ausques+62179+tardinghen&cp_dep_label=&cp_dep_type=&cp_dep=&fn=&n=&dmin=&dmax=&type=&label=&etat=&sap=A&naf=&nature_juridique=&tranche_effectif_salarie=&categorie_entreprise=
Le maintien de ces 2 repères conduirait à un alourdissement inutile de la procédure en cas de demande de permis de construire dans cette zone identifiée. (Consultation chambre agri...)

remarque plui.pdf

Extrait plan B révision PLUI Tardinghen :



Pièces-jointes

	<p>Rechercher une entreprise, un service public ou une association (data.gouv.fr)</p> 
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Erreur Matérielle • Tardinghen

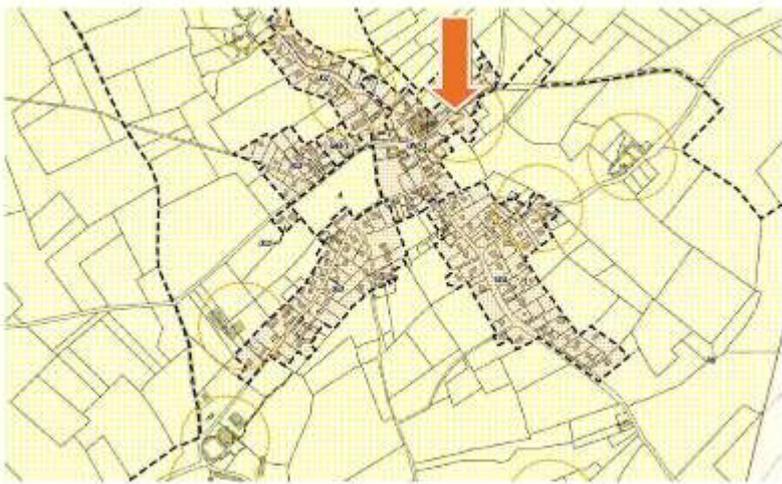
Réponse du maître d'ouvrage :

Au Plan de zonage A, sont nouvellement identifiés à titre INDICATIF : les exploitations agricoles et le périmètre maximal de 100m possible autour de l'exploitation si projet d'habitat à proximité. C'est une information de fond de plan qui n'a pas de valeur opposable. Il s'agit de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre du respect de la réciprocité des distances vis à vis des exploitations agricoles de type RSD ou ICPE.

En fonction de l'observation ci-contre, les exploitations agricoles avec le périmètre indicatif des 100m pourront être modifiées (suppression) en concertation avec la commune.

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant les identifications des fermes avec leur périmètre de 100 m, si cela est seulement à titre INDICATIF, la commission d'enquête ne voit pas l'utilité de les mentionner sur les plans A qui sont opposables, surtout qu'il y a beaucoup d'erreurs dans un sens comme dans l'autre.

Observation N° 113 (RegistreDemat)	02/12/2024 18:25:34
Par Philippe HAMY (Particulier) - 431 Rue Les grares 62250 AUDEMBERT (philippeHamy@orange.fr)	
Une exploitation agricole et un périmètre de 100 m a été matérialisé alors que c'est devenu une maison dans les années 50 (Cessation d'activité de M. Abel Bouclet).	
Pièces-jointes	Abel.pdf
	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Erreur Matérielle

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 112](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant les identifications des fermes avec leur périmètre de 100 m, si cela est seulement à titre INDICATIF, la commission d'enquête ne voit pas l'utilité de les mentionner sur les plans A qui sont opposables, surtout qu'il y a beaucoup d'erreurs dans un sens comme dans l'autre.

Observation N° 114 (RegistreDemat)	02/12/2024 18:31:23
Par philippe HAMY - 431 Rue Les grares 62250 AUDEMBERT (philippe.hamy@orange.fr)	
Il n'y a aucune ferme "active" à Audembert au 46 route de Leubringhen, ni au 112 route de Leubringhen à Audembert.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Erreur Matérielle

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 112.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant les identifications des fermes avec leur périmètre de 100 m, si cela est seulement à titre INDICATIF, la commission d'enquête ne voit pas l'utilité de les mentionner sur les plans A qui sont opposables, surtout qu'il y a beaucoup d'erreurs dans un sens comme dans l'autre.

Observation N° 115 (RegistreDemat)	02/12/2024 18:44:06
Par philippe HAMY (Particulier) - 431 Rue Les grares 62250 AUDEMBERT ()	
A Audembert, Au carrefour de la D238 et de la D249, au lieu-dit Warcove, les jeunes propriétaires s'efforcent de protéger et de refaire des bâtiments selon les caractéristiques architecturales d'origine et on identifie ce patrimoine bâti en "Exploitation Agricole" (alors que ce n'est plus une ferme) et l'ensemble de Warcove en agricole "A".	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Erreur Matérielle • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 112](#)

[Concernant les 2 hameaux rue de Warcove en zonage A, voir la réponse à l'observation 83.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant les identifications des fermes avec leur périmètre de 100 m, si cela est seulement à titre INDICATIF, la commission d'enquête ne voit pas l'utilité de les mentionner sur les plans A qui sont opposables, surtout qu'il y a beaucoup d'erreurs dans un sens comme dans l'autre. Concernant, les zones UCb-I ou UCd, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole.

Observation N° 116 (RegistreDemat)	02/12/2024 19:34:32
Par Régis Marcourt (Élu) - 85 rue de la noire choque 62250 AUDEMBERT (regismarcourt@gmail.com)	
A Audembert, Aucun plan (A-B-C-D) n'a été présenté à la commission urbanisme, ni en réunion de conseil. Personne n'a eu connaissance du retrait de la zone à urbaniser en face de la mairie et des modifications.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Autres

Réponse du maître d'ouvrage :

[Les communes sont associées à la procédure de révision du PLUi depuis son lancement en date du 11 mars 2020. Ci-contre quelques exemples de temps dédiés à la bonne information des communes sur](#)

l'avancée du projet : 7 comités de pilotages composés de la commission Aménagement et dont les comptes rendus sont mis à disposition de l'ensemble des délégués communautaires ; 3 conférences intercommunales des Maires pour des points d'étapes du PLUi ; 21 entretiens individuels avec chaque Maire ; 4 ateliers de restitution des entretiens et 3 ateliers de travail sur le PADD avec aussi les partenaires. Par ailleurs, la population est aussi associée à la révision du PLUi via 4 ateliers de travail avec les habitants en mai et juin 2022, un registre de concertation, des publications dans le journal local sur l'avancée de la démarche. Le bilan de la concertation, débattu et voté le 19 juin 2024, démontre que toutes les modalités de collaboration, de consultation et d'association avec les communes, les partenaires et la population ont pleinement été respectées.

Afin que chaque conseil municipal puisse rendre un avis dans un délai de 3 mois sur le projet arrêté le 19 juin 2024, le dossier complet du PLUi a été transmis préalablement par lien de téléchargement aux délégués communautaires le 13 juin 2024, puis par clé USB aux Maires dans un courrier doublé d'un email le 20 juin 2024, et par la remise en main propre des plans A et B, du règlement en version papier. Le temps de la consultation de 3 mois a pu permettre une relecture des documents et d'émettre un avis par délibération du conseil municipal.

Avant l'arrêt de projet de juin 2024, spécifiquement pour la population, une réunion publique en la CCT2C en date du 23 mai 2024 a permis de présenter aux citoyens les enjeux clés de la révision du PLUi (Loi Climat Résilience de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles, naturelles, forestières/Réduire l'étalement urbain et Renouveler la ville sur la ville/Recadrer l'urbanisation diffuse/Protéger le patrimoine bâti traditionnel/Protéger le patrimoine naturel et bocager/Développer la mobilité en vélo/Pérenniser l'activité économique/Privilégier le logement pour la population locale. De nouveau, avant l'enquête publique, une réunion d'information en date du 29 octobre 2024 a permis de présenter à la population les modifications principales du PLUi révisé en lien avec les enjeux précités et d'annoncer le déroulement de l'enquête publique. Lors de cette deuxième réunion, l'annulation de la zone 1AUh à Audembert a été expliquée.

Enfin, l'enquête publique est un moment important dans la révision du PLUi car elle permet aux habitants de prendre connaissance de tous les documents du PLUi révisé et de donner leur avis et observations sur le projet arrêté.

Analyse de la commission d'enquête :

Effectivement la concertation avec les élus a eu lieu et ils ont pu rendre leurs avis sur le projet mais le dossier soumis à l'enquête publique n'a pas tenu compte des ajustements demandés par les communes et le sera-t-il avant l'approbation ?

Observation N° 117 (RegistreDemat)	02/12/2024 19:39:05
Par Régis Marcourt (Élu) - 85 rue de la noire choque 62250 AUDEMBERT (regismarcourt@gmail.com)	
A Audembert, rue de la noire choque, au niveau des 3 cheminées", il n'y pas de ferme.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Erreur Matérielle

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 112](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Dont acte.

Observation N° 118 (RegistreDemat)	02/12/2024 21:28:03
Par Raphaël Peniguel (Particulier) - 45 rue de la grangette 62250 Wacquinghen (gaec.peniguel@orange.fr)	
En tant qu'habitant de la rue de la Grangette et conseiller municipal de la commune de wacquinghen, je tiens à apporter mon soutien aux habitants de la rue de la Grangette et de berguette pour m'opposer au déclassement des zones UAD pour les passer en zone agricole. Il est complètement incohérent pour notre petite commune de nous sacrifier des terrains afin de nous permettre d'accueillir de nouveau résident et encore plus injuste pour les maisons déjà construite qui possède de grand terrain afin de diviser la parcelle dans le but détendre le nombre d'habitants pour notre commune	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wacquinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 83.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant, les zones UCb-I ou UCd, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole. Néanmoins, l'extension et la densification des hameaux diffus est de l'étalement urbain donc interdit.

Observation N° 119 (RegistreDemat)	03/12/2024 07:50:44
Par Etienne Fromentin (Organisation professionnelle) - 2 rue Willy Brandt 62000 Arras (etienne.fromentin@unicem.fr)	
Monsieur le Président de la commission d'enquête, Je vous prie de bien vouloir trouver ci joint les observations de l'UNICEM Hauts-de-France sur le projet de PLUi de la terre des 2 caps. Vous en souhaitant bonne réception, Bien cordialement,	
Pièces-jointes	PLU T2C - Observations UNICEM HDF.pdf

03/12/2024



PLU DES TERRES DES 2 CAPS
ENQUETE PUBLIQUE
REMARQUES DE L'UNICEM HAUTS-DE-FRANCE

v

à

L'UNICEM Hauts-de-France, organisation professionnelle représentative des industries de carrières, a pris connaissance du projet de règlement du PLU de la terre des deux caps soumis à enquête publique.

Nous saluons le travail réalisé par la collectivité et la façon dont les activités de carrières sont prises en compte dans ce document d'urbanisme. Toutefois, nous formulons deux remarques qui sont détaillées ci-dessous.

v

à

A la page 192, à propos des zones Nc, le point 8. mentionne que sont autorisées « Les constructions et installations liées aux activités de carrières, à caractère industriel, de bureau ou d'entrepôt, sous réserve qu'elles se situent au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, prévus à l'article R151-34.2 du code de l'urbanisme* et reportés sur le Plan réglementaire B et dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».

Nous aurions souhaité que soit ajouté une référence à « L'ouverture ou l'extension de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté préfectoral » comme cela était le cas dans le précédent PLU. Cela pourrait être fait en ajoutant un point supplémentaire ou en complétant la rédaction du point 8.

v

à

	03/12/2024
	<p>Actuellement, les services de l'Etat élaborent le schéma régional des carrières qui établit, pour les 12 prochaines années, les conditions d'un approvisionnement durable en matériaux de construction. Une fois approuvé, ce schéma sera opposable aux documents d'urbanisme, en particulier en ce qui concerne les gisements potentiellement exploitables et les gisements d'intérêt national et régional. Ces derniers devront en effet être pris en compte dans les documents d'urbanisme, et c'est pourquoi il aurait été utile que le PLUi y fasse référence pour les zones Ac et surtout Nc en mentionnant l'article R 151 34 du code de l'urbanisme : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ; »</p> <p>Telles étaient, Monsieur le Président de la commission d'enquête, les observations que nous souhaitions porter à votre connaissance.</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Général CCT2C • Règlement

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur le règlement de la zone Nc : après relecture juridique, il a été recommandé de supprimer le paragraphe relatif à l'ouverture des carrières, qui correspond à une autorisation préfectorale à part.

Au sujet du schéma régional des carrières : tant que le document n'est pas approuvé, il n'a pas de portée réglementaire et donc non opposable au PLUi pour le moment.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 120 (RegistreDemat)	03/12/2024 09:54:40
Par Noémie DELMOTTE (Entreprise) - 2 rue de Beaulieu 62250 Ferques (noemie.delmotte@eiffage.com)	
<p>Bonjour,</p> <p>Je vous prie de bien vouloir ci-joint les remarques des Carrières STINKAL et GRISET, concernant la mise en conformité du PLUi de la T2C. Nous vous transmettons une copie par mail également.</p> <p>Merci par avance pour votre confirmation de réception. Cdt</p>	
Pièces-jointes	PLUiT2C_RemarquesSTINKAL.pdf

Affaire suivie par : Noémie DELMOTTE
noemie.delmotte@eiffage.com

A Ferques, le 29 novembre 2024

Objet : Remarque des sociétés STINKAL et GRISET concernant l'enquête publique en cours pour la révision du PLUi de la Terre des 2 Caps

Madame, Monsieur,

Après consultation du projet de révision du PLUi de la Terre des 2 Caps, nous avons bien noté la prise en compte d'une partie de nos demandes effectuées. Par ailleurs, nous observons que les plans de projet soumis à enquête publique ne reprennent qu'une partie des évolutions géographiques et paysagère du site de STINKAL. Également sur le règlement écrit, les zones « Nc » ne reprennent pas nos activités de recyclage et de valorisation de terres inertes externes, autorisées par arrêtés préfectoraux, sur la Carrière du Griset. Nous vous serions donc gré de bien vouloir prendre en compte les remarques suivantes :

1. **Règlement – zones Nc – point 9** : « *Les dépôts de matériaux stériles issus de l'exploitation de carrière et de matériaux inertes externes, notamment en remblaiement de carrières existantes, dans les conditions fixées par arrêté préfectoral* ».

Cette modification permet la mise en compatibilité du PLUi avec notre activité de valorisation de matériaux inertes externes, dans le cadre de la remise en état du site du GRISET (matériaux inertes issus des activités du BTP, d'industries extractives et métallurgiques, de dragage, etc.).

Cette activité est autorisée par les arrêtés préfectoraux du 20 janvier 2000 et du 04 février 2020, dont les extraits sont consultables respectivement en annexes 1 et 2 de la présente demande.

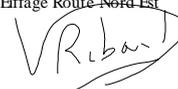
2. **Règlement – zones Nc – point 10** : « *Les dépôts temporaires de déchets inertes, non inertes et non dangereux liés à l'activité de transformation, valorisation et réutilisation autorisée par arrêté préfectoral après étude de la nature des sols et de leur capacité à les accueillir* ».

Cette modification permet la mise en compatibilité du PLUi avec notre activité d'accueil et de recyclage des matériaux inertes externes, autorisée sur la Carrière du Griset par l'arrêté préfectoral du 04 février 2020.

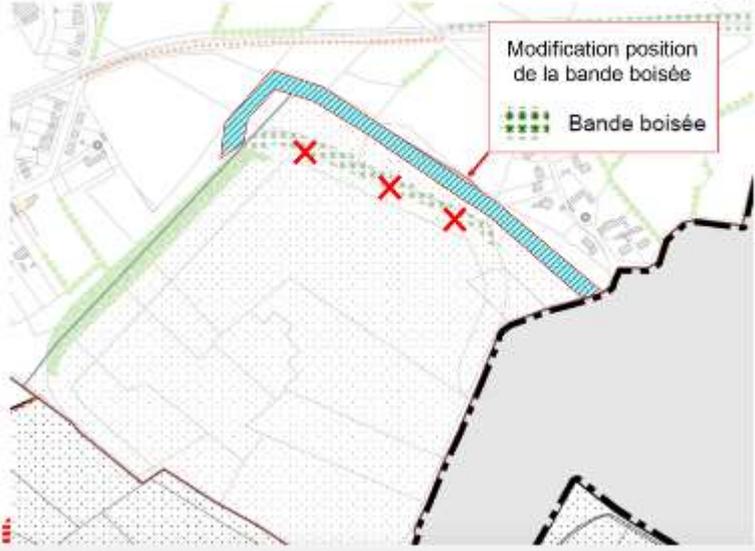
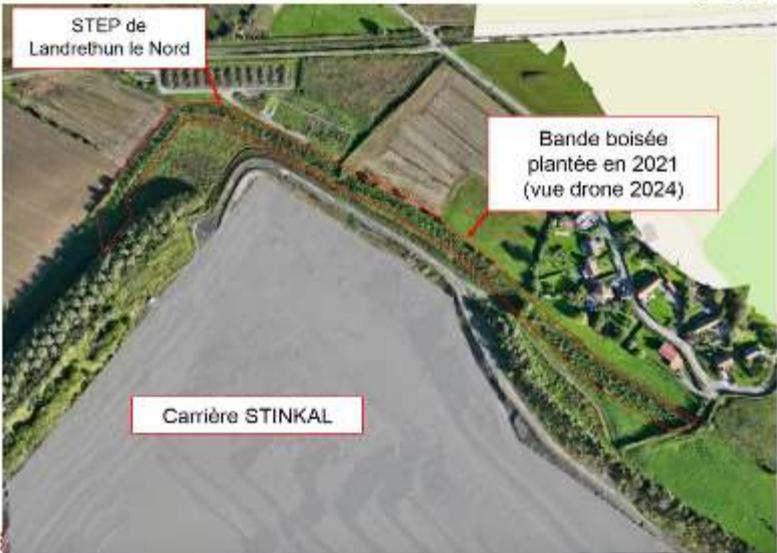
3. **Plans Réglementaires B1 et B7 – secteurs et éléments à protéger (communes de Ferques et Landrethun-le-Nord)** : la position de la bande boisée a évolué et s'est élargie vers le Nord, suite à la régularisation de nos périmètres par autorisation préfectorale du 8 novembre 2022. Son nouveau tracé est détaillé en annexes 3A-3B. La position et le nombre de mares, ainsi que les zones d'espaces verts protégés sur le site de l'ancienne Carrière de la Parisienne sont erronés. Les propositions de modifications sont détaillées en annexe 3C.

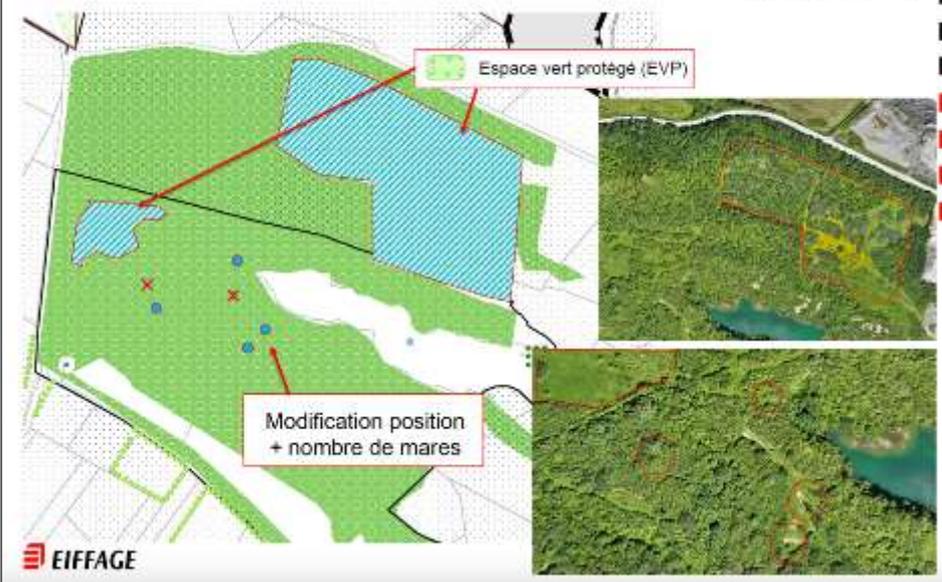
Nous vous remercions par avance pour la prise en compte de notre demande, et restons à votre disposition pour tout élément complémentaire.

Vincent RIBARD
Directeur Carrières
Eiffage Route Nord Est



ANNEXES_RemarquesSTINKAL_PLUI.pdf

	<p>Annexe 3A : Modification des Plans Réglementaires B1 et B7 (Ferques / Landrethun) STINKAL</p>  <p>Modification position de la bande boisée</p> <p>Bande boisée</p> <p>Annexe 3B : Modification des Plans Réglementaires B1 et B7 (Ferques / Landrethun) STINKAL</p>  <p>STEP de Landrethun le Nord</p> <p>Bande boisée plantée en 2021 (vue drone 2024)</p> <p>Carrière STINKAL</p>
--	---

<p>Annexe 3C : Modification des Plans Réglementaires B1 et B7 (Ferques / Landrethun) STINKAL</p>  <p>Espace vert protégé (EVP)</p> <p>Modification position + nombre de mares</p> <p>EIFFAGE</p>	
Appréciations CE	
Avis	Doublon

Réponse du maître d'ouvrage :

La vérification de la faisabilité quant à l'évolution du règlement, nécessite une concertation avec les partenaires (PNR notamment).

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 121 (RegistreDemat)	03/12/2024 11:15:59
Par Chaux et Dolomies du Boulonnais (Entreprise) - Usine de Réty - rue Jules Guesdes 62720 RETY (christian.kolczynski@lhoist.com)	
remarques de la Société des Chaux et Dolomies du Boulonnais sur le classement des parcelles 412 et 413 commune de Réty dans le dossier ci-joint	
Pièces-jointes	courrier CDB RETY EP PLUI 2024.pdf



A l'attention de Monsieur le Commissaire
Enquêteur

Réty, le 03/12/2024

**Objet : Enquête publique portant sur la révision du PLUI (Plan Local d'Urbanisme
intercommunal) de La Terre des 2 Caps**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PLUI de la Terre des 2 Caps, la Société
des Chaux et Dolomies du Boulonnais que je représente, souhaite vous faire part des remarques
suivantes :

1. Stockage d'amendements agricoles

La Société des Chaux et Dolomies du Boulonnais est propriétaire des parcelles 412 et 413, sur
le territoire de la commune de Réty.

Ces parcelles sont actuellement classées pour partie en zonage A et pour partie en zonage
UEd.



Lhoist Southern Europe

Chaux et Dolomies du Boulonnais

Usine de Réty : rue Jules Guesdes - 62720 RÉTY - Tél. + 33 (0)3 21 10 07 10 - Fax + 33 (0)3 21 87 03 70 - Siret 340 943 844 000 17

Siège social : Tour W - 107 Terrasse Boisclerc - 92095 Paris La Défense Cedex - Tél. + 33 (0)1 51 45 50 45 - Fax + 33 (0)1 50 45 53 00

S.A.S. au capital de 3 811 225 € - 368 943 844 RCS Nanterre - Siret 348 943 844 000 11 - T.V.A. FR81 348 943 844

www.lhoist.com



Actuellement la partie UEd de ces parcelles est destinée au stockage d'amendements agricoles.
 Dans le cadre du projet industriel CalCC, en développement sur le site de Chaux et Dolomies du Boulonnais, la partie UEd de ces 2 parcelles sera destinée aux nouvelles installations industrielles.
 Ainsi, Chaux et Dolomies du Boulonnais a souhaité disposer de la partie actuellement en zonage A de ces parcelles afin d'y stocker sa production d'amendement agricoles et de disposer d'un complément de parcelles pour des projets industriels.
 Chaux et Dolomies du Boulonnais a souhaité que ces 2 parcelles soient affectées en zonage UEd.



8 250 m² A parcelle 412
 15 513 m² A parcelle 413
 24 663 m² en UEd

La proposition de révision du PLUI indique un classement de ces parcelles en zonage Ac.

La production de chaux à usage d'amendement agricole fait partie des activités des carrières. Ces produits nécessitent d'être stockés temporairement en amont de la campagne d'épandage des agriculteurs. Intégrer cette possibilité dans l'usage des sols de la zone Ac.

- ✓ Compléter indications non-opposables « La zone Ac correspond aux espaces agricoles identifiés pour l'extension future des carrières existantes et espaces agricoles utilisés dans le cadre de l'activité des carrières »
- ✓ Ajouter à l'article Ac.2 « Les dépôts temporaires de déchets autorisés à l'usage d'amendement des terres agricoles »

Lhoist Southern Europe

Chaux et Dolomies du Boulonnais

Usine de Réty : rue Albert Gamblet - 62298 RÉTY - Tél. + 33 (0)3 21 10 17 10 - Fax + 33 (0)3 21 87 23 50 - Site: 348 943 846 02017
Siège social : Tour W - 102 Terrasse Beaudou - 92085 Paris La Défense Cedex - Tél. + 33 (0)1 53 05 33 65 - Fax + 33 (0)1 53 05 33 01
 S.A.S. au capital de 2 811 225 € - 348 943 846 RCS Nanterre - Site: 348 943 846 02041 - TVA FR81 348 943 846
www.lhoist.com



Ce classement n'est pas satisfaisant pour Chaux et Dolomies du Boulonnais.
En effet, la construction d'une structure (hangar) permettant un stockage des dépôts d'amendements n'est pas autorisée.
De plus, tout projet d'extension industrielle future sur ces parcelles ne peut être envisagé sur un classement Ac.
Enfin, le stockage d'amendements agricoles fait partie intégrante du périmètre industriel du site et sera intégré dans le futur arrêté préfectoral d'autorisation du projet CalCC.
Le classement en zonage A sera, de fait, inapproprié.
Chaux et Dolomies du Boulonnais réitère sa demande d'un classement de ces parcelles en zonage UEd.

2. Haie Classée

Le document CCT2C_PLU_P2_RETY_91_215_PAYSAGE.pdf indique une haie protégée sur la parcelle 413 en zonage UEd :

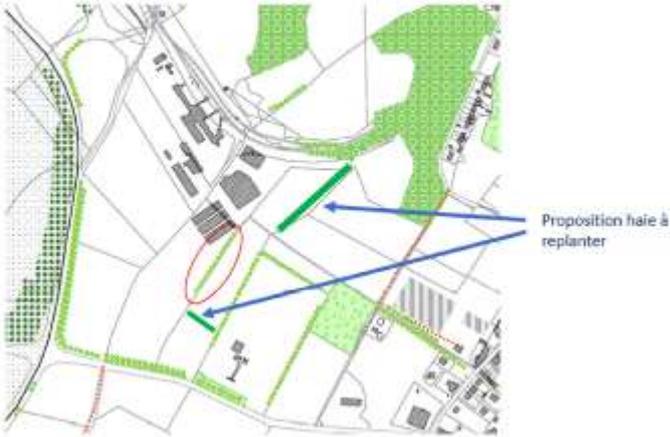


Dans le cadre du projet industriel d'intérêt général CalCC, une procédure de destruction de cette haie est en cours.

A titre compensatoire, une haie sera replantée sur un linéaire équivalent comme précisé ci-dessous :

Lhoist Southern Europe

Chaux et Dolomies du Boulonnais
Usine de Réty : rue Jules Guizard - 62720 RETY - Tél. + 33 (0)3 21 10 07 10 - Fax + 33 (0)3 21 47 03 73 - Site: 348 943 844 0017
Siège social : Tour W - 102 Terrasse Beldou - F2081 Paris La Défense Cedex - Tél. + 33 (0)1 53 45 53 45 - Fax + 33 (0)1 53 45 53 00
S.A.S. au capital de 3 811 225 € - 348 943 846 RCS Nanterre - Site: 348 943 846 0067 - TVA: FR81 348 943 846
www.lhoist.com

	<p>Lhoist</p>  <p>Proposition haie à replanter</p> <p>Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.</p> <p>Sébastien GRIGIS DIRECTEUR</p>  <p>Lhoist Southern Europe Chaux et Dolomies du Boulonnais Usine de Rety : rue Jules Buesbès - 42720 RETY - Tél. : + 33 (0)3 21 10 07 10 - Fax : + 33 (0)3 21 87 03 70 - Siret 348 943 864 00017 Siège social : Tour W - 132 Terrasse Bourse - 92081 Paris La Défense Cedex - Tél. : + 33 (0)1 47 43 53 48 - Fax : + 33 (0)1 47 43 53 00</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Rety • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelles 412 413: zone Ac. à RETY:

Conformément à la réunion en sous-préfecture du 04-05-2023 en présence de la CCT2C, BDCO, DDTM, DREAL, Sous-préfète, Lhoist (CDB/MDF), puis du comité de suivi du plan de paysage du bassin carrier le 10/10/2023, et enfin des échanges en COTECH avec plus particulièrement le PNR et les services de l'Etat, le règlement du PLUi a été modifié dans le cadre de la révision pour répondre à la demande de Lhoist sur le dépôt d'amendements agricoles souhaités sur la zone A voisine afin de mener à bien le projet de décarbonation de l'usine de CDB . La zone AC a donc été modifiée ainsi: "espaces agricoles

utilisés pour le dépôt temporaire d'amendements agricoles" et précisé à l'autorisation: "les dépôts temporaires de déchets autorisés à l'usage d'amendement des terres agricoles".

Concernant la nouvelle demande de classement en zone UEd: comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 122 (RegistreDemat)	03/12/2024 11:45:17
Anonyme	
A Ambleteuse, il n'y pas de ferme à l'entrée du village rue Georges Clemenceau .	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Erreur Matérielle

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 112](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 123 (RegistreDemat)	03/12/2024 12:33:46
Par Syndicat mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale (Autre) - Manoir du Huisbois 62142 Le Wast (info@parc-opale.fr)	
Vous trouverez en pièce jointe les observations complémentaires à l'avis rendu sur l'arrêt de projet par le Syndicat mixte du Parc en septembre 2024.	
Pièces-jointes	24-FCPML177- Plui CC2caps - enquête publique (002).pdf

	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">  <p>Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale</p> <p>Une autre vie s'invente ici</p>  </div> <div style="width: 65%;"> <p>Procédure de Révision du Plui de la Terre des deux Caps Enquête publique</p> <p>Le Wast, le 3 décembre 2024 Nos réf : FCPML/177 Objet : Observations complémentaires du Syndicat mixte du Parc</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Le syndicat mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale souhaite compléter la liste des remarques et propositions transmises par avis en ajoutant les connaissances capitalisées ci-dessous qui mériteraient d'être reprises au sein des pièces du PLUI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inventaire en cours actualisant le repérage des murets à protéger sur la commune d'Audresselles ; - Fiches terrain actualisant les connaissances et enjeux environnementaux sur l'ensemble des sites diagnostiqués par Biotope tels que présentés en Cotech dans le cadre de la démarche Eviter Réduire Compenser appliquée aux sites d'OAP. <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <div style="text-align: right;">  François CHARLET Directeur </div> </div> </div>
	
Appréciations CE	
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Audresselles

ANNEXES_RemarquesSTINKAL_PLUI.pdf

Affaire suivie par : Noémie DELMOTTE
noemie.delmotte@eiffage.com

A Ferques, le 29 novembre 2024

Objet : Remarque des sociétés STINKAL et GRISET concernant l'enquête publique en cours pour la révision du PLUi de la Terre des 2 Caps

Madame, Monsieur,

Après consultation du projet de révision du PLUi de la Terre des 2 Caps, nous avons bien noté la prise en compte d'une partie de nos demandes effectuées. Par ailleurs, nous observons que les plans de projet soumis à enquête publique ne reprennent qu'une partie des évolutions géographiques et paysagère du site de STINKAL. Également sur le règlement écrit, les zones « Nc » ne reprennent pas nos activités de recyclage et de valorisation de terres inertes externes, autorisées par arrêtés préfectoraux, sur la Carrière du Griset. Nous vous serions donc gré de bien vouloir prendre en compte les remarques suivantes :

1. **Règlement – zones Nc – point 9 :** « Les dépôts de matériaux stériles issus de l'exploitation de carrière et de matériaux inertes externes, notamment en remblaiement de carrières existantes, dans les conditions fixées par arrêté préfectoral ».

Cette modification permet la mise en compatibilité du PLUi avec notre activité de valorisation de matériaux inertes externes, dans le cadre de la remise en état du site du GRISET (matériaux inertes issus des activités du BTP, d'industries extractives et métallurgiques, de dragage, etc.).

Cette activité est autorisée par les arrêtés préfectoraux du 20 janvier 2000 et du 04 février 2020, dont les extraits sont consultables respectivement en annexes 1 et 2 de la présente demande.

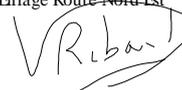
2. **Règlement – zones Nc – point 10 :** « Les dépôts temporaires de déchets inertes, non inertes et non dangereux liés à l'activité de transformation, valorisation et réutilisation autorisée par arrêté préfectoral après étude de la nature des sols et de leur capacité à les accueillir ».

Cette modification permet la mise en compatibilité du PLUi avec notre activité d'accueil et de recyclage des matériaux inertes externes, autorisée sur la Carrière du Griset par l'arrêté préfectoral du 04 février 2020.

3. **Plans Réglementaires B1 et B7 – secteurs et éléments à protéger (communes de Ferques et Landrethun-le-Nord) :** la position de la bande boisée a évolué et s'est élargie vers le Nord, suite à la régularisation de nos périmètres par autorisation préfectorale du 8 novembre 2022. Son nouveau tracé est détaillé en annexes 3A-3B. La position et le nombre de mares, ainsi que les zones d'espaces verts protégés sur le site de l'ancienne Carrière de la Parisienne sont erronés. Les propositions de modifications sont détaillées en annexe 3C.

Nous vous remercions par avance pour la prise en compte de notre demande, et restons à votre disposition pour tout élément complémentaire.

Vincent RIBARD
Directeur Carrières
Eiffage Route Nord Est



PLUiT2C_RemarquesSTINKAL1.pdf

ANNEXES

Demande de modification du projet de révision du PLU de la Terre des 2 Caps

Carrières STINKAL et GRISET



Annexe 1 : Extrait de l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2000 (pages 10 à 12)
disponible dans son intégralité sur le site : <https://www.geo2capex.com/fr/nubrique/vista/autres/decisions/>

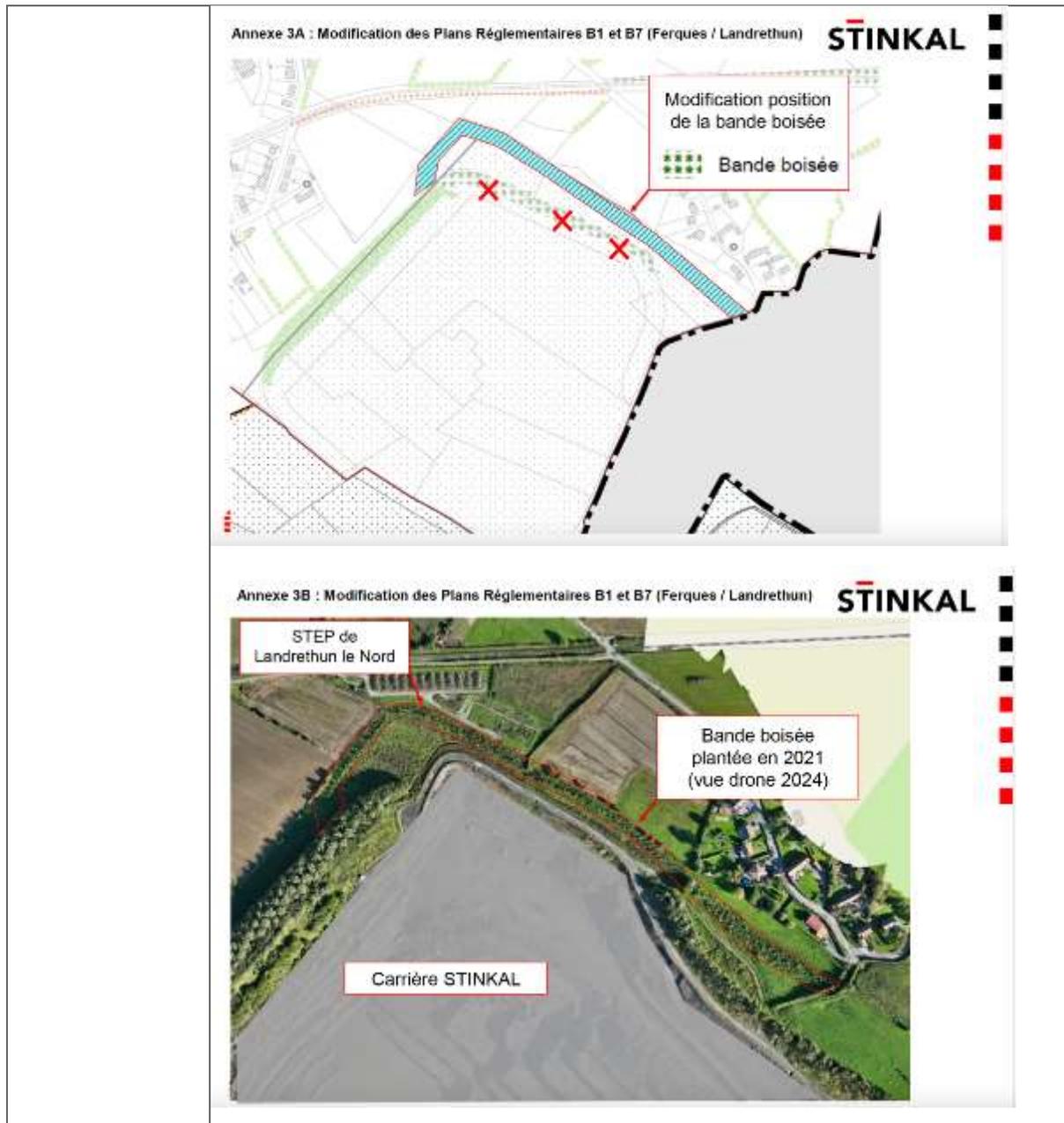


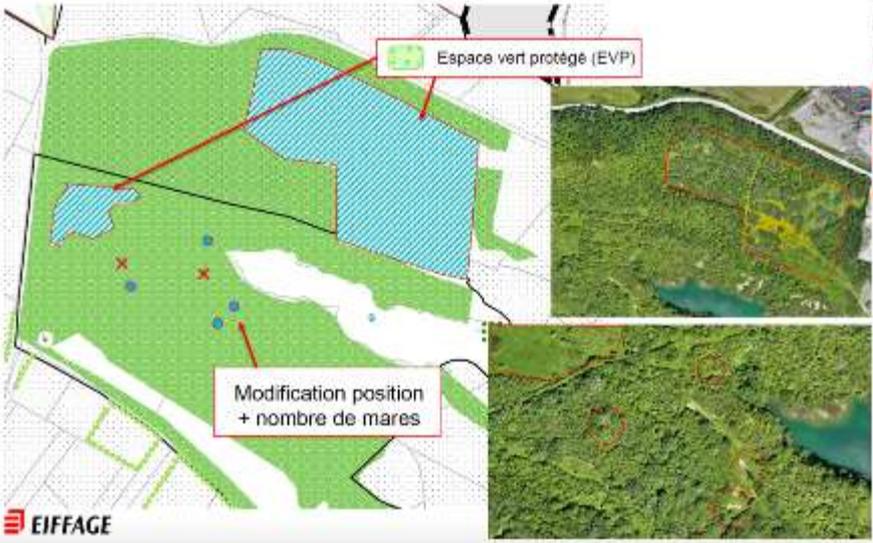
- 13-5 - Remblayage de la carrière du Griset
 - 13-5a - Drapeaux signalétiques
- Le remblayage ne doit nuire ni à la qualité des eaux superficielles et souterraines, ni à leur bon écoulement.
- 13-5b - Travaux et classement des carrières adossées
- Pour le remblayage, l'exploitant s'engage à respecter les maxima ci-dessous :
- soit les données cadastrales,
 - soit les données issues du plan de masse des carrières adossées, définies en référence à la nomenclature publiée au Journal Officiel du 11.11.1997, avec le caractère minimal et sans dépasser les 1000.

DATE DE REMBLAYAGE	CATEGORIE D'ORDRE DU DECRET
01.01.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.02.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.03.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.04.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.05.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.06.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.07.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.08.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.09.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.10.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.11.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
01.12.00	Decrets pris avant le 1er janvier 2000
02.01.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.02.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.03.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.04.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.05.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.06.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.07.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.08.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.09.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.10.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.11.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000
02.12.00	Decrets pris après le 1er janvier 2000



* La portée des données est relative à la date de l'arrêté préfectoral.



	<p>Annexe 3C : Modification des Plans Réglementaires B1 et B7 (Ferques / Landrethun) STINKAL</p> 
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ferques • Règlement

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir la réponse à l'observation 120](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 125 (Email)	02/12/2024 12:56:13
Par Vanderbecken Alain (Particulier) (vanderbecken.alain@orange.fr)	
<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLUi de la Communauté de communes de la Terre des deux caps, je vous prie de trouver ci-joint un courrier à l'attention de Monsieur Le Président dont l'objet est la demande de reconnaissance de statut de bâtiments d'origine agricole reconvertis situés dans l'ancien corps de ferme que j'ai acquis à Raventhun.</p> <p>En vous remerciant de prendre ma requête en considération, Bien à vous.</p> <p>A. Vanderbecken 5 rue de Ferquent Raventhun 62164 Ambleteuse Tel : 06 07 19 21 25</p>	

Ferme Vanderbecken Raventhun.pdf

Mr et Mme Vanderbecken
5 rue de Ferquent
Raventhun
62164 Ambleteuse

Le 30 novembre 2024

à

Monsieur le Président
Hôtel communautaire
62250 Marquise

Objet : Révision du PLUI
Bâtiment d'origine agricole

Monsieur Le Président,

Nous avons acquis en mai 1984 un corps de ferme à Raventhun au 5 rue de Ferquent, l'agricultrice ayant décidée d'arrêter son activité. Cette ferme, déjà présente au cadastre de 1833, a subi des dommages durant la seconde guerre mondiale et un bâtiment (bat. n°1) ainsi que la maison d'habitation ont été reconstruits entre 1950 et 1952. Ceci étant, l'ensemble présente un cachet certain.

Depuis cet achat, nous nous efforçons de restaurer ce lieu dans la mesure de nos moyens. Après avoir remis en état le plus ancien bâtiment agricole (bat. n°2, plan ci-joint) et commencé à sauvegarder le mur d'enceinte (par ailleurs agréé par la Fondation du Patrimoine), nous souhaitons continuer la réhabilitation de la grange principale (bat. n°1).

Dans ce cadre, nous avons pris contact avec le service urbanisme de la communauté de communes afin de connaître les possibilités d'intervention sur ce type de bâtiments d'origine agricole. La personne rencontrée a porté à notre connaissance l'existence d'une liste de bâtiments de ce type, suffisamment remarquables pour être répertoriés et protégés.

C'est à ce titre que nous vous adressons notre demande de reprendre dans cette liste les bâtiments nous appartenant. Nous pensons qu'ils présentent de nombreux atouts pouvant justifier leur inscription :

- constructions anciennes en pierres de grès liées à la chaux (murets et bat. n°2)
- bât. n°1, grange en pierres de la «reconstruction», esthétiquement et techniquement remarquables
- en bordure d'un sentier de randonnée, avec une vue remarquable sur le littoral

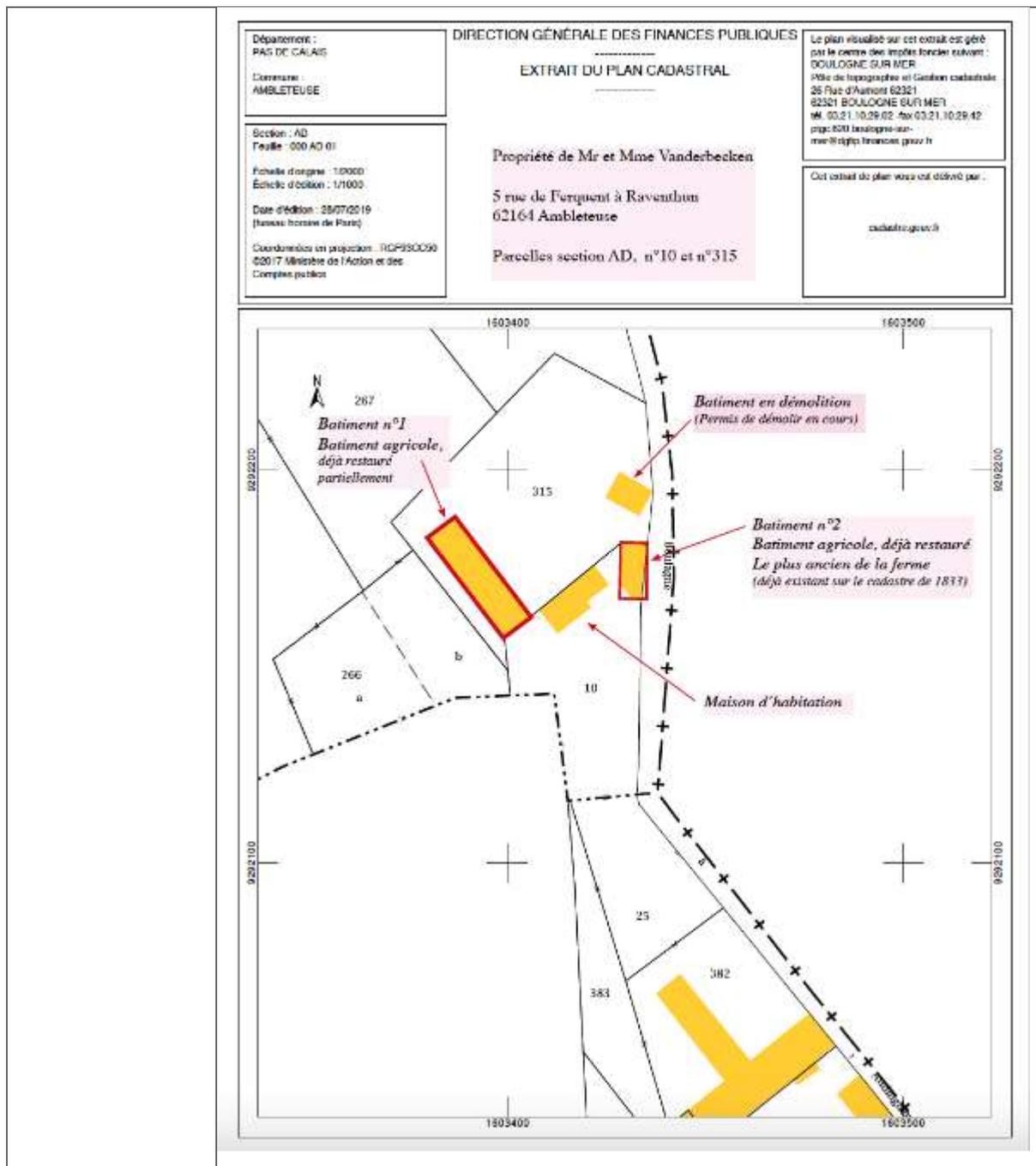
Monsieur le Président, ayant déjà beaucoup investi dans cet ancien corps de ferme, nous vous sollicitons afin de leur octroyer le statut de bâtiment d'origine agricole remarquable. Nous souhaiterions également avoir la possibilité de reconverter une partie de la grange en dépendance afin de pouvoir continuer à financer la sauvegarde de ce patrimoine local, ceci en respectant au plus près le bâti existant (les travaux déjà exécutés montrant notre attachement à «l'esprit des lieux»).

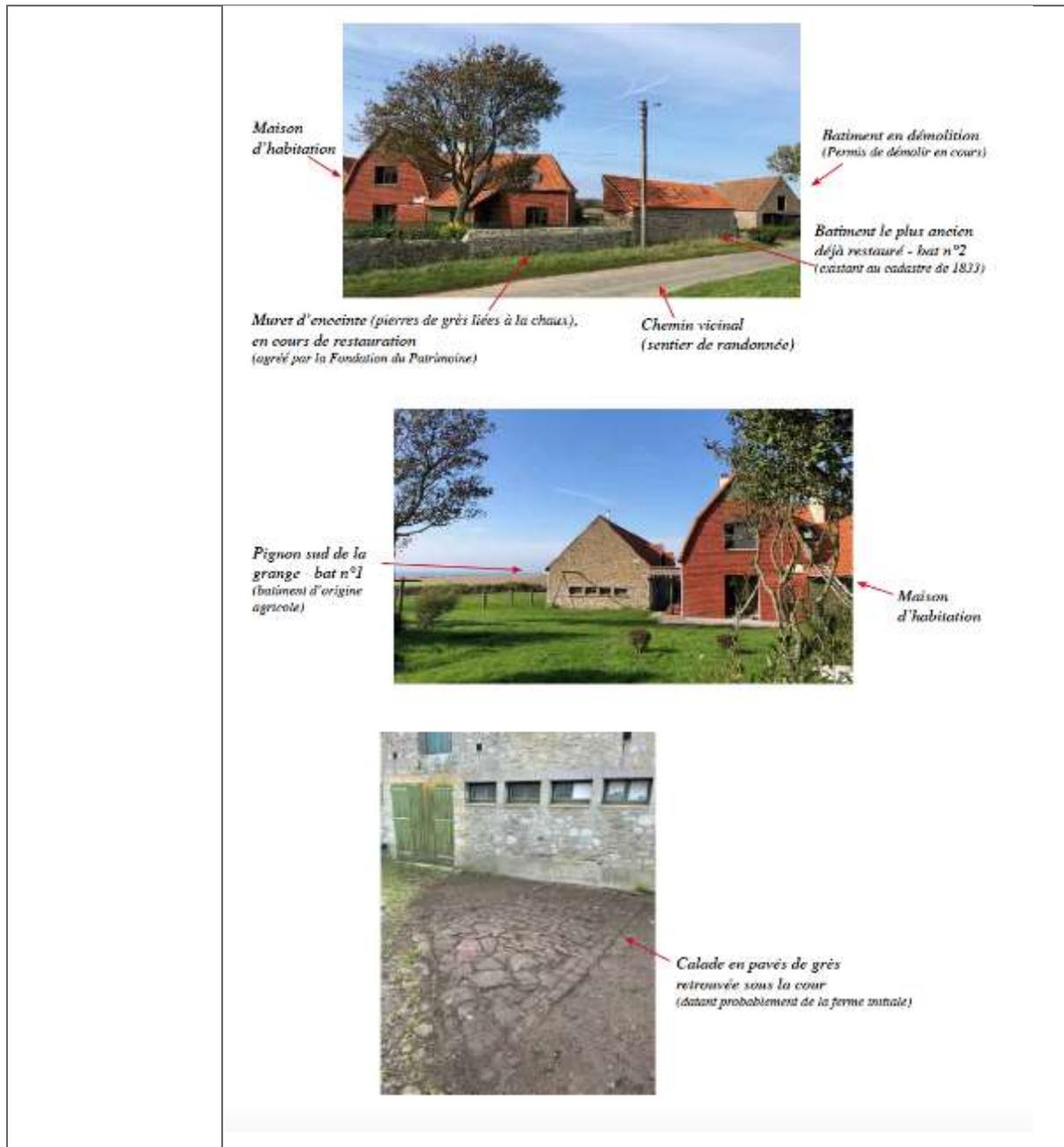
En espérant que notre requête sera retenue dans le cadre de la révision du PLUI,
Nous vous prions de recevoir, Monsieur Le Président, nos meilleures salutations.

B. et A. Vanderbecken



Pièces-jointes





	 <p><i>Bâtiment n°1, objet de la demande, façade nord-est, côté cour de l'ancienne ferme. Bâtiment agricole, déjà restauré partiellement.</i></p>  <p><i>Bâtiment n°1, objet de la demande, façade sud-ouest, côté mer</i></p>  <p><i>Bâtiment n°2, objet de la demande, façade est, pignon nord, entrée de l'ancienne ferme</i></p> <p><i>Bâtiment agricole, déjà restauré partiellement.</i></p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse à l'observation 87.

A préciser qu'en application de la Loi ELAN, en commune littorale, le changement de destination des bâtiments agricoles reconvertibles est interdit. Mais il y a une exception pour les bâtiments agricoles

anciens construits avant le 15 juin 1943 (institution des permis de construire) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon (depuis des décennies). 2 conditions cumulatives. Dans ce cas-là, ces bâtiments anciens peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L. 121-10 du Code de l'urbanisme par la loi ELAN du 23 novembre 2018). Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments probants lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme valant changement destination.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 126 (Email)	01/12/2024 16:18:15
Par Brunelle Laurent - Directeur / Lycée Nazareth Haffreingue (Particulier) (l.brunelle@nazareth-haffreingue.com)	
<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Je suis le propriétaire de la parcelle AK 821 au lieudit le domaine à Marquise pour une surface de 2316 m2.</p> <p>Il semblerait d'après mes informations que le plui de Marquise soit en cours de révision et que les demandes soient à effectuer avant le 4 décembre d'où ce mail en ce dimanche 1er décembre 2024. Je vous fais donc part de mes arguments non hiérarchisés qui méritent, selon moi, de reclasser ce terrain en terrain constructible:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il semblerait que ce terrain était constructible il y a quelques années 2. Au moins une parcelle jouxtant ce terrain qui a fait l'objet d'un partage lors d'un héritage aurait déjà été reclassée 3. Ce terrain est limitrophe du bourg de Marquise et ne crée pas un îlot isolé. 4. La construction de ce terrain et des autres qui l'entourent permettrait de rejoindre le hameau de Ledquent et faciliterait ainsi la mise aux normes en matière d'évacuation 5. La ville de Marquise relativement proche de la gare de Frethun est une commune recherchée pour y bâtir et de nombreuses familles y recherche des terrains 6. La localisation du terrain permet de se rendre au centre bourg avec des mobilités douces (marche, trottinette,...) 7. Ce terrain n'est pas et ne sera pas inondable au regard de sa situation, ce qui est un réel plus en cette période de changement climatique <p>Voici quelques arguments non exhaustifs qui me semblent tous plus importants les uns que les autres et qui sont, je l'espère, de nature à modifier le classement de ce bien.</p> <p>Dans l'attente de votre décision, je vous assure, Madame, Monsieur, de l'assurance de ma considération distinguée.</p> <p>Laurent Brunelle 576, chemin perdu 59 173 Eblinghem</p>	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Marquise • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AK821 à Marquise - zones A.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 127 (Courrier)	19/11/2024 14:15:00
Par PREVOST Baptiste COMMONWEALTH WAR GRAVES (Association) - rue Angèle Richard 62217 BEAURAINS (urbanisme@cwgc.org)	
Courrier postal	
Appréciations CE	
Avis	Doublon
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Autres • Général CCT2C
Doublon de l'observation n°	140

Réponse du Maître d'ouvrage :

[Voir la réponse à l'observation 140](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 128 (Courrier)	20/11/2024 14:19:00
Par CALVANUS Guillaume SARL LE DOMAINE WE (Entreprise) - 1046 route de Marquise 62720 WIERRE-EFFROY ()	
Courrier postal	
Pièces-jointes	Courrier n°6-1 CCT2C.jpg

Courrier n° 6

Le Commissaire Enquêteur
M. THELIEZ

le 20 Nov 24

SARL LE DOMAINE WE
1046 RTE DE MARQUISE
62720 WIERRE EFFROY
MR Colvanus Guillaume
06.61.86.66.09.

Mr Le Président de la commission d'enquête – Révision du PLU

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Pour faire suite à mon rendez vous avec l'enquêtrice publique en mairie de Wierre Effroy, je me permets de vous joindre un petit dossier relatif à la modification du PLU en cours.

Créé il y a presque 3 ans, après de très gros travaux & investissements importants, nous avons ouvert un domaine de réception spécialisé sur le Mariage & séminaire en cote d'opala.

Dans le cadre de ce projet professionnel, nous aimerions pouvoir prochainement nous développer, et ce, à travers un : une augmentation de notre capacité d'hébergements (en travaillant sur un projet éco-responsable de chambres individuelles type cabane bois/ecolodge) et secondement en agrandissant notre office traiteur afin de pouvoir internaliser et créer notre propre traiteur/Chef privé.

C'est donc, dans le cadre de ces projets court et moyen terme que je vous contacte.

Le nouveau zonage Aet (Steaxi) de notre propriété ne nous permet pas de pouvoir réaliser ces évolutions indispensables à la pérennité de notre activité économique face à des charges (Énergétiques en autre) en forte hausse.

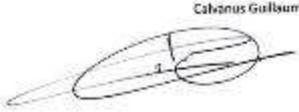
Ainsi dans le cadre du travail de révision en cours, nous aimerions déposer un recours et ainsi voir avec vos services si un ajustement du zonage pourrait être réalisé.

Loin de nous l'idée d'urbaniser massivement notre site. Nous souhaiterions juste modifier le zonage proposé en adéquation avec la réalité topographique du domaine nous permettant ainsi de pouvoir croître dans les années futures.

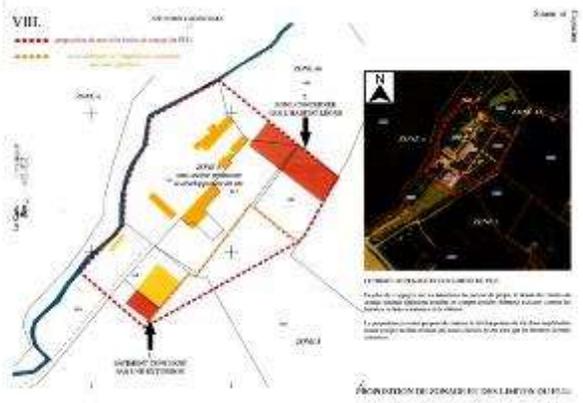
En restant à votre entière disposition pour échanger sur ce dossier

Bien à vous

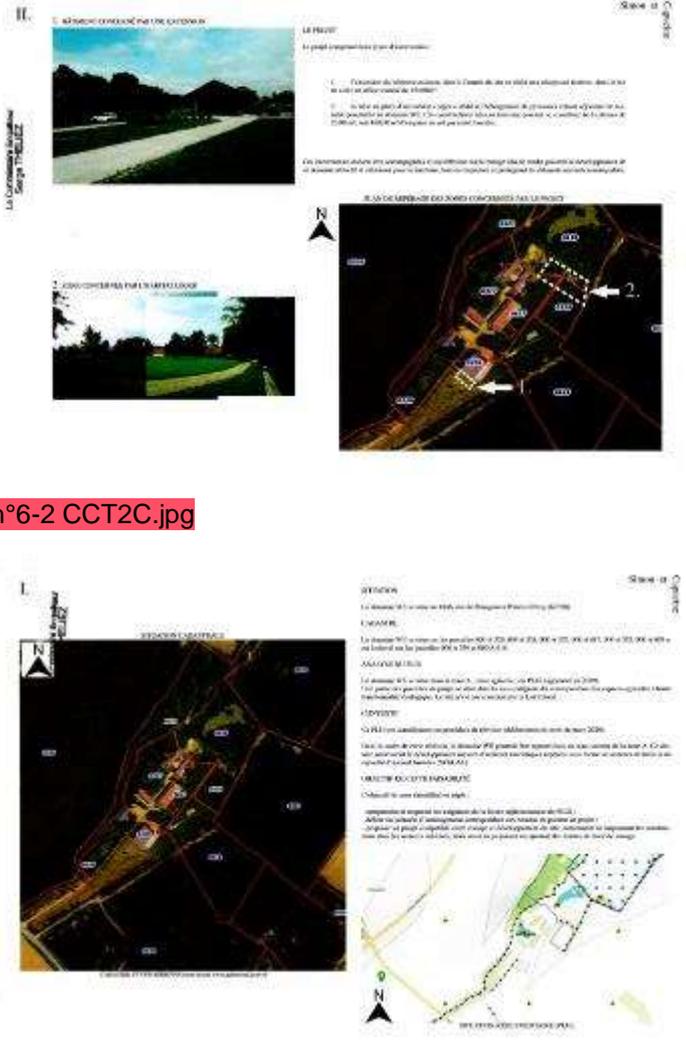
Colvanus Guillaume



Courrier n°6-4 CCT2C.jpg



Courrier n°6-3 CCT2C.jpg

	 <p>II. Achat et construction d'un terrain agricole</p> <p>LE PRÉFET Le projet comprendra deux lots :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'acquisition de terrain agricole, dans le cadre de la loi relative aux obligations de construction de logements sociaux. 2. La réalisation d'un projet de construction de logements sociaux, conformément à la loi relative aux obligations de construction de logements sociaux. <p>Le présent document est soumis à l'avis de la commission d'enquête.</p> <p>III. Achat et construction d'un terrain agricole</p> <p>LE PRÉFET Le projet comprendra deux lots :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'acquisition de terrain agricole, dans le cadre de la loi relative aux obligations de construction de logements sociaux. 2. La réalisation d'un projet de construction de logements sociaux, conformément à la loi relative aux obligations de construction de logements sociaux. <p>Le présent document est soumis à l'avis de la commission d'enquête.</p>
Appréciations CE	
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wierre-Effroy • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir la réponse à l'observation 34.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage

<p>Observation N° 129 (Courrier)</p>	<p>26/11/2024 14:22:00</p>
<p>Par Thérèse HURET (Particulier) - 220 rue de la Ronville 62720 WIERRE-EFFROY ()</p>	
<p>Courrier postal</p>	

Pièces-jointes

Courrier n°7-1 CCT2C.jpg

Mme HURET Thérèse
220 rue de La Ronville
62720 WIERRE-EFFROY
Tél. : 09 83 77 69 97

Courrier n°7 CCT2C

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

le 26/11/2024

Objet : observations et propositions dans le cadre de l'enquête publique liée à la révision du PLUi de La Terre des 2 caps
PJ : courrier du 16/08/2022 avec plans et photos et réponse du 18/08/2024

Copies : Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps, Maire et Conseil municipal de Wierre-Effroy, représentant de la Commission d'enquête présent à la permanence du 03/12/2024 en mairie de Wierre-Effroy.

Monsieur le Président de la Commission d'enquête de révision du PLUi,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours pour la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de La Terre des 2 caps, je vous fais part de deux observations et de deux propositions qui y sont associées.

Observation 1 : je constate sur le projet de révision du PLUi de La Terre des 2 caps que l'ensemble de toutes les maisons d'habitation du lieu-dit La Clique à Wierre-Effroy (situées du 220 au 441 rue de la Ronville) qui sont actuellement en zone UCh-1 (espace urbain à vocation résidentielle d'habitat individuel indépendant rural) passeraient selon le nouveau PLUi en zone naturelle et forestière (N).

Proposition associée à cette observation : je demande que cette zone reste classée en zone d'espace urbain comme elle l'est actuellement, puisqu'elle regroupe déjà plusieurs maisons d'habitation.

Observation 2 : je constate sur ce même projet de révision du PLUi que la parcelle numérotée 162 au cadastre, située au lieu-dit La Clique sur la commune de Wierre-Effroy, reste classée en zone naturelle et forestière (N). Ce terrain est situé entre plusieurs maisons déjà existantes, et en face de maisons existantes, au cœur d'une zone actuellement classée UCh-1. Elle est située en bordure de la rue de La Ronville : l'eau, l'électricité et la fibre arrivent déjà sur ce terrain.

Proposition associée à cette observation : je renouvelle ma demande de classement de cette parcelle en terrain constructible.

Vous trouverez ci-joint :

- ma demande d'origine, étayée avec plans et photos, déposée le 16/08/2022 sur le registre dématérialisé de 2022 sous le numéro 16 avec copies envoyées au Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps et au Maire et Conseil municipal de Wierre-Effroy,
- la réponse du vice-président délégué Mr Patrick Bernard en date du 18/08/2023.

Je me tiens à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête de révision du PLUi de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps, mes salutations respectueuses.

de ^{me} Huret

Thérèse HURET

Courrier n°7-5 CCT2C.jpg



Communauté de Communes
de la Terre des 2 Caps

Direction Générale
des Services
Techniques
Service aménagement
& urbanisme
Dossier suivi par :
C. DELBENDE
Tél. : 03 21 87 93 26
cc2c@cc2c.com

**Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ**

Marquise, le 16 août 2023

Mme Thérèse HURET
220 rue de La Revuilla
62220 WIERRE-EFFROY

Objet : - Révision du Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) (PLU)
Parcelles N° 8162 à Wierre-Effroy - Zone N - demande de terrain constructible

Madame,

Je reviens vers vous en réponse à votre courrier du 18 août 2022.

La procédure de révision du PLU a été prescrite par délibération de l'Assemblée délibérante de la CCT2C, en date du 11 mars 2020. A l'heure actuelle, le plan de zonage n'est pas encore définitif et les échanges avec les communes sont toujours en cours. Toutefois, je prends acte de votre demande, qui sera examinée avec attention et en concertation avec les élus et partenaires associés, avant l'arrêt de projet (envisagé début d'année 2024).

Pour information si observations supplémentaires, dans le cadre des mesures de concertation, un registre reste en place :

- ✦ Sous format « papier » disponible à l'hôtel communautaire de la communauté de communes de La terre des 2 caps (LE CARDO - 62250 MARQUISE)
- ✦ Sous format « dématérialisé » à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/revision-plan-terredes2caps>

Enfin, à la suite de l'arrêt de projet, conformément à la réglementation en vigueur, une enquête publique sera organisée. Cette dernière sera annoncée par voie d'affichage en mairie et à l'hôtel communautaire, mais aussi par des publications légales dans la presse. L'enquête vous permettra de consulter l'intégralité des informations et des modifications du PLU. Un commissaire enquêteur, durant deux mois, assurera diverses permanences et répondra aux observations émises par le public avant toute adoption définitive du document (envisagée en 2025). Je vous invite à rester attentif à ces délais de procédure.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour Le Président,
Le vice-Président délégué,



P. BERTHIAU

Copie : M. le Maire de Wierre-Effroy
Tél. 03 21 87 57 57 Fax 03 21 87 04 09
cc2c@cc2c.com
Communauté de Communes - Le Cardo - CS 30060 - 62250 MARQUISE

Courrier n°7-4 CCT2C.jpg

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

Photos de la parcelle concernée :



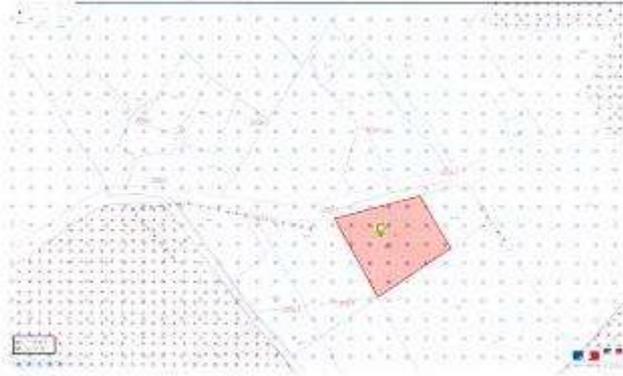
Courrier n°7-3 CCT2C.jpg

Messaire Enquêteur
Serge THELIEZ

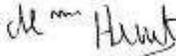
PLAN 1 - La parcelle que je demande à classer en constructible afin que mon petit-fils puisse y construire sa maison est celle entourée et hachurée en blanc sur ce plan (parcelle numérotée 162 au cadastre). Le plan indique la situation actuelle du secteur, avec la zone (UCh-1) (espace urbain à vocation résidentielle d'habitat individuel indépendant rural) entourée en rouge et les deux autres maisons habitées de cette zone elles-aussi entourées en rouge.



PLAN 2 - Plan cadastral indiquant l'emplacement de la parcelle 162 :



Courrier n°7-2 CCT2C.jpg

	<p style="text-align: right;">Le Commissaire Enquêteur Serge THELIEZ</p> <p>Mme HURET Thérèse 220 rue de La Ronville 62720 WIERRE-EFFROY Tél. : 09 83 77 69 97</p> <p>le 16/08/2022</p> <p>Objet : demande de classement d'une parcelle en terrain constructible PJ : plans et photos Copies : Maire et Conseil municipal de Wierre-Effroy, Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps</p> <p>Monsieur le Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps,</p> <p>Je vous sollicite afin qu'une parcelle agricole m'appartenant puisse être classée en terrain constructible, dans le cadre du prochain PLU intercommunal dont la phase de concertation est en cours, pour un projet de construction de mon petit-fils.</p> <p>Numérotée 162 au cadastre, cette parcelle est située sur la commune de Wierre-Effroy au lieu-dit La Clique entre plusieurs maisons déjà existantes, et en face de maisons existantes, au cœur d'une zone UCh-I (espace urbain à vocation résidentielle d'habitat individuel indépendant rural), comme le montrent les photos et l'extrait du cadastre ci-joints. Elle est située en bordure de la rue de La Ronville, l'eau, l'électricité et la fibre arrivent déjà sur ce terrain. Je vous joins des plans et photos de la parcelle et du secteur afin que vous puissiez avoir le meilleur aperçu de ma demande. J'en ai également informé le Maire et le Conseil Municipal de Wierre-Effroy.</p> <p>Je me tiens à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires.</p> <p>Veuillez agréer, Monsieur le Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps, mes salutations respectueuses.</p> <p style="text-align: center;"> Thérèse HURET</p> <p style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">Courrier n°7-1 CCT2C.jpg</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none">• Wierre-Effroy• Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir la réponse à l'observation 107.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 130 (RegistreDemat)	03/12/2024 14:42:42
Par GAEC de Warem (Entreprise) - 7 route de pissevert 62126 Wimille (gaec-du-warem@wanadoo.fr)	
Concernant le PLU sur la commune de Beuvrequen, nous exploitons les parcelles ZC003 et ZA0018.	
Le projet d'urbanisation de la parcelle ZC0001 nous pose question car cette parcelle ainsi que notre parcelle voisine sont des parcelles drainées et réputées humides. Les drains de la parcelle ZC0003 traversent la parcelle ZC0001. Que vont-ils devenir avec ce projet d'urbanisation?	
Un projet de création d'intérêt général est prévu en bas de la parcelle ZA0018. Cette parcelle humide est également drainée et les drains se rejettent au nord vers le marais. Si cet ouvrage est réalisé, que vont devenir ces drains?	
Bien cordialement, A. Carlu JM Ducroquet B. Sagnier GAEC de Warem	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Beuvrequen • Projet

Réponse du maître d'ouvrage :

La zone 1AUh-I avec OAP, concerne la parcelle ZB1 et non ZC1.

Dans le cadre de la révision du PLUi, le Bureau d'étude BIOTOPE en charge de la mise à jour de l'évaluation environnementale du document, a réalisé un pré-diagnostic: zone humide/faune/flore/réglementation afin de faire ressortir les enjeux écologiques prégnants sur le site.

Au regard des analyses réglementaires et des expertises écologiques (absence de zonage du patrimoine naturel, enjeux écologiques faibles et absence de zone humide sur les sondages réalisés), la parcelle ne présente pas d'enjeu écologique notable. L'enjeu écologique est classé faible.

Sur cette base et de façon concertée avec la commune et l'ensemble des partenaires, notamment le Parc Naturel Régional et le CAUE, une OAP a été travaillée pour encadrer les aménagements et la programmation du site: une densité bâtie, une gestion des eaux pluviales à 100% sur la parcelle, des stationnements au sol perméable, des voies partagées afin de diminuer leur emprise, des plantations en plus d'un verger, etc...

Avant tout dépôt d'une autorisation d'urbanisme par le futur aménageur de la zone, le projet devra être présenté à la commune. En fonction de son avis, une concertation avec le Parc Naturel Régional, la Chambre d'agriculture, la CCT2c, l'agence d'urbanisme sera un préalable afin de travailler le projet en fonction des observations indiquées: "parcelles drainées, réputées humides, proximité avec une exploitation agricole".

L'emplacement réservé 6-01 pour la voie d'accès à la 1AUh-I (commune) sera discuté avec la commune. Il semblerait qu'il y ait bien une erreur.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 131 (RegistreDemat)	03/12/2024 15:40:21
Par Pierre Chochois (Entreprise) - 3 route de pissevert 62126 Wimille ()	
Sur la parcelle cadastrale AB0025 à Beuvrequen, je possède un bâtiment d'élevage (moins de 30UGB) pour des bovins. Or le projet d'urbanisation sur la parcelle ZC0001 me semble être à moins de 100m de mon bâtiment d'élevage. Cordialement, P. Chochois	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Beuvrequen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bâtiment d'élevage est situé à 100m de l'extrémité de la zone 1AUh.

En effet, au Plan de zonage A, sont nouvellement identifiés à titre INDICATIF : les exploitations agricoles et le périmètre maximal de 100m possible autour de l'exploitation si projet d'habitat à proximité. C'est une information de fond de plan qui n'a pas de valeur opposable. Il s'agit de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre du respect de la réciprocité des distances vis à vis des exploitations agricoles de type RSD ou ICPE.

En fonction de l'observation ci-contre, parcelle AB0025, l'exploitation agricole avec le périmètre indicatif des 100m pourra être ajoutée en concertation avec la commune.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 132 (RegistreDemat)	03/12/2024 17:27:27
Anonyme	
Demandeur : M et Mme PAU Commune : LEUBRINGHEN (62503) Objet : Demande de requalification de la parcelle A200 située au 380, rue principale à LEUBRINGHEN 62250 A l'attention de Monsieur Serge THELIEZ Monsieur le Commissaire enquêteur,	
Lors de ma visite à Ferques, où j'ai rencontré Madame Dominique MALVAUX, nous avons examiné la section du plan A relative à notre village de Leubringhen. J'ai constaté que la parcelle A200 est toujours classée en zone Ab, ce qui signifie que ma demande a été refusée. Je reformule donc ma demande en la structurant et en incluant la parcelle A205. Vous trouverez la demande modifiée en fichier joint.	

	<p style="text-align: center;">Demande de requalification parcelles A200-A205 Ab en 1AUh-I (mp).docx</p> <p style="text-align: center;">Demande de requalification de la parcelle A200 de zone Ab en zone 1AUh-I</p> <p>Demandeur : M et Mme PAU Commune : LEUBRINGHEN (62503) Objet : Demande de requalification de la parcelle A200 située au 380, rue principale à LEUBRINGHEN 62250</p> <p>A l'attention de Monsieur Serge THELIEZ Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Lors de ma visite à Ferques, où j'ai rencontré Madame Dominique MALVAUX, nous avons examiné la section du plan A relative à notre village de Leubringhen. J'ai constaté que la parcelle A200 est toujours classée en zone Ab, ce qui signifie que ma demande a été refusée. Je reformule donc ma demande en la structurant et en incluant la parcelle A205. Vous trouverez la demande modifiée ci-dessous.</p> <p>Les parcelles A200 et A205, accessibles via la parcelle A202 et 201, sont idéalement situées en cœur de village, entourées de parcelles construites ou de pâtures. L'utilisation future de ces parcelles afin de favoriser la densification du tissu urbain de Leubringhen plutôt que son extension permet de concilier l'esprit du PLUi de la communauté de communes et l'intérêt local du village.</p> <p>Je sollicite ainsi la requalification des parcelles A200 et A205 en zonage 1AUh-I (Annexe n1 Parcelles A200-205 (mp)) afin de préparer la construction future d'habitations et d'aménagements en accord avec la volonté d'accueil du PLUi de la CC2TP : regroupement de l'urbanisation, offre de logements adaptés aux <u>petites familles</u>, rajeunissement/mixité de la population villageoise, conservation de l'esprit rural avec notamment des haies et des espaces verts, redynamisation de la vie locale...</p> <p>La faisabilité du projet est liée au fait qu'il n'y a pas d'aléa y compris lié aux argiles ou à la circulation des eaux de pluie sur ce terrain d'environ 1 hectare et le raccordement des réseaux et de la voirie à l'existant est simple à réaliser via la parcelle A202 et 201.</p> <p>Vous remerciant par avance de la prise en compte de cette demande, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.</p> <p style="text-align: center;">Annexe n1 Parcelles A200-205 (mp).png</p> 
	Appréciations CE
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Leubringhen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle A 200 et A205 à Leubringhen - zones Ab (espace agricole à haute fonctionnalité écologique avérée)

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole ou naturelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 133 (RegistreDemat)	03/12/2024 18:11:18
Anonyme	
L'enquête publique de modification du PLU en cours sur la communauté de commune m'amène à formuler ma demande par écrit, étant impossible pour moi de me déplacer aux jours et horaires de la consultation publique sur la communauté de commune.	
Pièces-jointes	PLUi 2024 revision .pdf

Melle HAMY Nadine
12/23 Résidence BRETEUIL
Parc ST MAUR
59000 LILLE

Mr le **Président de la commission d'enquête**
Mme, Mr, les membres de la commission
Communauté de commune de Marquise

LILLE ; le 03 décembre 2024,

Objet : Révision du PLUi 2024 Communauté de commune Marquise

Madame, Monsieur,

L'enquête publique de modification du PLU en cours sur la communauté de commune m'amène à formuler ma demande par écrit, étant impossible pour moi de me déplacer aux jours et horaires de la consultation publique sur la communauté de commune

Cela concernant la commune de Maninghen-Henne 62250.

1/ Au niveau de la parcelle AB123 il y a une zone N en bout de terrain qui n'a aucun sens alors qu'on voit bien que la zone N suit la limite de terrain sur les parcelles voisines 113 114 115. Où est le rationnel de ne pas avoir suivi la limite (en rouge ci-dessous) ?

Je sollicite votre attention afin de supprimer cette zone pour la mettre en UCd. Si vous souhaitez localiser une zone verte en cœur de village alors il faut décaler la limite et également amputer les trois parcelles voisines par équité. D'autres parcelles contiguës à cette zone pourraient également passer en zone N n'ayant aucun accès à la voirie.



2/ Je souhaite que le PLUi 2025 reconsidère le classement en zone agricole de la parcelle enregistrée sous le n°294 au cadastre rue Durieux (Demande faite également par mon frère et ma sœur pour les parcelles 293 et 295 - Terrain reçu de notre grand-mère paternelle dans le cadre d'une donation et demande déjà faite lors de la précédente révision du PLUi en 2019). Ce terrain qui n'est pas exploité en agricole était constructible il y a quelques années et est entouré d'habitations comme vous pouvez le voir ci-dessous.



Parcelles contiguës à 293 -294 & 295 actuellement construites avec habitation.
Les trois parcelles en amont 221-302-303 et en aval 174-315-314 de notre terrain sont construites.

Ce zonage en Agricole semble être une exception, sans raison, qui entraine une dent creuse dans ce secteur à dominante pavillonnaire car deux nouvelles constructions modernes ont eu lieu sur les parcelles 302 et 303 dans les deux années passées.

La motivation de cette demande se base sur le fait que le terrain (les 3 parcelles 293-294-295)

- n'est pas isolé du village car entouré de construction d'habitation
- était constructible en 2018 dans l'ancien POS
- possède, à ce jour, les ressources qui correspondent aux caractères du tissu urbain environnant. (Route avec macadam en façade, circuit d'alimentation en eau potable de débit suffisant, eau, électricité, fibre, surface suffisante, façade de terrain suffisante).
- n'est pas cultivé
- aussi ces 3 parcelles (293 – 294-295) ne sont pas et ne seront pas inondables au regard de sa situation.
- respecte le cadre du village et ne peut que contribuer positivement au développement de la commune .

Je profite donc de l'enquête publique pour solliciter le reclassement de ladite parcelle 294 en zone UDe au moins les 60-70 premiers mètres en profondeur. (Conjointement aux parcelles 293 - 295)

Enfin, en tant qu'ancienne administrée de la terre des deux caps, j'envisage de revenir m'installer à titre personnel en résidence principale sur cette charmante commune.

Par avance, je remercie de me notifier, vos conclusions par écrit.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président de la commission d'enquêteur, mes sincères salutations.

Appréciations CE

Thème(s)

- Maninghen-Henne
- Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AB 123, zone N - Parcelles AB294 et AB295, zone Ab (espace agricole à haute fonctionnalité écologique avérée), 100% en aléa retrait et gonflement d'argile et 100% en ZNIEFF de type I.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole ou naturelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

<p>Observation N° 134 (RegistreDemat)</p>	<p style="text-align: right;">03/12/2024 19:04:24</p>
<p>Par ERIC GAVEL (Particulier) - 451 RUE LES GRARES 62250 AUDEMBERT (ericgavel2009@gmail.com)</p>	
<p>Audembert. La propriété au lieu dit La Cantragne référencée au cadastre n° 0378, 505, 506 et 252 n'a jamais et n'est pas une exploitation agricole. Il ne doit pas y avoir un périmètre de 100 m sur cette zone également.</p>	
<p>Pièces-jointes</p>	<p>La Cantragne.pdf</p> <div style="text-align: center;">  </div>
<p style="text-align: center;">Appréciations CE</p>	
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Erreur Matérielle

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 112](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant les identifications des fermes avec leur périmètre de 100 m, si cela est seulement à titre INDICATIF, la commission d'enquête ne voit pas l'utilité de les mentionner sur les plans A qui sont opposables, surtout qu'il y a beaucoup d'erreurs dans un sens comme dans l'autre.

Observation N° 135 (RegistreDemat)	03/12/2024 21:13:05
Par Matthieu Caron (Particulier) - 45 rue de berguette 62250 wacquinghen (matt_7@live.fr)	
Bonjour, Veillez trouver ci joint mes remarques concernant le déclassement des terrains rue de Berguette sur la commune de Wacquinghen en lien avec l'élaboration du futur PLUi. Cordialement.	
Pièces-jointes	Declassement.pdf

	<p>Madame, Monsieur,</p> <p>Demeurant rue de Berguette à Wacquinghen, nous sommes directement concernés par le nouveau PLUi car la Communauté de Communes de Marquise veut déclasser notre terrain à bâtir en Zone Agricole. En effet, nous avons acheté un terrain constructible sur lequel est bâti notre maison à usage d'habitation principale. Ce terrain a été acheté au prix du terrain à bâtir, ce prix n'a rien à voir avec le prix du terrain agricole, précisons que ce terrain n'est rattaché à aucune exploitation agricole et n'a aucune vocation à le devenir.</p> <p>Si demain la Communauté de Communes de Marquise déclasser notre terrain pour le passer en Zone A, va-t-elle nous rembourser la différence de prix entre le terrain à bâtir et le terrain agricole ? Je ne pense pas ! Elle va utiliser les droits à la construction pour bâtir ailleurs et se mettre de l'argent dans sa poche, c'est du vol et de l'abus de pouvoir.</p> <p>Si l'enjeu était vraiment de vouloir préserver l'environnement et les terres agricoles, nos terrains resteraient classer comme ils le sont actuellement et se serait les terres voisines non bâties qui passeraient en Zone A. Rappelons que sur la commune de Wacquinghen, un terrain nu à bâtir est toujours disponible juste à l'entrée de l'autoroute direction Marquise, c'est ce terrain qu'il fallait repasser en zone A et non des terrains ou s'érige déjà des habitations.</p> <p>Rappelons également que l'article R.151-22 dispose que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Ce qui n'est pas du tout le cas ici.</p> <p>Dans ces conditions et alors même que la Communauté de Communes de Marquise entend préserver la vocation agricole des plaines, environnant les parcelles en cause, le classement des parcelles Rue de Berguette à Wacquinghen en Zone Agricole est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Pour information, la rue de Berguette est totalement intégrée au village de Wacquinghen, elle est disposée de la même façon que les autres rues du village, elle n'est pas à l'écart et ne fait pas partie d'un hameau, donc aucune raison d'être déclassée.</p> <p>J'espère donc que la Communauté de Communes de Marquise saura reconnaître son erreur manifeste et qu'il ne sera pas nécessaire d'entamer une procédure auprès du tribunal administratif.</p> <p style="text-align: right;">Bien à vous.</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wacquinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir la réponse à l'observation 83.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant, les zones UCb-I ou UCd, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole. Néanmoins, l'extension et la densification des hameaux diffus est de l'étalement urbain donc interdit.

Observation N° 136 (RegistreDemat)	03/12/2024 21:16:27
Anonyme	
Merci de prendre en considération que le chemin des hussards pourrait être remis en état afin de prolonger le chemin déjà existant jusqu'à la rue de l'aérodrome voir carte en PJ afin de faire une boucle	
Pièces-jointes	<p style="background-color: #f08080; display: inline-block;">Capture d'écran 2024-12-03 194005.png</p> 
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Autres
Commentaires de la commission d'enquête	<ul style="list-style-type: none"> • Serge Theliez (04/12/2024 09:36:49) : De quelle commune s'agit-il

Réponse du maître d'ouvrage :

Ambleteuse

La proposition de chemin a été communiquée au service en charge du réseau de randonnées sur le territoire CCT2C.

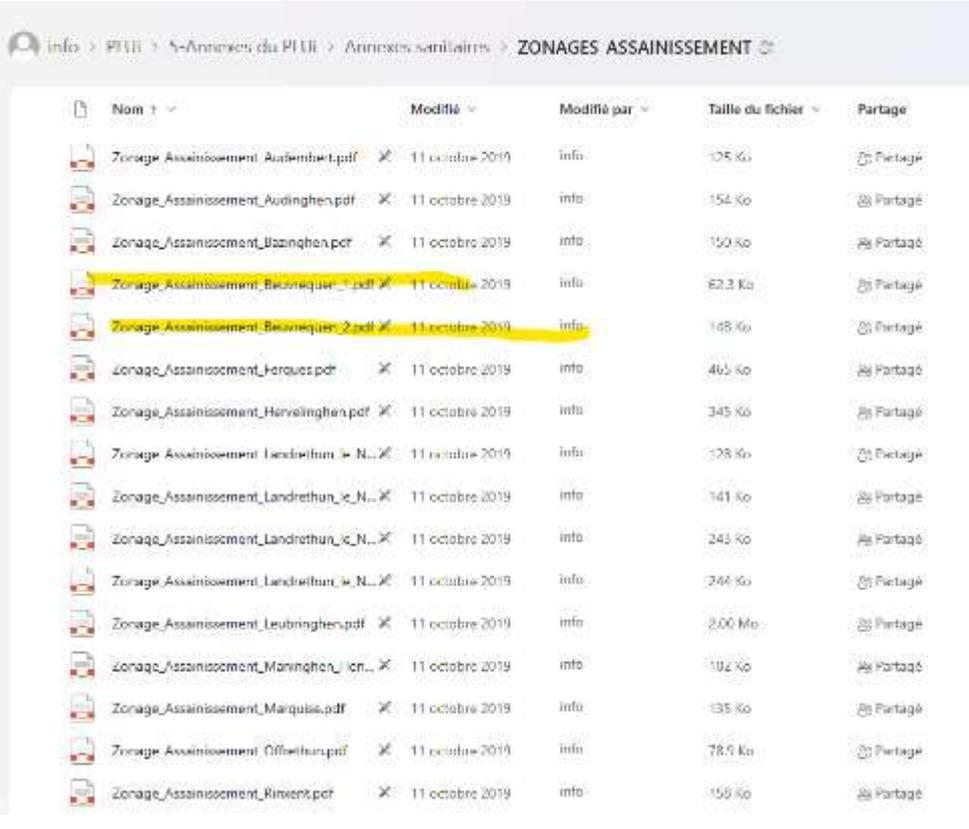
Il s'avère qu'il y ait peu d'intérêt pour l'intégrer au réseau intercommunal de sentiers de randonnée géré par l'intercommunalité. Un sentier à proximité du camping est déjà existant.

De par ses statuts, la communauté de communes a compétence pour la création, gestion des chemins de randonnée et donc la labellisation par les différentes fédérations (FFC, FFRP, et Comité régional de Tourisme équestre). Par contre, lorsque le sentier ne dépasse pas les limites communales, c'est de la compétence de la commune de procéder aux aménagements des sentiers communaux. Alors les tracés sont classés dans la catégorie « balade » et non « sentier » (réservés aux chemins labellisés intercommunaux).

La proposition sera donc communiquée à la commune.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

<p>Observation N° 137 (RegistreDemat)</p>	<p style="text-align: right;">03/12/2024 21:47:28</p>
<p>Par Commune de Beuvrequen ()</p>	
<p>La commune réitère les remarques et demandes de modifications formulées en annexe de la délibération relative au projet de PLUi :</p> <p>Intégration du zonage assainissement dans les annexes sanitaires (cf capture écran PLUi actuellement en vigueur)</p> <p>Rectification de zonages sur des jardins privés de diverses maisons d'habitation situées rue Principale.</p> <p>Par ailleurs, il s'agit de vérifier si l'exploitation agricole située à Epitre (identifiée en ICPEa) est toujours en activité. Le cas échéant, le zonage sera à revoir.</p> <p>Enfin, il manque des délibérations (pièces jointes) communales parmi les pièces administratives du dossier soumis à enquête publique.</p>	
<p>Pièces-jointes</p>	<p>plui.png</p>  <p>deliberation octobre 2023.jpg</p>

Etat en vigueur le 01/01/2023
Registre Demat.fr le 01/01/2023
Région
ID : 0012160035-2023028-2023-01-DEL-DE
2023/31

COMMUNE DE BEUVREQUEN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil vingt-trois, le six octobre à dix-huit heures quarante-cinq minutes, le conseil municipal, dûment convoqué s'est réuni à la mairie en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur BARRE Alain, Maire,

Etaient présents : Mesdames Gilberte BAUDON, Caroline DAMIENS, Messieurs Alain BARRÉ, Hervé BIGAND, Régis ROSÉ, Laurent BROUTTIER, Hugues HORNOY,
Étaient absents : Marie-Laure LOOTEN excusée, Michel COSTA excusé, Bertrand VAUPRÉ excusé

La secrétaire est Caroline DAMIENS
Date de la convocation : 28 septembre 2023
Nombre de membres : 10
Nombre de présents : 7
Nombre de votants : 7

OBJET

Question 7 : PLUI – plan B et emplacements réservés

L'Assemblée réunie, le Maire présente au conseil municipal que le plan B « secteurs et éléments à protéger » du prochain Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le projet de plan qui a été transmis en juin 2023 a été retravaillé après diverses séances de travail sur le terrain

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L151-41, L230-3, R151-38, R151-43, R151-48, R151-50 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
Considérant que le PLUI peut fixer des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programme de logements,
Considérant qu'il peut également fixer des Emplacements Réservés à la relocation d'équipements, constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte.

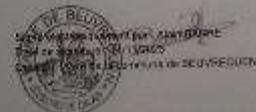
Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide de supprimer les Emplacements Réservés suivants :

- ER 6.02, ER 6.04, ER 6.08, ER 6.07, ER 6.06

Par contre, le Conseil Municipal, à l'unanimité, maintient les Emplacements Réservés suivants :

- ER 6.03 : parcelle ZA 11 (en partie), pour la réalisation d'un chemin piétonnier
- ER 6.05 : pour la réalisation d'un chemin piétonnier
- ER 6.01 : parcelle AA78 (en partie), pour la création d'une voie d'accès.

Pour extrait conforme
Le Maire, Alain BARRÉ.



deliberation fevrier 2024.jpg

	<div style="text-align: right;">2024/06</div> <div style="text-align: center;"> <p>COMMUNE DE BEUVREQUEN *****</p> <p>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL *****</p> </div> <p>L'an deux mil vingt-quatre, le vingt février à dix-neuf heures, le conseil municipal, dûment convoqué s'est réuni à la mairie en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur BARRÉ Alain, Maire.</p> <p>Étaient présents : Mesdames Gilberte BAUDON, Caroline DAMIENS, Messieurs Alain BARRÉ, Hervé BIGAND, Régis ROSÉ, Michel COSTA, Hugues HORNOY.</p> <p>Étaient absents : Marie-Laure LOOTEN excusée, Bertrand VAUPRÉ excusé, Laurent BROUILLER excusé.</p> <p>Le secrétaire est Michel COSTA Date de la convocation : 13 février 2024 Nombre de membres : 10 Nombre de présents : 7 Nombre de votants : 7</p> <p style="text-align: center;">OBJET</p> <p style="text-align: center;">Question 5 – Intercommunalité – révision PLUI (information)</p> <p>L'Assemblée réunie, le Maire rappelle au conseil municipal la délibération du 6 octobre 2023 concernant le plan B « secteurs et éléments à protéger » du prochain Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et les emplacements réservés. Les modifications ont été validées par la CCT2Caps.</p> <p>Aussi monsieur le Maire présente au Conseil Municipal les modifications demandées sur le plan de zonage A :</p> <ul style="list-style-type: none"> -modification du plan de zonage A : classement en Ucd les arrières de parcelles (secteur le platon) et maintien de la zone 1AUL-1 et l'OAP sur le secteur le platon. -modification de la zone de la station service Total en zone A au lieu de la zone UEc : la commune propose à l'intercommunalité d'interroger officiellement Total sur d'éventuels projets. -Place de la Communette : l'habitation située au 43 place de la Communette n'a pas son jardin d'agrément repris en zone Ucd. -Rue Principale (secteur le Russolin) : les habitations situées au 1161, 1151 et 1055 rue Principale n'ont pas leurs terrains repris en totalité dans la zone Ucd. -Rue d'Épître : l'exploitation agricole doit-elle rester en zone A ou être classée en zone U ? -les équipements sportifs de la commune ne sont pas matérialisés sur le plan A. <p>Le Conseil Municipal, à l'unanimité, prend note de ces demandes de modifications sur le plan A.</p> <p style="text-align: right;">Pour extrait conforme, Le Maire, Alain BARRÉ</p> <div style="text-align: center;">  </div>
Appréciations CE	
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assainissement • Beuvrequen • Erreur Matérielle • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Zonage assainissement : Dans l'attente d'une cartographie mise à jour sur les 21 communes, les éléments relatifs au zonage eau/assainissement correspondent à ceux transmis à l'arrêt de projet (annexe du PLUi).

Rectification de zonage : étude au cas par cas au regard des limites parcellaires

Les pièces administratives du document seront complétées.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 138 (RegistreDemat)	03/12/2024 22:10:35
Par Michiel Geldof (Association) - 179 Hameau de Warcove 62250 Audembert (michiel.geldof@gmail.com)	
<p>Dans le cadre de la révision du PLUi sur la CCT2C, nous avons constaté que notre hameau de Warcove sera classé en zone Agricole. Or, il est actuellement classé en zone UCb-I et il contient 20 habitations et 7 entreprises en activité qui créent ou soutiennent 22 emplois. Nous dépassons donc largement le seuil des 12 habitations fixés pour laisser un hameau en zone U et réclamons une réévaluation du classement de notre hameau.</p> <p>En pièces jointes vous trouverez une lettre signée par les habitants du hameau et une carte explicative.</p>	
Pièces-jointes	Warcove_signatures.pdf

Bonjour Monsieur/Madame,

Dans le cadre de la révision du PLU sur la CCTC, nous avons constaté que notre hameau de Warcove sera classé en zone Agricole. Or, il est actuellement classé en zone UCb (et qu'il comptait 20 habitations (dont 5 gîtes faisant partie d'une propriété avec une résidence principale) et 7 entreprises en activité qui créent ou soutiennent 22 emplois.

C'est un hameau vibrant, en plein développement démographique et économique. Plusieurs jeunes familles y habitent et ont leurs enfants à l'école du village d'Audembert. Il contient trois anciens corps de fermes qui sont en rénovation ou qui le seront dans les années à venir. L'ancien site industriel de la distillerie est également en projet de rénovation. Des habitations supplémentaires sont considérées ou envisagées dans l'ensemble des corps de ferme et l'ancien site industriel, ce qui donne un potentiel de rajout d'habitations supplémentaires. Par ailleurs, pour l'ancien site industriel, un plan de rénovation a été établi en collaboration avec la CCTC. Le projet du PLU va contre le sens des conclusions dans ce rapport.

L'ensemble des habitations est concentré autour d'un axe de passage, ce qui facilite la servitude par les égouts et la poubelle. Toutes les maisons sont desservies en eau, électricité et télécommunications. L'assainissement des maisons est géré avec un assainissement non-collectif par maison. Sur l'ensemble, seulement trois habitations n'ont pas encore d'installation ANC.

Nous comprenons que l'urbanisation de la campagne est à éviter. Cependant, nous restons convaincus que notre hameau est plus que quelques maisons perdues à la campagne. Nous sommes un hameau vivant, bien développé et bien desservi. Si le hameau devient zone Agricole, cela compliquera le développement des propriétés et la transformation des maisons existantes en fonction du besoin des habitants.

Il n'y a plus de parcelles vierges dans le hameau, donc le rajout de maisons supplémentaires sur des terres vierges n'est pas un sujet. Si le hameau reste en zone UCb, cela permettra d'abord et surtout une plus grande possibilité d'amélioration des maisons existantes, afin de continuer à renforcer ce noyau d'habitations. Deuxièmement, cela permettra un développement plus adapté des anciennes bâtisses qui font partie du hameau.

En résumé, nous sommes convaincus que le hameau de Warcove est un noyau urbain et un vrai atout pour la commune d'Audembert.

Nous vous prions donc, M le président et membres du conseil, de considérer un changement dans le projet du PLU afin de sauvegarder l'avenir de notre hameau.

En vous remerciant par avance pour votre considération,

Bien à vous,

Les habitants du hameau de Warcove

PLan_numéros.pdf

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audembert • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

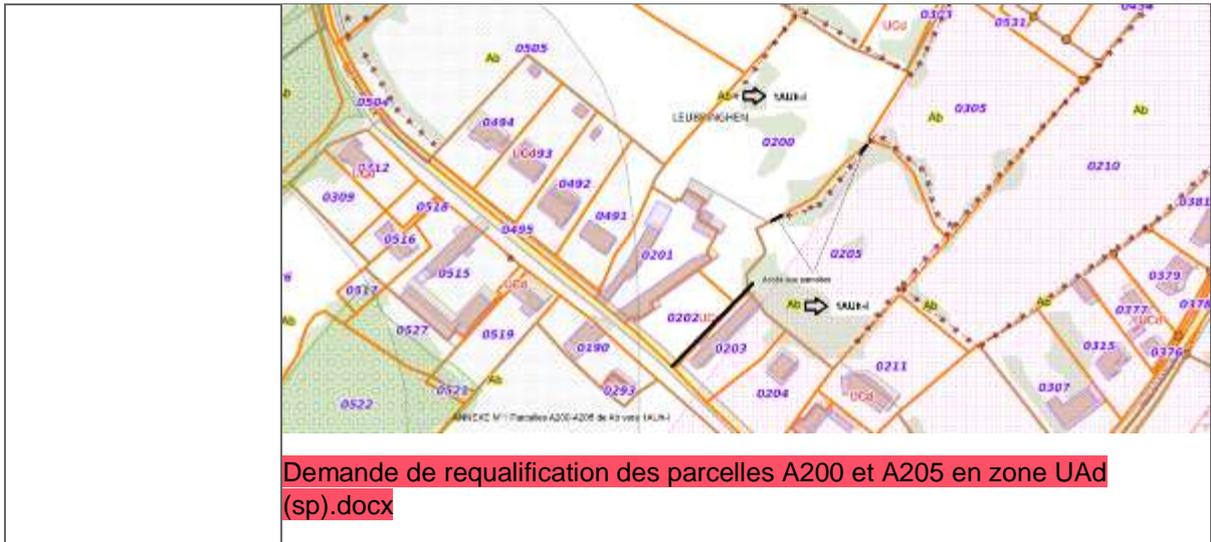
Voir réponse à l'observation 83.

Selon les données Fichiers Fonciers (issues de la Direction Générale des Finances Publiques), les hameaux reclassés en A à Warcove comportent respectivement 2 et 10 logements.

Analyse de la commission d'enquête :

Ce hameau comporte plus de 12 logements, c'est évident. Concernant, les zones UCb-I ou UCd, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole. Néanmoins, l'extension et la densification des hameaux diffus est de l'étalement urbain donc interdit.

Observation N° 139 (RegistreDemat)	04/12/2024 07:48:14
Anonyme	
Demande de requalification des parcelles A200 et A205 en zone UAd Commune : LEUBRINGHEN (62503) Les détails de ma demande sont consignés dans les fichiers joints.	
Pièces-jointes	Annexe n1 Parcelles A200-205 (sp).png



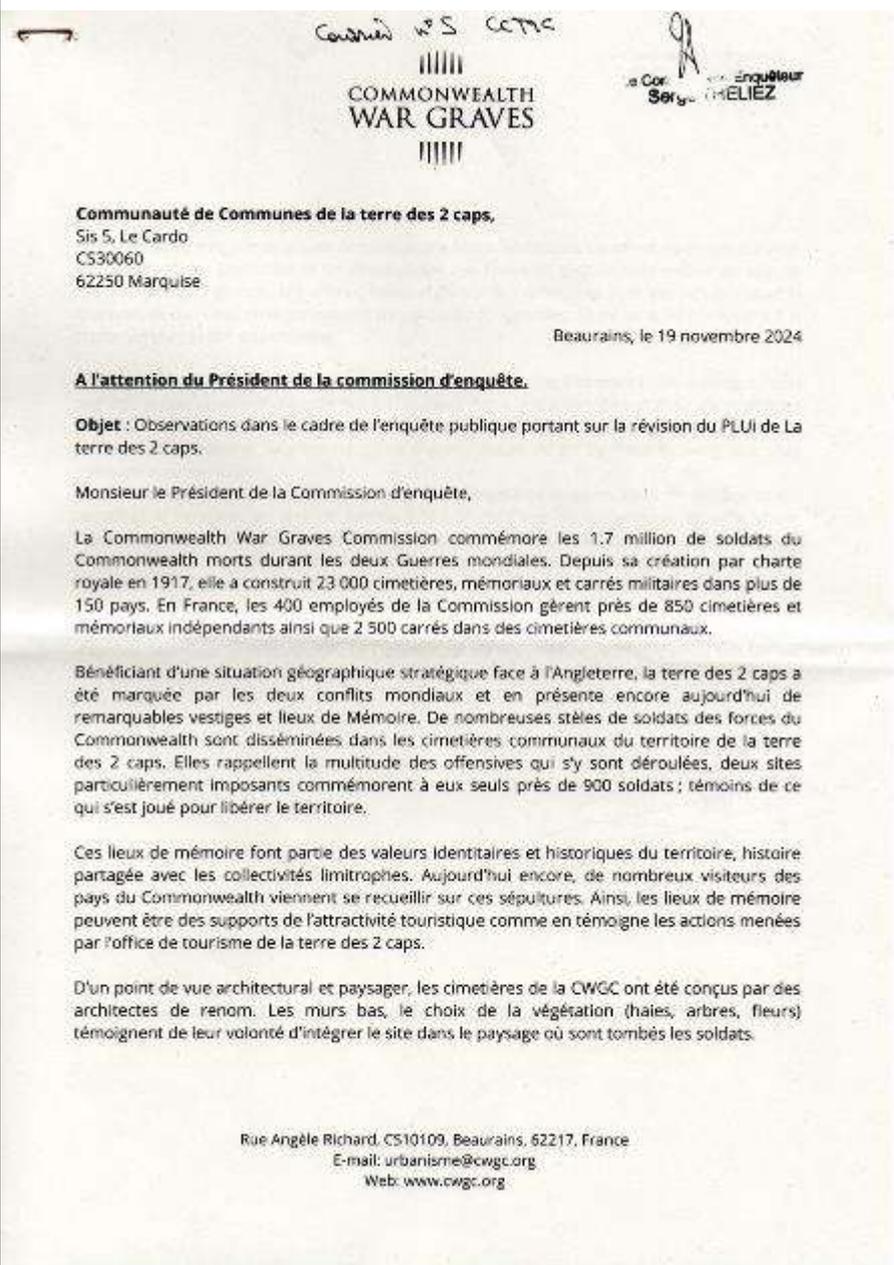
	<p align="center">Demande de requalification des parcelles A200 et A205 en zone UAd-I</p> <p>Demandeur : M Stéphane PAU</p> <p>Commune : LEUBRINGHEN (62503)</p> <p>Objet : Demande de requalification des parcelles A200 et A205 situées au 380, rue principale à LEUBRINGHEN 62250</p> <p>A l'attention de Monsieur Serge THELIEZ</p> <p>Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Après avoir consulté le projet de PLUi, et notamment son annexe 6, je constate que mon village de Leubringhen a un projet d'aménagement d'une zone d'activités économiques légères accepté à l'entrée nord du village, en bord d'autoroute.</p> <p>Je m'en réjouis et je sollicite un projet similaire en cœur de village.</p> <p>Ce projet s'inscrit aussi dans le respect des orientations du SCoT de La Terre des 2 Caps, en recherchant un « impact mesuré » et en « représentant moins de 2ha ». C'est aussi une demande d'implantation d'activité légère, sans dénaturer le cadre villageois.</p> <p>Le projet consiste en la construction de carports semi-fermés de plain-pied intégrés dans le paysage pour le gardiennage de caravanes, camping-cars et bateaux. Les toitures seront en panneaux solaires si autorisé et les allées carrossables seront entourées de verdure, dont des haies.</p> <p>Le terrain concerné est composé des parcelles A200 et A205, accessibles depuis la rue principale via la parcelle A202 mais non visibles des axes routiers (Annexe n°1 Parcelles A200-205sp). Les critères de nuisance, sécurité, qualité architecturale et de l'urbanisme, paysages sont ainsi facilement respectés. Pour faciliter l'obtention future des autorisations nécessaires, je sollicite donc la requalification en zonage UAd-I de ces parcelles.</p> <p>Vous remerciant par avance de la prise en compte de cette demande, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.</p> <p>S.PAU</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Leubringhen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 102](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

<p>Observation N° 140 (Courrier)</p>	<p style="text-align: right;">19/11/2024 09:32:00</p>
<p>Par PREVOST Baptiste COMMONWEALT WAR GRAVES (Association) - rue Angèle Richard 62217 BEAURAINS (urbanisme@cwgc.org)</p>	
<p>Reprise de l'observation 127 car les pièces jointes étaient manquantes.</p>	
<p>Pièces-jointes</p>	<p>Courrier n°5-3 CCT2C.jpg</p>  <p>Communauté de Communes de la terre des 2 caps, Sis 5, Le Cardo CS30060 62250 Marquise</p> <p style="text-align: right;">Beaurains, le 19 novembre 2024</p> <p>A l'attention du Président de la commission d'enquête.</p> <p>Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PLUI de La terre des 2 caps.</p> <p>Monsieur le Président de la Commission d'enquête,</p> <p>La Commonwealth War Graves Commission commémore les 1.7 million de soldats du Commonwealth morts durant les deux Guerres mondiales. Depuis sa création par charte royale en 1917, elle a construit 23 000 cimetières, mémoriaux et carrés militaires dans plus de 150 pays. En France, les 400 employés de la Commission gèrent près de 850 cimetières et mémoriaux indépendants ainsi que 2 500 carrés dans des cimetières communaux.</p> <p>Bénéficiant d'une situation géographique stratégique face à l'Angleterre, la terre des 2 caps a été marquée par les deux conflits mondiaux et en présente encore aujourd'hui de remarquables vestiges et lieux de Mémoire. De nombreuses stèles de soldats des forces du Commonwealth sont disséminées dans les cimetières communaux du territoire de la terre des 2 caps. Elles rappellent la multitude des offensives qui s'y sont déroulées, deux sites particulièrement imposants commémorent à eux seuls près de 900 soldats ; témoins de ce qui s'est joué pour libérer le territoire.</p> <p>Ces lieux de mémoire font partie des valeurs identitaires et historiques du territoire, histoire partagée avec les collectivités limitrophes. Aujourd'hui encore, de nombreux visiteurs des pays du Commonwealth viennent se recueillir sur ces sépultures. Ainsi, les lieux de mémoire peuvent être des supports de l'attractivité touristique comme en témoigne les actions menées par l'office de tourisme de la terre des 2 caps.</p> <p>D'un point de vue architectural et paysager, les cimetières de la CWGC ont été conçus par des architectes de renom. Les murs bas, le choix de la végétation (haies, arbres, fleurs) témoignent de leur volonté d'intégrer le site dans le paysage où sont tombés les soldats.</p> <p style="text-align: center;">Rue Angèle Richard, CS10109, Beaurains, 62217, France E-mail: urbanisme@cwgc.org Web: www.cwgc.org</p>

Courrier n°5-2 CCT2C.jpg



Courrier n°5-1 CCT2C.jpg

	 <p>Le Maire Enquêteur M. THÉLIEZ</p> <p>Annexes:</p> <p>1. Cimetières militaires :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Site</th> <th>Soldats commémorés</th> <th>Coordonnées GPS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Calais Canadian War Cemetery, Leubringhen</td> <td>729</td> <td>50.86148881318182, 1.7387396125689907</td> </tr> <tr> <td>Marquise Communal Cemetery, Marquise</td> <td>167</td> <td>50.809369218918995, 1.7099345870172649</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. Carrés militaires dans des communaux :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Site</th> <th>Soldats commémorés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cimetière communal d'Ambleteuse</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Cimetière de Bazinghen</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Cimetière communal de Rétzy</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Cimetière de Saint-Inglevert</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Cimetière de Wierre-Effroy</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Cimetière communal de Wissant</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table> <p>Rue Angèle Richard, CS10109, Beaurains, 62217, France E-mail: urbanisme@cwgc.org Web: www.cwgc.org</p>	Site	Soldats commémorés	Coordonnées GPS	Calais Canadian War Cemetery, Leubringhen	729	50.86148881318182, 1.7387396125689907	Marquise Communal Cemetery, Marquise	167	50.809369218918995, 1.7099345870172649	Site	Soldats commémorés	Cimetière communal d'Ambleteuse	9	Cimetière de Bazinghen	1	Cimetière communal de Rétzy	2	Cimetière de Saint-Inglevert	3	Cimetière de Wierre-Effroy	1	Cimetière communal de Wissant	11
Site	Soldats commémorés	Coordonnées GPS																						
Calais Canadian War Cemetery, Leubringhen	729	50.86148881318182, 1.7387396125689907																						
Marquise Communal Cemetery, Marquise	167	50.809369218918995, 1.7099345870172649																						
Site	Soldats commémorés																							
Cimetière communal d'Ambleteuse	9																							
Cimetière de Bazinghen	1																							
Cimetière communal de Rétzy	2																							
Cimetière de Saint-Inglevert	3																							
Cimetière de Wierre-Effroy	1																							
Cimetière communal de Wissant	11																							
Appréciations CE																								
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Autres • Général CCT2C 																							
Observations définies comme doublon	observation n°127 par PREVOST Baptiste COMMONWEALTH WAR GRAVES /																							

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse à l'observation 87.

Le patrimoine de guerre a été nouvellement inscrit au Plan B, comprenant les blockhaus. Les 6 cimetières de guerre cités pourraient compléter ces éléments.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 141 (Email)	03/12/2024 17:00:21
Par EVERARD Marc GDEAM (Association) - 1 rue de l'Eglise 62170 ATTIN (everard.marc.gdeam@wanadoo.fr)	
<p>De : everard.marc.gdeam@wanadoo.fr Envoyé : mardi 3 décembre 2024 16:58 À : 'plui-cc2c-enquetepublique@registredemat.fr'</p> <p>Objet : Intervention GDEAM à l'enquête publique PLUI Terre des 2 Caps</p> <p>Bonjour,</p> <p>Ci joint un document pour le commissaire-enquêteur</p> <p>Merci</p> <p>Marc Everard</p>	
Pièces-jointes	Enquête publique PLUI Terre des 2 Caps_2024_Intervention GDEAM.pdf



GROUPEMENT DE DEFENSE
DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'ARRONDISSEMENT
DE MONTREUIL/MER ET
DU PAS-DE-CALAIS

A Monsieur le Commissaire-enquêteur,
A la commission d'enquête,

Adresse courrier : 1, rue de
l'église 62170 Attin
Tél. et télé : 03 21 06 50 73
GDEAM.asso@wanadoo.fr
agrée au titre de l'article L141-1
du code de l'environnement

Objet : enquête publique relative au plan local d'urbanisme intercommunal de la
Terre des deux Caps. Fin : 03 décembre 2024.

Le GDEAM 62 intervient dans cette enquête publique en sa qualité d'association
agrée dans le département du Pas-de-Calais, qui est son territoire de compétence,
nonobstant son ancrage historique dans le Montreuillois.

Devant l'amplitude d'un tel document d'urbanisme portant sur 21 communes, il n'est
pas possible de faire une analyse détaillée compte-tenu du temps nous disposons.

Il faut s'empresse d'ajouter que le dossier manque d'accessibilité, ce qui ne facilite
pas les choses. En effet, les plans sont particulièrement long à l'ouverture et la
moindre manipulation entraîne un temps d'attente, ce qui est très dissuasif.

Le GDEAM 62 demande une nouvelle fois à la Commission d'enquête d'attirer
l'attention des pouvoirs publics sur la difficulté pour le grand public, qui ne dispose
pas d'un matériel informatique forcément très performant, d'accéder à de tels
dossiers monumentaux. Ainsi, nous avons mesuré 03 à 10 minutes pour l'ouverture
des plans de zone (plans A). Le zoom sur le plan de Wissant par exemple, a entraîné
blocage à second clic. Ouvrir deux plans ensemble a entraîné saturation de la
mémoire vive de l'ordinateur, qui s'est bloqué. En fait, un examen détaillé des plans
a été impossible.

A cet égard, la nouvelle formule de l'enquête publique, uniquement électronique,
risque d'être un repoussoir. La médiation d'un commissaire-enquêteur indépendant
est une nécessité pour la plupart de nos concitoyens qui ne sont pas armés pour
accéder à ces documents.

Nous nous limiterons à des centres d'intérêt spécifiques au littoral et à quelques
zones naturelles que nous connaissons bien.

1) Sur le résumé non technique

Le résumé non technique a pour objectif de permettre au public de prendre connaissance de manière synthétique de l'opération soumise à enquête publique. En toute logique, c'est la pièce vers laquelle se tournait en premier lieu pour qui n'est pas connaisseur des procédures d'urbanisme et qui n'a pas le temps nécessaire à un examen de toutes les pièces.

Le résumé du projet n'est vraiment pas un modèle du genre. Si on fait abstraction de rappels de procédure, les parties relatives au projet stricto-sensu sont symboliques et consistent à édicter des généralités. Au final, la lecture du résumé ne permet pas de comprendre les évolutions du document d'urbanisme, notamment du fait de l'absence d'éléments comparatifs entre le plan existant et le plan mise à l'enquête.

Ainsi, nous considérons que le résumé ne remplit pas son office et n'est donc pas conforme à la réglementation.

2) Le règlement des zones naturelles est très permissif en regard "des installations et constructions nécessaires aux services publics et aux services d'intérêt collectifs" :

- Les zonages A, N, Nm, AL, NI, etc. couvrent des surfaces importantes.
- Leur vocation de protection des zones naturelles et paysages ne fait jamais obstacle à la création de "nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif".
- On retrouve la même généralité dans le cas des zones agricoles, zones A, qui représentent des surfaces importantes.
- Le lexique précise ce qu'il faut entendre par

Service public ou d'intérêt général (destination de) : une construction relève de cette destination lorsqu'y sont exercés par des organismes publics ou privés des activités permettant de répondre à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc...

Le champ est particulièrement large et déborde de la notion d'installation et aménagements publics entendus communément pour intégrer la faculté de construire des bâtiments d'intérêt public **de grande importance** !

- Le règlement ne comporte systématiquement qu'une réserve générale sans portée réelle :
" dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages "

Cette situation nous inspire deux remarques :

1. En premier lieu, le règlement d'une zone N ou A ne peut comporter la faculté de construire des bâtiments publics ou d'intérêt public relatifs aux activités sportives, médicales, culturelles... Ainsi, un centre hospitalier ou une stade, qui nécessitent de grandes surfaces, entre dans une telle définition.

Une telle disposition, résultant sans doute d'une maladresse, **ferait échec en fait** à l'objectif de préservation des zones N et des zones A.

Il nous semble que des constructions ou aménagements d'intérêt public impliquant une certaine emprise et hauteur ne peuvent relever que d'un zonage constructible **explicite** qui leur est dédié. La rédaction devra être clarifiée pour ne retenir que les constructions et aménagements de format modeste.

2-En second lieu, sur la notion d'installations et constructions relative aux travaux d'intérêt public stricto sensu (réseaux, lignes et postes électriques, accotements routiers...).

Dans les faits, cet 'encadrement' est symbolique et sa portée quasi nulle en matière d'urbanisme. En effet, comment apprécier l'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages dans le cadre des procédures d'autorisation du droit des sols ?

En matière d'urbanisme, l'autorité décisionnaire instruit un dossier de permis de construire ou une déclaration préalable. Or, les pièces que doivent contenir ces dossiers sont strictement énumérées par le code de l'urbanisme. La sauvegarde des espaces naturels est absolument étrangère à la procédure du permis de construire et le service ne peut demander de pièces complémentaires en ce sens.

En matière de paysage, le permis de construire comporte une notice et quelques documents graphiques appelés communément 'volet paysager'. Ce 'volet' est minimaliste et formaliste. Il ne permet pas de s'opposer à un permis de construire facilement et surtout pas pour des raisons d'atteinte au milieu naturel.

La procédure de déclaration est encore plus sommaire, y compris sur le plan du paysage (pas de volet spécifique).

Dans ces conditions, le PLU qui autorise de manière générale et sans réserve opposable les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux services d'intérêt publics dans les espaces naturels fait, dans les faits, le choix de ne rien contrôler. Or, la création d'un réseau enterré ou aérien, le montage d'une antenne de radiotéléphonie et sa dalle bétonnée, la construction d'un poste électrique, ... n'ont rien d'anodin, à plus forte raison parce qu'ils peuvent se multiplier.

A titre d'exemples : 1 - Antenne de radiotéléphonie , 2 - Impact des réseaux sur la végétation bocagère

1 - On voit des antennes de radiotéléphonie se dresser dans de nombreux sites naturels, y compris sur le littoral d'ailleurs. Les dunes, forêts, hauts de versants abrupts sont souvent privilégiés. 3 exemples dans le département :



antenne de radiotéléphonie sur une crête de dunes



Antennes de radiotéléphonie dans et au droit de forêts, portant atteinte à l'intégrité paysagère du paysage forestier prétendument protégé au PLU des communes concernées.



2_ Un réseau enterré (câble, assainissement...) peut présenter un lourd impact sur la végétation linéaire ou isolée aux abords des routes et chemins. Dans des zones N importantes pour la protection du bocage (ZNIEFF n°267 par exemple), une telle question peut revêtir une grande importance pour éviter l'atteinte au système

racinaire des arbres sur de longue distance et la création de servitude de non plantation au voisinage des réseaux préjudiciable au devenir de l'intégrité bocagère.



Tranchée pour enfouissement de lignes électriques dans un chemin boisé : arrachage systématique des racines sur une profondeur d'au moins un mètre, coups aux arbres compromettant notamment la stabilité et la survie des arbres à système racinaire étalé (hêtre, tilleul...).



Les travaux de réseaux électriques, raccordements éoliens, assainissement ... étant en recrudescence dans le département, la constatation de ces dégâts aux arbres et aux haies est monnaie courante.

Le PLU peut parfaitement anticiper ce type de problème dès lors où il avance un objectif de protection des arbres et des entités bocagères. **Il se doit de prendre des dispositions efficaces pour atteindre l'objectif de préservation attendu.**

C'est précisément le cas dans le plan local d'urbanisme intercommunal comme en atteste le P.A.D.D. :

- Voir la mesure 1.2.1 relative à la trame verte et bleue qui a pour objectif la conservation des éléments du bocage ;
- La mesure 1.2.2 relative à la préservation des continuités écologiques ;
- La mesure 1.2.3. qui vise à renforcer la fonctionnalité des espaces naturels et des corridors écologiques.

Dès lors où ces objectifs sont retenus dans le P.A.D.D., les dispositions réglementaires doivent les mettre en œuvre de manière diligente, **ce qui implique de réglementer** les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux services d'intérêt publics dans les espaces naturels ou agricoles susceptibles d'y porter atteinte.

C'est au PLU de prévoir des garde-fous réels et sérieux en prévoyant :
-des zones limitées au plan spatial dédiées à certains types d'installations le cas échéant ;
-des listes limitatives de possibilités et pas des généralités.

A minima, il doit prévoir :

-une distance de protection des arbres et systèmes racinaires au droit des haies et arbres identifiés sur les plans B de l'ordre de 10 mètres.

-dans les sites bocagers relevant de la trame verte et de l'inventaire ZNIEFF, des dispositions doivent être prises également pour que les travaux publics ne portent pas atteinte à la cohérence du maillage bocager existant et aux intérêts écologiques c'est à dire non seulement aux arbres et à la flore herbacée des pieds de haies mais aussi à la haie en tant que milieux (la haie et son environnement).

Le PLU peut privilégier l'enfouissement sous la route plutôt que sur l'accotement en cas de préjudice aux éléments naturels qu'il entend protéger.

Le PLU doit absolument être corrigé à cet égard car le silence dont il fait preuve ne répond pas au niveau d'exigence attendue pour assurer la préservation des zones N et A et la préservation des arbres et des haies.

3) Une nébuleuse de zones N opportunistes dans les sites et espaces remarquables du littoral

La nébuleuse de zones Na pour but de permettre des aménagements limités des constructions existantes. Dès lors où elles correspondent à une enclave en zone naturelle, leur légalité est douteuse alors qu'il est assumé qu'elles relèvent d'un pur opportunisme.

A situation comparable dans les espaces agricoles, des constructions isolées sont soumises au régime des zone agricoles (A). Aucune raison objective ne s'oppose à ce que des constructions isolées en zone naturelle ne relèvent de la zone naturelle dans laquelle elle est intégrée.

Dans le cas des zones NL (loi littoral), un tel détachement apparaît devoir faire échec au régime de ces sites et espaces qui interdit la construction.

Exemple à Ambleteuse : même constat dans les dunes de la Manchue au Nord d'Ambleteuse



Enclave N en plaine NL

La possibilité d'extension qui découle du zone N est totalement incohérente avec les dispositions du plan B qui situe la construction isolée existante dans un « cœur de biodiversité ». Toute extension ne peut donc que porter atteinte un espace à protéger par l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.

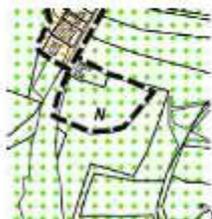


Conclusion : le zonage N est incohérent et doit donc être supprimé.

Autre exemple à Strouanne (Wissant) : pastillage N abusif = environ 25 constructions de toute taille en zone NI



Cette vaste zone N, enclavée en plein zone naturelle NI, délimite la zone du lagunage, malheureusement implanté en plein massif dursaire remarquable. Toutefois, si le zonage N est, de fait, compréhensible, il est calqué sur le parcellaire et non sur l'emprise réelle des installations. En conséquence, **il doit être réduit pour cerner les installations au plus près et exclure la partie naturelle de la parcelle, qui n'a pas à être dissocié de l'espace remarquable NI.**



RD 940, enclave en zone Nl

Ces enclaves N sont à supprimer compte tenu des possibilités d'extension qu'elles permettent en zone NL.

Il nous a été impossible de lister tous les cas similaires mais il sont manifestement nombreux.

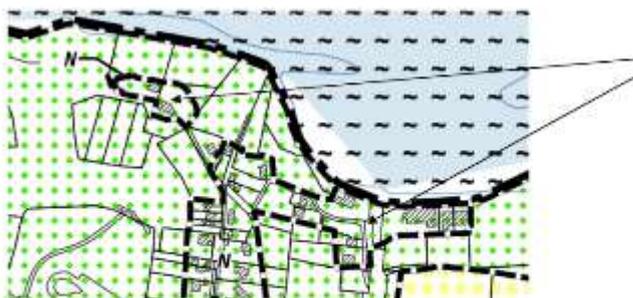
Nous attendons de M. le Commissaire-enquêteur qu'il se fasse l'écho de cette préoccupation et demande à la collectivité un réexamen attentif de toutes ces situations de nature à porter atteinte aux espaces remarquables par extension de l'urbanisation que le règlement de zone autorise en zone N, soit **30%** de l'existant.

4) Sur la bande des cent mètres inconstructible

Elle n'apparaît pas respectée à plusieurs reprises, notamment à Audinghen et à Wissart.

A Audinghen

Des parcelles en N et U sont situées dans la bande des cent mètres sur le site de la Sirène. Ces zonages dans la bande des cent mètres n'ont pas lieu d'être. A tout le moins, le règlement de zone doit prévoir une interdiction formelle de toute extension de l'urbanisation dans la bande des cent mètres pour la bonne information du public.



A Wissant



A Strouanne, des constructions éparées
bénéficient en bord de mer d'une
possibilité d'extension de l'ordre de 30% dans
la bande des cent mètres.

Le règlement doit supprimer ces possibilités
dans la bande des 100 mètres.

- 5] Des contraintes affectant les espaces proches du rivage au sens de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme et des espaces sans continuité de l'agglomération au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme**

Article L121 10 du code de l'urbanisme

« Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines

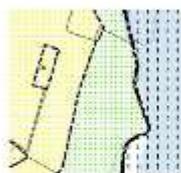
peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. (...)

Pourtant, on constate l'existence de zonages A qui permettent des extensions de l'urbanisation, notamment de constructions ou installations agricoles, en absence de continuité et dans les espaces proches du rivage.

A Audinghen par exemple

Bande A enclavée en zone AL à proximité de la falaise au sud du cap Gris-Nez. Or en A, des extensions de l'urbanisation spécifiques sont autorisées.



Pastillage A enclavé en zone AL à proximité de la falaise au sud du cap Gris Nez



Ces zones de faible surface n'ont pas lieu d'être dans la zone protégée. En tout état de cause, si elles sont maintenues, le règlement doit explicitement exclure toute possibilité de construction.

A Ambleteuse

Le règlement paraît assez permissif en front de mer et dans les espaces proches du rivage en général. Il faut rappeler que l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être limitée y compris dans les quartiers urbains. La densification et l'extension d'un quartier urbain entre dans le champ de cette disposition.

Les dispositions du plan permettent-ils de se prémunir d'une dérive à long terme vers la construction d'immeubles dans les quartiers proches du rivage dans les communes littorales ?

6) Sur la préservation des terres agricoles et la bande des cent mètres autour des bâtiments d'élevage

- Sauf erreur de notre part, ne sont pas distinguées les exploitations relevant seulement du règlement sanitaire départemental et celles relevant de la législation ICPE.

Il est quasi impossible de savoir si certains terrains constructibles entrent dans le périmètre des cent mètres inconstructibles autour des exploitations ICPE.

En tout état de cause, le positionnement du rayon des 100 mètres autour des exploitations agricoles nous paraît mal figuré. En effet, la réglementation impose une distance de protection de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage et leurs annexes. Il convient donc de tirer des cercles à partir **de la limite extérieure** de chacun des bâtiments ou installations visés dans la réglementation, alors à mais compris, et non à partir d'un unique point central.



Exemple de cercle des cent mètres mal figuré.

7) Sur les zones UFC dédiées au camping

- L'article L.121-9 du code de l'urbanisme oblige à créer des zones dédiées aux campings hors espaces urbanisés : *« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »*
- Pour mémoire une construction nouvelle suffit à caractériser une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (*Conseil d'État, 9 novembre 1994, Constitution n°121297*).
- Le plan local d'urbanisme intercommunal dénomme zone UFC des campings existant et UFh des campings à créer. Dans les communes littorales, un zonage U (zone urbanisée) paraît malvenu pour un camping hors agglomération ou village car il n'est pas une forme d'urbanisation selon la loi.
- Le règlement des zones UFC prévoit :

ARTICLE UFc-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol, qu'elles résultent d'une opération d'aménagement, de construction ou d'un changement de destination, doivent être compatibles avec le voisinage en limitant toute source de nuisances pour les occupations et utilisations existantes.
2. Lorsque les parcelles sont concernées par une OAP, les constructions seront compatibles avec cette OAP.
3. En zone UFc sont autorisées :
 - L'aménagement des terrains de camping
 - Les constructions et installations à caractère « d'équipement d'intérêt collectif et de service public »
 - Les constructions et installations à vocation de la sous-destination « bureau » ou « résine » qu'elles soient liées au fonctionnement du camping.
 - Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement à usage de personne du camping.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, ainsi que les puits et forages sont réservés :
 - Qu'ils soient réalisés en dehors ou à l'intérieur des cours d'eau et des champs d'inondation des crues
 - Qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions autorisées notamment pour l'entretien des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infirmité ou des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnement collectif en sous-sol.
5. Les travaux hydrauliques, la création de marais, de chaînes et d'étangs pour la gestion des eaux pluviales, la lutte contre les inondations, la gestion des milieux naturels, la qualité du cadre de vie ou pour des activités de loisirs sont autorisés.

(...)

En conséquence, le règlement ne fait pas la distinction entre les campings situés dans les zones urbanisées et les campings situés en dehors et en discontinuité avec les agglomérations ou villages au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (continuité stricte). Or, leur régime juridique est fondamentalement différent dans les communes littorales.

- A Audresselles, la zone UFc est située au sud de la commune dans un compartiment de terrains naturels, dans les espaces proches du rivage de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme et sans la continuité stricte avec l'agglomération exigée par les dispositions de l'article L.121-8 du même code. Le camping n'est pas inclus à la zone urbaine. Dès lors, ne devrait-il pas être plutôt classé en zone N ?



- La situation de ce camping et de tout autre en situation similaire hors continuité de l'agglomération ne permet pas d'y envisager une extension de l'urbanisation sous quelque forme que ce soit.

Les règlements de plusieurs zones UFc similaires dans le PLUi de la CAB et d'une autre dans le PLU d'Étaples ont été récemment annulés pour ce motif.

Extrait du jugement relatif au PLU d'Étaples, Tribunal administratif de Lille, 12 juillet 2019, n°1603931, considérant n°29 :

29. Selon le règlement applicable à la zone N du PLU, celle-ci présente le caractère d'une zone constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui le composent. L'article N2 relatif aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions prévoit qu'« En secteur N1a, seuls sont admis les aménagements, équipements et services publics ainsi que l'hébergement hôtelier lié au camping municipal à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ce secteur est soumis à des orientations d'aménagement ». Il ressort des pièces du dossier que le secteur N1a, qui correspond à l'emprise du camping municipal d'Étaples-sur-Mer sur laquelle est également implanté un hôtel, est bordé, au nord ouest, par l'estuaire de la Centic et au Nord, à l'est ainsi qu'au sud, par un espace dunaire et boisé. Ce secteur ne se situant pas en continuité de l'agglomération d'Étaples-sur-Mer dont les habitations les plus proches sont éloignées de deux-cents mètres de tout secteur urbanisé, il ne peut dès lors être regardé ni comme situé en continuité d'une agglomération ou d'un village existant, ni comme formant un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens des dispositions précitées de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, de sorte que toute extension d'urbanisation y est interdite. Dans ces conditions, les dispositions du règlement applicables au secteur N1a, qui autorisent la réalisation de nouvelles constructions dans une zone d'urbanisation diffuse éloignée de l'agglomération d'Étaples-sur-Mer, méconnaissent les dispositions du 1 de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. Si, comme le fait valoir la commune d'Étaples-sur-Mer, les orientations d'aménagement de programmation du secteur du camping auxquelles renvoie l'article N2 du règlement énoncent un certain nombre de principes, notamment en ce qui concerne le traitement paysager du camping existant et de ses abords, en particulier par la valorisation et la préservation des vues sur le « grand paysage » et la préservation et le renforcement des corridors écologiques et des franges végétales entre le milieu dunaire et l'estuaire, cette circonstance est sans incidence dès lors que ces orientations n'interdisent pas l'accueil de nouvelles constructions. Par conséquent, le GDEAM est fondé à soutenir que le règlement applicable au secteur N1a, en tant qu'il autorise la réalisation de nouvelles constructions, méconnaît les dispositions précitées des articles L. 146-5 et L. 146-4-1 du code de l'urbanisme.

- Dans le cas d'espèce, le règlement est trop permissif puisqu'il autorise :
 - La construction à usage de bureau en lien avec le camping,
 - La construction à usage d'habitation en lien avec le camping,
 - La construction à usage collectif ou de service public,
 - Les affouillements et exhaussement afférents,
 - Les constructions à usage d'habitation pour le personnel. (...)

Ce règlement est d'autant plus permissif qu'il permet une hauteur à 7 mètres et ne comporte aucune limite au plan de l'emprise au sol, des caractéristiques du terrain, de l'occupation maximale.

- En conséquence, les zones UFc d'Andresselles et tout autre, le cas échéant, dans la même situation méconnaissent les dispositions de la Loi littoral précitée. Elles doivent être modifiée pour interdire explicitement toute extension de l'urbanisation.

- Dans le cas de vaste zone UFc rattachée par un côté au moins à une agglomération ou un village, le règlement doit explicitement prévoir l'obligation de continuité de toute extension de l'urbanisation dans le camping du seul côté de l'urbanisation pour assurer la continuité.

C'est le cas par exemple de la zone UFc du hameau de Raventhum à Ambleteuse.

En conclusion, nous demandons un réexamen de toutes les zones UFc et Ufh dans les communes littorales à la lueur des points qui précèdent.

8) Sur la préservation des ZNIEFF bocagères

Le paysage et les milieux bocagers sont considérés comme emblématiques du territoire. Il n'est pas né dans l'évaluation environnementale qu'ils sont en déclin. En revanche, ce sujet est abordé de manière générale et purement quantitatif.

Sauf erreur de notre part, il est regrettable que ne soit pas abordés les aspects qualitatifs (typologie des haies, représentativité des prairies humides et bocagères, qualité des végétations des haies et des prairies bocagères ...).

Les évolutions agricoles sont ciblées comme cause principale à la disparition des bocages. L'extension des carrières est aussi évoquée. Sa portée est nuancée très vite au motif que la réhabilitation susciterait de nouveaux espaces naturels.

L'urbanisation est une troisième cause à peine évoquée mais elle est considérée comme secondaire.

Une approche qualitative aurait permis d'approcher ces différents facteurs sous un autre angle. En effet, il n'est pas établi que les carrières ne supprimeraient pas de secteurs bocagers d'intérêt écologique supérieur à la norme, pas plus que l'urbanisation. Or, on sait que l'homogénéité des prairies bocagères, facteur de qualité, est souvent supérieure aux abords des fermes, les terres proches des étables étant plus volontiers dédiées à l'élevage.

C'est précisément ces prairies bocagères qui sont affectées en priorité par l'urbanisation puisqu'elles sont les plus proches de l'habitat.

La collectivité se donne pour but de préserver les espaces bocagers. A cette fin, elle ne juge pourtant pas utile de créer de 'cœurs de biodiversité' bocagers, ce qui est éminemment regrettable. Elle le justifie page 230 au motif qu'elles s'imbriqueraient parfois dans des zones urbanisées. Parfois ne voulant pas dire 'toujours', l'argument n'apparaît pas crédible.

Elle dispose pourtant dans les sources d'inventaire de plusieurs ZNIEFF dédiées au bocage. La ZNIEFF n° 267 par exemple, dite bocage de Ferques (vallée du Blacourt) est relativement peu prise en compte dans les choix de la collectivité.

Cette ZNIEFF est pourtant compromise pour une grande partie soit à court terme soit à plus long terme par l'extension des carrières.

Extrait de la fiche ZNIEFF du bocage de Ferques et du Blacourt



La zone entourée est menacée directement par les activités de carrière à court ou long terme.

Une part significative de la ZNIEFF est donc compromise par les zones dédiées aux carrières.

Il est cocasse de voir que les zonages Nd et Ne sont des zonages de protection des ressources naturelles du sous-sol alors qu'il s'agit précisément de les exploiter et de **détruire** les sites et éléments naturels en place.

Or, la richesse écologique de ce site est connue (cf. la fiche ZNIEFF).

Elle était d'ailleurs actée dans l'évaluation environnementale du plan de 2019 elle-même.

Bien qu'intensément exploitée pour le calcaire et la dolomie, le secteur du Bassin Carrer présente des habitats naturels riches et variés. Au Nord des carrières, la Vallée du Blacourt se caractérise par le développement de prairies mairiales et prairies hygrophiles très originales sur des substrats géologiques diversifiés (calcaires et dolomies compactes, argilles, argiles, craie marmorée). L'intérêt botanique de ce site n'a été mis en avant que très récemment, ce qui explique son statut de nouvelle ZNIEFF créée en 2010. A l'est du Bassin Carrer, les Bois de Fennes et de Beaulieu se situent au droit de sols plus acides et argileux et encadrent la Vallée du Crembreux. La Carrière de La Parisienne représente un exemple de recolonisation naturelle d'un ancien site d'exploitation abandonné dans les années 1950. Quelques prairies hygrophiles intéressantes sont également présentes à l'Est de ces deux bois. Au niveau de la faune, le secteur du Bassin Carrer est un lieu privilégié pour l'hivernage des coléoptères de chasse-souris, en particulier le site de la Forteresse de Menyocques. Les nombreux habitats humides associés au Blacourt et au Crembreux accueillent également une batrachofaune riche avec plusieurs espèces déterminantes de ZNIEFF.

	<p>La collectivité a entendu composer avec les éléments de connaissance disponibles et la vocation de zones de dépotoirs de déchets inertes ou d'exploitation pressenties pour l'activité de carrière.</p> <p>En effet, des éléments disparates, espaces boisés classés, prairies et quelques haies, sont qualifiés d'éléments remarquables à préserver au plan B des communes de Leulinghem et Forques.</p> <p>Cet angle d'approche est partiel et pour tout dire "compensatoire". Ce choix ne saurait répondre à l'objectif assigné au document d'urbanisme de protéger les sites, paysages et milieux naturels en fonction des connaissances disponibles à un moment donné.</p> <p>La préexistence d'accord ancien pour l'exploitation des carrières ne fait pas obstacle aux obligations légales qui découlent des politiques environnementales et des connaissances actuelles.</p> <p>La protection de quelques éléments naturels disparates ne suffit pas dans la mesure où manque la notion d'espace ou site naturel qui donne du sens à des éléments disparates.</p> <p>En conclusion, la collectivité doit reconsidérer ses choix d'urbanisme pour se donner les moyens de préserver de façon efficace les enjeux écologiques mis en évidence par l'inventaire ZNIEFF et les apports du PNR sur les haies, mares et prairies. Il convient de raisonner en "site et espace naturel" et pas seulement en éléments naturels isolés à tenter de conserver, si tant est que ce soit possible, dans un contexte hostile.</p> <p>A ce stade, les zonages Nc et Nd organisent la disparition d'une partie de la ZNIEFF, ce qui est inacceptable. La collectivité doit tirer les conclusions de ses propres analyses et reclasser les zones Nd du secteur de La Malassise (entre l'ancienne ferme du Rezelinghem et les premières maisons excentrées des Communes) en zone N afin d'intégrer la dimension spatiale indispensable à une protection sérieuse et efficace du site.</p> <p>Conclusion</p> <p>Le GDEAM attend de la commission d'enquête qu'elle interpelle la collectivité sur les points développés dans ce mémoire et en tire les conclusions qui s'imposent.</p> <p>Le temps a manqué pour rencontrer la commission d'enquête et les documents n'ont été que partiellement visités pour la raison énoncée en préambule. L'association se réserve la faculté d'apporter son éclairage sur d'autres sujets ultérieurement.</p> <p>Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.</p> <p>Pour l'association, le 03 décembre 2024,</p> <p>Marc Everard, Rédacteur de la synthèse</p> <p style="text-align: center;">16</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Général CCT2C • Règlement • ZNIEFF • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Résumé non technique : il pourra être ajusté.

Règlement des zones agricoles et naturelles : le lexique mentionné est celui du PLUi approuvé en 2019. Les définitions mentionnées dans le courrier n'existent plus dans le règlement du PLUi révisé arrêté en septembre 2024.

Tel qu'arrêté, le règlement écrit est conforme à l'article L.151-11, qui précise que dans les zones A/N, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement écrit des zones A/N du PLUi révisé (p.160 et 185) comporte plusieurs nouvelles prescriptions sur l'implantation des antennes paraboliques et antennes relais de téléphonie mobile : elles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique, et privilégier une implantation sur des bâtiments existants. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Les antennes paraboliques doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer aux constructions environnantes. Il est préféré :

- Pour les antennes paraboliques : une pose sur la souche de cheminée
- Pour les antennes relais de téléphonie mobile : un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

De plus, p34 du règlement écrit du PLUi révisé : pour les arbres remarquables identifiés au plan B, le PLUi fixe désormais une distance minimale permettant de ne pas porter atteinte au système racinaire des arbres.

Enclaves A/N en zones NL : ces zones ont été définies en concertation avec les partenaires (Chambre d'Agriculture, exploitants et PNR notamment), afin de permettre le développement et la pérennité des exploitations agricoles du territoire.

Bande de 100m/EPR : le règlement du PLUi révisé évoque le principe de la "bande de 100m" et la présence des espaces proches du rivage (p14). Le règlement des zones U/N/A pourra être complété pour la bonne information du public.

Extension limitée de l'urbanisation en EPR : le règlement de la zone UR (qui concerne notamment Ambleteuse) pourra évoluer pour fixer des règles de hauteur max. et d'emprise max. du bâti.

Périmètre de 100m autour des exploitations agricoles : Le mode de représentation choisi correspond à des règles établies de sémiologie graphique. Le point représente l'exploitation agricole dans son entièreté. De plus, il s'agit uniquement d'une information de fond de plan qui permet de donner davantage d'information de contexte à l'instruction des autorisations d'urbanisme. La distance de 100m sera plus finement appréciée à l'instruction des projets.

Campings : il n'existe pas de zone UFh dans le PLUi révisé arrêté en septembre 2024. Pour le cas évoqué du camping d'Audresselles, le fait d'étoffer la zone urbaine sur le site de la Briquèterie (zone 1AUh), autour du pôle d'animation du village que représente la salle des fêtes, le Musée maritime et son atelier charpentier (projet polyvalent), démontre la continuité de l'urbanisation avec le village, et la pertinence du maintien du camping en zone UFc.

Zones de carrières : le zonage Nc/Nd se base sur le Plan de Paysage du Bassin Carrier de Marquise, qui définit les possibilités de dépôt des matériaux issus de l'extraction des carrières.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

**Observation N°
142 (Mairie de
Wierre-Effroy)**

03/12/2024 10:12:00

Par Mme MAZURIER Odile (Particulier) - 37 rue de la Berguette 62250 WACQUINGHEN ()

Dépôt d'un courrier

COURRIER MAZURIER ODILE - 03.12.24_pages-to-jpg-0002.jpg

Pièces-jointes

MAZURIER Odile
37 rue de la Berguette
62250 Wacquinghen
diffusionnaire - 2B.45
superficie du terrain - 5057m²

Wacquinghen
le 31/12/24

J'ai acheté un terrain à Wacquinghen en 1989. à l'époque la SAFER a rendu certains faux actes pour qu'il puisse accueillir une construction. L'erreur a été considérée sur la totalité de la superficie. Une épave avait plusieurs vocation agricole depuis bien des années.

En 2024, on m'annonce que l'Etat va déclasser cette parcelle en zone agricole alors que durant toutes ces années, j'ai payé toutes les taxes et impôts en conséquence. Pour moi, cela constitue un désaveu de l'Etat.

Il y a déjà une maison à usage d'habitation sur ce terrain donc manifestement, il ne retournera jamais dans le domaine agricole !

Dans la rue de la Berguette, je ne retourne dans la zone que les "à habitats diffus".

La commune de Wacquinghen a une très petite superficie elle est d'ailleurs l'une des plus petites communes de la Terre des 2 Corps. A Wacquinghen, il n'y a donc aucune habitations qui ne soit très éloigné du centre du village.

La construction d'une habitation supplémentaire sur mon terrain ne semblerait pas constituer de "mitage" (terme employé par les services lors de la révision publique de 2014/2015).

Le réseau d'eau potable, le réseau électrique et la fibre passent bien devant mon terrain. Il n'y aurait pas lieu de l'extension de ces derniers. Pour ce qui est de l'assainissement il n'y a pas de réseau collectif dans la rue, nous sommes autonomes et aux normes donc cela ne représente pas

COURRIER MAZURIER ODILE - 03.12.24_pages-to-jpg-0001.jpg

de problème à ce niveau -> pas non plus.
Avec cette déclassification, si demain je perds mon autonomie, je ne trouverai également limitée par une éventuelle extension du rez de chaussée de ma maison (uniquement 30 m² + 15%). C'est incompréhensible car le Département (par le biais du Conseil général) encourage le maintien à domicile des personnes âgées ou dépendantes. Pendant des décennies, on nous a parlé de déclassification rurale. L'Etat incitant la population à retourner s'installer à la campagne pour sauver les écoles, les petits commerces... Maintenant que nous sommes venus à la campagne, l'Etat veut nous spolia de nos droits sans aucune consultation, sans argument valable et bien sûr sans aucune compensation financière.
Quel est l'intérêt désormais d'être propriétaire à la campagne ?
Avec ce reclassement en zone agricole, vous allez rayer notre petit village de la carte.
Je vous demande donc de ne pas déclasser mon terrain et de le laisser constructible comme il l'était lors de son achat.

Thierry

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wacquinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 83.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant, les zones UCb-I ou UCd, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole. Néanmoins, l'extension et la densification des hameaux diffus est de l'étalement urbain donc interdit.

Observation N° 143 (Mairie de Wierre-Effroy)	03/12/2024 10:27:00
Par Mme PRUVOST Anne-Marie (Particulier) - Building B91, rue Victor Hugo 62200 BOULOGNE-SUR-MER ()	
La parcelle AO533 en surplus des parcelles AO531 et AO532 constructibles est souhaitable en terrain constructible pour une maison (augmentation du nombre d'habitants et proximité de l'autoroute A16) - terrain affecté "Les Ecaillettes" - superficie 20a 81ca	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Offrethun • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AO533

Voir réponse à l'observation 2 et l'observation 83.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 144 (Mairie de Wierre-Effroy)	03/12/2024 11:14:00
Par MME HURET Thérèse (Particulier) - 220 rue de la Ronville 62720 WIERRE-EFFROY ()	
Laisse ce jour au représentant de la commission d'enquête (avec copie au Maire de Wierre-Effroy) un courrier demandant : 1) le maintien des maisons d'habitation au lieu-dit "la Clique" en zone d'espace urbain UCb1 (comme actuellement avant révision du PLUi) 2) le classement en terrain constructible de la parcelle numérotée 162 au cadastre à la Clique (située entre plusieurs maisons déjà existantes et déjà desservies par l'eau, l'électricité et la fibre)	
Pièces-jointes	MME HURET Thérèse - Courrier du 26.11.2024.jpg

Mme HURET Thérèse
220 rue de La Ronville
62720 WIERRE-EFFROY
Tél. : 09 83 77 69 97

le 26/11/2024

Objet : observations et propositions dans le cadre de l'enquête publique liée à la révision du PLUi de La terre des 2 caps

PI : courrier du 16/08/2022 avec plans et photos et réponse du 18/08/2024

Copies : Président de la Commission d'enquête de révision du PLUi, Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps, Maire et Conseil municipal de Wierre-Effroy, représentant de la Commission d'enquête présent à la permanence du 03/12/2024 en mairie de Wierre-Effroy

Monsieur le Représentant de la Commission d'enquête de révision du PLUi,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours pour la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de La Terre des 2 caps, je vous fais part de deux observations et de deux propositions qui y sont associées.

Observation 1 : je constate sur le projet de révision du PLUi de La Terre des 2 caps que l'ensemble de toutes les maisons d'habitation du lieu-dit La Clique à Wierre-Effroy (situées du 220 au 441 rue de la Ronville) qui sont actuellement en zone UCb-I (espace urbain à vocation résidentielle d'habitat individuel indépendant rural) passeraient selon le nouveau PLUi en zone naturelle et forestière (N).

Proposition associée à cette observation : je demande que cette zone reste classée en zone d'espace urbain comme elle l'est actuellement, puisqu'elle regroupe déjà plusieurs maisons d'habitation.

Observation 2 : je constate sur ce même projet de révision du PLUi que la parcelle numérotée 162 au cadastre, située au lieu-dit La Clique sur la commune de Wierre-Effroy, reste classée en zone naturelle et forestière (N). Ce terrain est situé entre plusieurs maisons déjà existantes, et en face de maisons existantes, au cœur d'une zone actuellement classée UCb-I. Elle est située en bordure de la rue de La Ronville : l'eau, l'électricité et la fibre arrivent déjà sur ce terrain.

Proposition associée à cette observation : je renouvelle ma demande de classement de cette parcelle en terrain constructible.

Vous trouverez ci-joint

- ma demande d'origine, étayée avec plans et photos, déposée le 16/08/2022 sur le registre dématérialisé de 2022 sous le numéro 16 avec copies envoyées au Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps et au Maire et Conseil municipal de Wierre-Effroy,
- la réponse du vice-président délégué Mr Patrick Bernard en date du 18/08/2023.

Je me tiens à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires.

Veillez agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête de révision du PLUi de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps, mes salutations respectueuses.

Thérèse HURET

MME HURET Thérèse - Copie du courrier du 16.08.22 envoyé à la CCT2C.jpg

Mme HURET Thérèse
220 rue de La Ronville
62720 WIERRE-EFFROY
Tél. : 09 83 77 69 97

le 16/08/2022

Objet : demande de classement d'une parcelle en terrain constructible

PJ : plans et photos

Copies : Maire et Conseil municipal de Wierre-Effroy, Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps

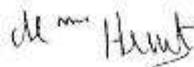
Monsieur le Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps,

Je vous sollicite afin qu'une parcelle agricole m'appartenant puisse être classée en terrain constructible, dans le cadre du prochain PLU intercommunal dont la phase de concertation est en cours, pour un projet de construction de mon petit-fils.

Numérotée 162 au cadastre, cette parcelle est située sur la commune de Wierre-Effroy au lieu-dit La Clique entre plusieurs maisons déjà existantes, et en face de maisons existantes, au cœur d'une zone UCb-1 (espace urbain à vocation résidentielle d'habitat individuel indépendant rural), comme le montrent les photos et l'extrait du cadastre ci-joints. Elle est située en bordure de la rue de La Ronville : l'eau, l'électricité et la fibre arrivent déjà sur ce terrain. Je vous joins des plans et photos de la parcelle et du secteur afin que vous puissiez avoir le meilleur aperçu de ma demande. J'en ai également informé le Maire et le Conseil Municipal de Wierre-Effroy.

Je me tiens à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Monsieur le Président de la Communauté de communes de La Terre des 2 Caps, mes salutations respectueuses.



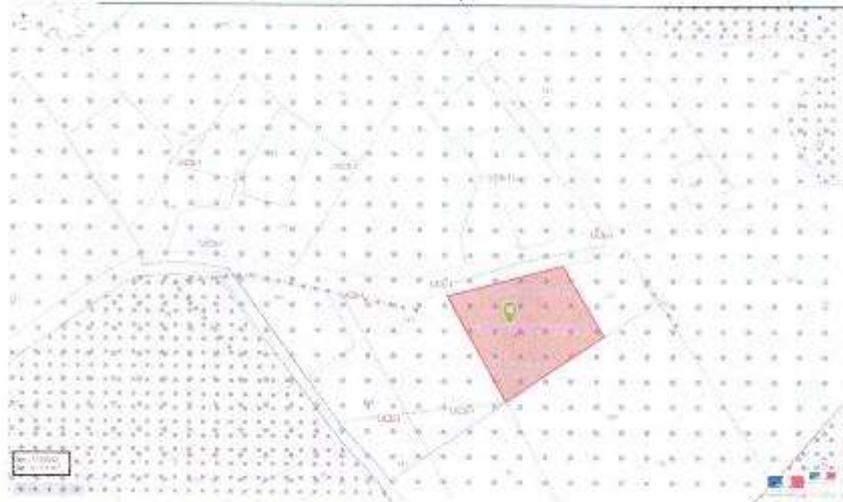
Thérèse HURET

MME HURET Thérèse - PJ au courrier du 16.08.22_page 1.jpg

PLAN 1 - La parcelle que je demande à classer en constructible afin que mon petit-fils puisse y construire sa maison est celle entourée et hachurée en blanc sur ce plan (parcelle numérotée 162 au cadastre) i.e. plan indique la situation actuelle du secteur, avec la zone UCb-1 (espace urbain à vocation résidentielle d'habitat individuel indépendant rural) entourée en rouge et les deux autres maisons habitées de cette zone elles-aussi entourées en rouge



PLAN 2 - Plan cadastral indiquant l'emplacement de la parcelle 162



MME HURET Thérèse - PJ au courrier du 16.08.22_page 2.jpg

Photos de la parcelle concernée :



MME HURET Thérèse - Réponse de la CCT2C au courrier de 2022.jpg

	 <p style="text-align: right;">Marquise, le 16 août, 2023</p> <p style="text-align: right;">Mme Thérèse HURET 220 rue de La Ronville 62250 WIERRE-EFFROY</p> <p>Direction Générale des Services Techniques</p> <p>Service aménagement & urbanisme</p> <p>Dossier suivi par : C. DELBENDE</p> <p>Tél. : 03 21 87 93 26 contact@terre2caps.com</p> <p>Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) Parcelles N° 0167 à Wierre-Effroy - Zone N - destination de terrain constructible</p> <p>Madame,</p> <p>Je reviens vers vous en réponse à votre courrier du 18 août 2022.</p> <p>La procédure de révision du PLUI a été prescrite par délibération de l'assemblée délibérante de la CCT2C en date du 11 mars 2020. A l'heure actuelle, le plan de zonage n'est pas encore définitif et les échanges avec les communes sont toujours en cours. Toutefois, je prends acte de votre demande, qui sera examinée avec attention et en concertation avec les élus et partenaires associés, avant l'arrêt de projet (envisagé début d'année 2024).</p> <p>Pour information (s) observations supplémentaires, dans le cadre des mesures de concertation, un registre reste en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ Sous format « papier » disponible à l'hôtel communautaire de la communauté de communes de La terre des 2 caps (LE CARDO - 62250 MARQUISE) ✦ Sous format dématérialisé à l'adresse suivante : https://www.m532.wedimat.fr/revision-plan-terre-des-2-caps <p>Enfin, à la suite de l'arrêt de projet, conformément à la réglementation en vigueur, une enquête publique sera organisée. Cette dernière sera annoncée par voie d'affichage en mairie et à l'hôtel communautaire, mais aussi par des publications légales dans la presse. L'enquête vous permettra de consulter l'intégralité des informations et des modifications du PLUI. Un commissaire enquêteur, durant deux mois, assurera diverses permanences et répondra aux observations émises par le public avant toute adoption définitive du document (envisagée en 2025). Je vous invite à rester attentif à ces détails de procédure.</p> <p>Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma considération distinguée.</p> <p style="text-align: right;">Pour le Président, Le vice-Président délégué,</p> <p style="text-align: right;"> P. BERGARD</p> <p style="text-align: right;"></p> <p>Copie : M. le Maire de Wierre-Effroy Tél. 03 21 87 93 26 Fax 03 21 87 94 05 contact@terre2caps.com Communauté de Communes - Le Cardo - CS 30050 - 62250 MARQUISE</p>
Appréciations CE	
<p>Thème(s)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wierre-Effroy • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 129](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 145 (RegistreDemat)	04/12/2024 11:44:00
Anonyme	
<p>Remarques liées au règlement du PLUi en zone A Remarque globale : le règlement est complexe, les divers renvois, et les multiples points de détails rendent la lecture difficile voire impossible. De manière générale, le règlement est très peu lisible en termes de présentation.</p> <p>STECAL Remise en cause du sous-secteur Aet (STECAL) à Tardinghen. Interrogation quant à la pertinence du lieu, et à la réglementation en page 166. Extension de « 40 m² », de quoi ? de surface de plancher ? d'emprise au sol ? Pourquoi des constructions liées au tourisme à cet endroit ? Le STECAL n'est pas encadré et laisse place à de nombreuses incertitudes dans un espace agricole isolé, peu desservi par les réseaux. Par ailleurs aucun élément dans les annexes sanitaires ne permet de vérifier si les capacités en termes de réseaux d'eau, incendie etc... sont suffisantes. Ce projet de STECAL n'est pas cohérent avec le PADD qui prévoit de « maîtriser la capacité d'hébergement touristique du territoire » Ainsi, le PADD ne prévoit pas la possibilité de créer de nouveaux équipements sur l'entité « Littoral » : « Sur le Littoral, s'appuyer prioritairement sur les équipements et les structures existants pour conforter et diversifier l'offre d'hébergement touristique. Sur l'Arrière-Littoral, prévoir, si nécessaire, le développement de nouvelles structures en complément de celles du Littoral ». Par ailleurs, dans l'avis sur ce projet de PLUi, le Préfet indique lui-même que le règlement écrit du PLUi est trop permissif.</p> <p>Article A.2-5 page 165 : il n'est pas fait état d'un nombre maximal d'habitations en zone A, tant que ces constructions paraissent « indispensables à l'exploitation agricole ». Les critères définissant la nécessité de constructions de telles habitations à proximité d'exploitations ne sont pas vérifiables à l'instruction. Les constructions à destination d'habitations liées à une nécessité de présence pour gérer une exploitation agricole sont caractérisées par des critères subjectifs mais pas limitées en nombre. Article A.2-6, page 165 : les extensions des bâtiments existants à destination d'habitation sont réglementées et limitées à 30 m² de surface de plancher. Quid de l'aménagement de combles ? Les annexes des bâtiments existants à destinations d'habitation sont réglementées à 30 m² de surface de plancher : quid des garages ? non réglementés dans leur volume donc ... « Les annexes doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment principal ». Qu'est-ce qu'un bâtiment principal ? Celui à destination d'habitation ou celui en zone A qui aura l'emprise la plus importante ? De plus, quelle justification apporter aux 20m maximum ? Comment justifiez-vous votre besoin de réglementer la distance de l'implantation d'une annexe ? Article A2-8 : Dans le secteur Ac uniquement : « Les dépôts temporaires de déchets autorisés à l'usage d'amendement des terres agricoles » Quelle autorisation d'urbanisme se faisant ?</p> <p>Article A8-3 : « Un bonus de 10 % d'emprise au sol » en zone A sera accordé aux constructions faisant preuve "d'exemplarité environnementale selon des conditions posées par le code de la construction et de l'habitation", selon quels critères objectifs d'instruction cette exemplarité pourrait être vérifiée ? Cette disposition du règlement paraît juridiquement peu fiable et difficilement opposable. Article A.8-4 : « Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole ».</p>	

Or ce n'est pas un « usage » mais une « destination », de plus les changements de destinations peuvent être autorisés ce qui laisse à penser que cet article ne permet pas in fine une maîtrise du foncier en zone agricole. Concrètement l'emprise au sol en zone A peut-être plus importante que dans les zones U, quel sens ?

Idem en zone Ac.

En Aeg et Aet : renvoi peu clair

Article A9-1 : « Pour les constructions à destination d'habitation, d'artisanat et de commerce de détails ou de bureau, ainsi que leurs extensions, la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage et 7.5 mètres à l'acrotère » ... la typologie n'étant pas définie, il est envisageable de faire une construction en R+2+C.

Article A.10 page 169 : il y a 3 points : les 25, 26, 27 qui sont repris 3 fois : comment faire un renvoi au règlement en matière d'instruction ?

Article A10-25 : (dans la partie toiture) : « Les débords de toit en égout de toiture sont à favoriser, d'un minimum de 0.30m pour les habitations et annexes de plus de 20 m², jointives ou non, sauf pour les toitures terrasses et les essentages. » Quelle lisibilité ? Quel sens ? Quel Intérêt ?

Article A10-28 et 29, surtout 28 (partie toiture) : « Les toitures plates et les toitures terrasses des nouvelles constructions sont autorisées mais en faible proportion » ... c'est un point de règlement qui va à l'encontre du L111-16 du code de l'urbanisme qui dispose que les PLUI ne peuvent s'opposer « à l'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de constructions permettant d'éviter l'émission de Gaz à effets de serres... » exemple toiture terrasse végétalisée.

Article A10-31 : « [...] Dans les secteurs présentant une couleur différente, il est possible de déroger aux teintes imposées pour correspondre aux constructions attenantes et entourant la parcelle objet de la construction » : on entend que dans un quartier où le RAL est 7016 majoritaire, l'annexe pourra alors avoir une toiture gris anthracite... quid d'un quartier majoritairement de tuiles rouges / orangées, si sur la parcelle du projet se trouve une habitation avec tuiles RAL 7016 ? L'annexe devra être pensée avec une toiture rouge ou pourra être autorisée avec une toiture anthracite ?

Article A10-45/46 : Concernant les hauteurs des clôtures : le point 45 parle d'une hauteur « mesurée à partir du niveau du sol » : terrain naturel, terrain fini ? Le point 46 dispose quant à lui que les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur totale « mesurée à partir du niveau naturel du terrain » : quid d'un terrain remblayé de 30 cm la hauteur totale autorisée ? Est-elle d'1m80 moins 30 cm ?

Toujours en point 46, l'illustration ne reflète pas le règlement puisque sur le schéma on passe de 2 m de hauteur à 1m, alors que le règlement dispose d'une possibilité d'une hauteur à 2 m dans le prolongement du bâti à une hauteur maximale de 1.80m.

Article A10-54 : Pure subjectivité.

Article A10-56 : pourquoi réglementer esthétiquement la pose de panneaux photovoltaïques sans prise en compte de critères techniques, dans un argumentaire qui se veut un encouragement à la prise en compte d'Energie renouvelable ? Pourquoi réglementer tout court ? ... les secteurs sous protection de l'UDAP sont déjà identifiés.

Article A10-58 : ITE : Quelles justifications à limiter une ITE à 20cm d'épaisseur ?

Article A10-59 : « Les façades végétalisées et bande de pleine terre plantées pour plantes grimpantes sont encouragées. Une dérogation de 0.20m par rapport aux règles d'implantation du bâti pourra être autorisée en cas de réalisations de tels aménagements » : Quel suivi ? Quelle pertinence ? Voulez-vous également choisir les plantes ? Les couleurs ? Quel intérêt de réglementer ce point ?

Appréciations CE

Thème(s)

- Général CCT2C
- Règlement

Réponse du maître d'ouvrage :

STECAL Ferme d'Inghen : Zone UEt au PLUi 2019 reclassée Aet dans le cadre de la révision du PLUi. Les Périmètres STECAL (art. L151-19 du CU) inscrits sur le Plan de zonage A du PLUi révisé sont le résultat d'un travail concerté avec la commune tout d'abord, puis les services de l'Etat, les partenaires et sous réserve de l'avis de la CDPENAF. En effet, sur présentation d'un projet de développement économique motivé par le pétitionnaire et soutenu par la commune, peuvent être inscrits des secteurs délimités au sein des zones A et N à titre dérogatoire et exceptionnel. A l'issue de l'enquête publique et compte tenu de l'avis de la commune, ce périmètre STECAL pourra être rediscuté en vue d'une suppression si pas de projet motivé et qui ne peut être soumis au régime de droit commun de la zone Agricole.

Règlement de la zone A : comme précisé dans le lexique (p206), un garage est considéré comme annexe. Ces constructions sont donc encadrées. La notion de bâtiment principal est également définie dans le lexique (p206). L'article L151-12 du Code de l'Urbanisme permet au règlement de préciser la zone d'implantation des annexes, d'où la limite des 20m établie au regard de l'étude de plusieurs cas de figure du territoire. La notion d'exemplarité environnementale est encadrée par le Code de la Construction et de l'Habitation. Seuls les bâtiments agricoles identifiés au Plan B peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Les différents éléments du règlement ont été établis en concertation avec les retours des élus, du PNR, d'architectes locaux et du service d'Autorisation du Droit du Sol de la CCT2C. Les éléments d'illustration pourront être corrigés afin de correspondre au mieux aux éléments rédigés.

Analyse de la commission d'enquête :

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu et n'a pas tenu compte de toutes les remarques. Sa réponse est non exhaustive.

Observation N° 146 (RegistreDemat)	04/12/2024 12:39:00
Anonyme	
Pourquoi le zonage de la ferme d'Inghen est classé dans le secteur Aet ? Pourquoi mettre en place un Stecal dans ce secteur non touristique ? La ferme d'Inghen, située dans un espace agricole isolé, est peu accessible par le chemin venant de la rue de la motte au bourg. Ce chemin ne peut permettre d'accueillir une zone touristique avec hôtellerie, restauration ou autre. Il est d'ailleurs précisé qu'il faut maîtriser la capacité d'hébergement touristique sur le littoral ... Par qui ce choix particulier du zonage de la ferme d'Inghen a t il donc été fait ???	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Tardinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Ferme d'Inghen, Zone UEt au PLUi 2019 reclassée Aet dans le cadre de la révision du PLUi.

Les Périmètres STECAL (art. L151-19 du CU) inscrits sur le Plan de zonage A du PLUi révisé sont le résultat d'un travail concerté avec la commune tout d'abord, puis les services de l'Etat, les partenaires et sous réserve de l'avis de la CDPENAF. En effet, sur présentation d'un projet de développement économique motivé par le pétitionnaire et soutenu par la commune, peuvent être inscrits des secteurs délimités au sein des zones A et N à titre dérogatoire et exceptionnel.

En effet, dès janvier 2023, le pétitionnaire a fait part à la commune et à la CCT2C d'un développement d'une activité orientée vers le tourisme (hôtellerie, lieu de séminaires, de mariages, restauration, artisanat local...).

Un premier projet a été présenté mais irrecevable au regard de la Loi littoral et finalement non soutenu par la commune. Il s'agissait aussi de prendre en compte l'avis du Préfet en date du 22/04/2020, sur le principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages de la Loi Littoral: « Pour les zones à vocation d'activité touristique ou artisanale telles que la zone UE-t, route d'Ausques et chemin d'Inghen sur Tardinghen, un STECAL spécifique encadrant strictement les possibilités d'évolution de l'existant est à prévoir. ».

Un deuxième projet a fait l'objet d'un PC déposé le 25 mars 2024 pour la réalisation de 5 logements dans les 5 dépendances actuelles soutenu par la commune, mais refusé lors de l'instruction du dossier.

A l'issue de l'enquête publique et compte tenu de l'avis de la commune, ce périmètre STECAL pourra être rediscuté en vue d'une suppression si pas de projet motivé et qui ne peut être soumis au régime de droit commun de la zone Agricole.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 147 (RegistreDemat)	04/12/2024 13:58:50
Par A. Gavel (Particulier) - Les Gages Verts 62179 Wissant ()	
<p>indivison Gavel – propriétaires parcelles 65a/84/85 commune de Wissant Ces parcelles, auparavant classées UI, sont désormais en espace agricole A : comment une maison, une entreprise de mécanique générale peuvent-elles être classées en zone d'agriculture ? Où sont « les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique » ? (cf règlement zone A) Pourtant visibles de tous..., ces parcelles sont totalement urbanisées et aménagées, avec parking, clôtures, installations électriques et réseaux, etc... Comment une telle décision peut-elle être prise ? Tout ceci fait sans consultation aucune des propriétaires et sans les avertir du changement de destination... Nous souhaitons que ces parcelles redeviennent constructibles afin de pouvoir nous projeter et réaliser nos projets. A. Gavel</p>	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wissant • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle 65a : zone AI à 76% et AI à 24% au PLUi approuvé en 2019 reclassée A à 100% dans le cadre de la révision du PLUi. Parcelles AO84 et AO85 : zone A. Application de la Loi littoral.

Auparavant les 3 parcelles étaient classées en Ui (zone d'activité) au POS de Wissant approuvé en décembre 2001. Depuis le PLUi approuvé en décembre 2014, les 3 parcelles sont classées en zone A.

Comme répondu en l'observation 2, en concertation avec la commune et les partenaires notamment les services de l'Etat, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole. De plus, en application du code de l'urbanisme (art. L101-2), et de la Loi Climat et Résilience visant à lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, les territoires doivent agir dans leurs documents d'urbanisme sur la problématique du mitage du territoire afin d'atteindre l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels. Par ailleurs, en application de la Loi littorale, au titre de l'application du L121-8 du code de

l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit s'effectuer strictement en continuité avec les villages existants sans coupure.

Enfin, le recours de Mr GAVEL contre le PLUi 2019 enregistré auprès du Tribunal administratif de Lille le 31 janvier 2020, est toujours en cours de jugement. Dans cette attente, aucune modification ne peut être réalisée.

Analyse de la commission d'enquête :

Il y aura lieu de tenir compte du jugement qui sera prononcé suite au recours de monsieur GAVEL.

Observation N° 148 (RegistreDemat)	04/12/2024 14:01:17
Anonyme	
<p>Le règlement du PLUI est un un labyrinthe: très peu lisible, plein de contresens et il apparait peu applicable. Pourquoi rédiger un règlement si restrictif?</p> <p>Sur la commune de Tardinghen, le zonage Aet d'une ferme m'interpelle: pourquoi celle-ci et pas une autre? Pourquoi accorder ce type de droit à certains et pas aux autres? La ferme d'inghen n'est pas le lieu où développer du tourisme léger ni de la restauration.</p>	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement • Tardinghen

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse de l'observation 146](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 149 (RegistreDemat)	04/12/2024 14:13:13
Par Didier Bossut (Particulier) - rue des 3 violons 62179 Tardinghen (didier.bossut@gmail.com)	
<p>Madame, Monsieur,</p> <p>J' apprendis que la commune prévoit une extension de l' enveloppe urbaine dans ma rue (qui se trouve à l' extrémité du village et en hauteur!), alors qu'à la fois ses grandes priorités stratégiques sont l' arrêt de l'extension linéaire des rues ainsi que l' arrêt de constructions dans le haut du village. Je constate donc une contradiction totale! Il faudrait se concentrer sur une densification des constructions dans le village, et pas sur une extension linéaire. Mais il y a plusieurs autres raisons pour s'inquiéter sérieusement de cette proposition d'extension de l' enveloppe urbaine. Ces terrains agricoles en cas de fortes pluies ont déjà beaucoup de difficultés aujourd' hui à arrêter l'eau qui descend vers le village, pour éviter les inondations. Augmenter les surfaces bétonnées ne ferait qu'aggraver le problème. Et je suppose qu' il faudra en plus élargir la rue qui est très étroite à ce niveau-là (et aussi une Veloroute!). Mais aussi ils se trouvent en hauteur et au Sud de la rue, donc risquent de mettre toute la rue dans l'ombre une bonne partie de la journée en fonction des saisons. Ces éléments m'amènent à penser qu'il s'agit d'une erreur dans le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal). Je vous serais reconnaissant(e) d'examiner cette situation et de bien vouloir corriger cette incohérence.</p> <p>Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Tardinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Doublon avec l'observation 89

Analyse de la commission d'enquête :

Exact

Observation N° 150 (Mairie de Wierre- Effroy)	03/12/2024 14:13:00
Par M. LELIEVRE DU BROEUIL Arnaud (Particulier) - 47 rue Nationale - Chemin de l'Estuaire 62164 AMBLETEUSE ()	
J'ai déposé un dossier concernant une demande de zonage agricole sur la commune d'Ambleteuse afin d'y réaliser une écurie active.	
Pièces- jointes	M. LELIEVRE DU BROEUILLE Arnaud - Courrier P1.jpg

Arnaud Lelievre du Broeul
47 rue Nationale
Chemin de P'Estuaries
62166 Amélieux

A l'attention de M. Bouché
Président de la CC 2 TC
Le Gando
62250 Marquise

Objet: Demande de modification de zonage
dans le cadre de la révision du PLU.
Situation d'inégalité de traitement pour mon
exploitation agricole.

Amélieux le 30/11/2024

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la révision en cours du PLU,
je souhaite vous alerte sur la situation
particulière de mon exploitation agricole

"Elong de la Rue de Slack" située à Amélieux.
Actuellement seule une petite partie des parcelles
est classée en zone A, le reste en N°

M. LELIEVRE DUBROEUIL Arnaud - Courrier P 2.jpg

Ce qui est en inadéquation avec son activité exclusivement agricole. Cette situation engendre des contraintes injustifiées pour le maintien et le développement de mon activité à savoir accéder à la zone de 6 capeng-cars et étréage de charbon et poney de sport.

* Inégalité de traitement entre les exploitations agricoles de communes littorales.

Je tiens à souligner que cette situation entraîne une inégalité de traitement manifeste entre mon exploitation et celle de autres communes littorales de la même intercommunalité. Ces dernières sont, pour la plupart voire la totalité, classées en zone agricole (Zone A) bénéficiant ainsi de la protection et des droits associés à ce zonage. Mon exploitation se trouve pénalisée par son classement en zone NE. Ce qui est en contradiction avec le principe d'équité et de cohérence territoriale.

* Arguments justifiant ma demande de reclassement en zone agricole (A)

M. LELIEVRE DU BROEUILLE Arnaud - Courrier P3.jpg

- 1) Caractère agricole de nos sociétés :
 Les activités reposent sur l'exploitation de ces parcelles, qui sont intrinsèquement consacrées à l'agriculture. Ce groupement ne reflète pas la réalité du terrain ni le vocable agricole d'élevage des lieux.
- 2) Injustice vis-à-vis des autres exploitants agricoles
 Le maintien de ce groupement NE favorise pas l'exploitation dans une posture dévalorisante par rapport à celles situées dans des communes voisines.
 Par exemple, ce n'est pas interdit de mettre des arbres de pâturage alors que le code rural le recommande.
 Cela crée une discrimination territoriale qui est contraire aux principes d'aménagement d'égalité et d'équité du territoire.
- 3) Conformité avec les orientations réglementaires et stratégiques :
 Le reclassement de ces parcelles consacrées en zone agricole contribuerait à préserver la fonction agricole, objectif prioritaire des politiques publiques, notamment dans les communes littorales où la pression foncière est particulièrement forte.

M. LELIEVRE DU BROEUIL Arnaud - Courrier P 4.jpg

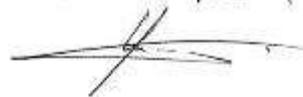
4) Soutien à la pérennité de l'agriculture locale :

L'intégration de mon exploitation dans une zone agricole protégerait mon activité et me permettrait d'investir davantage dans une même activité pour répondre aux besoins du territoire.

Je vous demande donc de recommander le classement de ces parcelles et de les intégrer en zone A dans le cadre de la révision de PLU. Je reste à votre disposition pour tout échange ou visite sur site afin d'examiner cette demande en détail.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.

A. Lelièvre du Broeuille



Pièces jointes :

- Plan cadastral avec identification des parcelles
- Attestation MSA
- Comparaison des zones avec les autres exploitations des communes limitrophes.

M. LELIEVRE DU BROEUILLE Arnaud - PJ 1.jpg



CAPINGHEM, le 13 novembre 2024

Vos références à rappeler
LELIEVRE-DU-BROEUILLE ARNAUD
N° d'immatriculation : 1761062160204

Exp. MSA NORD-PAS-DE-CALAIS CS 30600 59716 LILLE CEDEX 9
000658

Mr ARNAUD LELIEVRE-DU-BROEUILLE
47 RUE NATIONALE
62164 AMBLETEUSE

Unité Organisationnelle : NS62
TEL :

Objet : Bordereau d'appel de cotisations des
non salariés de l'année 2024

Madame, Monsieur,

Nous vous adressons votre appel de cotisations et contributions sociales pour l'année 2024.

Emission du 13 / 11 / 2024

RELEVÉ DE SITUATION

Les montants sont exprimés en euros.

Montant total de vos cotisations de l'année 2024

2 661,00

Le montant restant dû est à régler au plus tard le 12/12/2024

2 661,00

Pour le détail des opérations, veuillez vous reporter au verso de ce document.

Nous restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

MSA NORD-PAS-DE-CALAIS
CS 30600
59716 LILLE CEDEX 9

33 rue du Grand-Bat
59140 Capinghem

TEL : 03 2000 2000

Pour nous rejoindre : nord.pasdecalais.msa.fr



TALON D'IDENTIFICATION À JOINDRE À VOTRE RÈGLEMENT

* à garder et ne pas agréer



Nord - Pas de Calais

LELIEVRE-DU-BROEUILLE ARN
1761062160204 (NS62)

CN-24



Facture n° 05964972/07363

Montant **2661,00** euro(s), à payer pour le 12/12/2024

F5261

folio 18
11/2024
02/2016/020

M. LELIEVRE DU BROEUILLE Arnaud - PJ 2.jpg



11 Estimer nombre zone hachurée.

- Mettre en surbrillance
- Zoomer
- Zoomer (précédent)

Afficher un drapeau sur les parcelles en fonction d'une mise à jour graphique

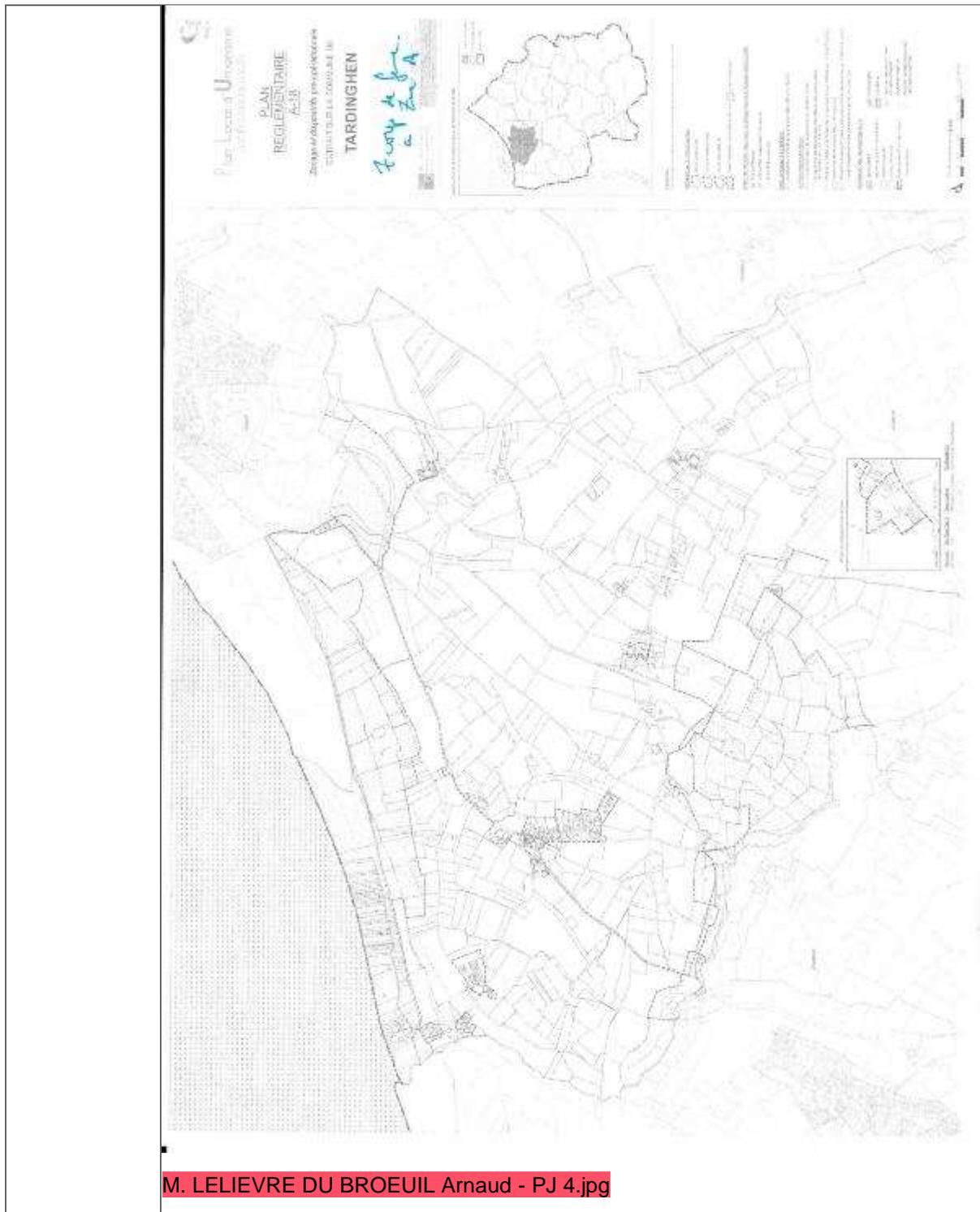
• outils simples

• outils avancés

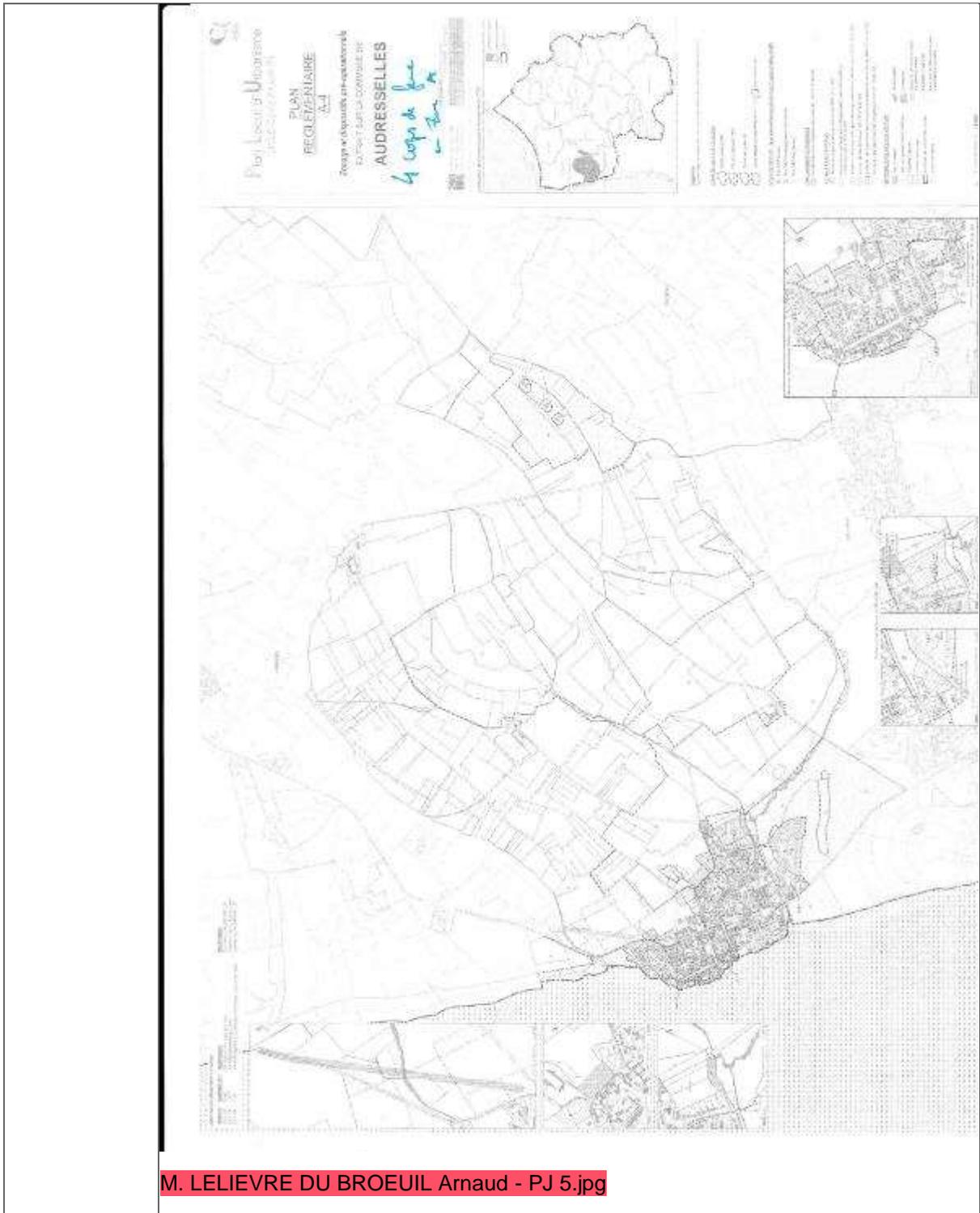
S'informer

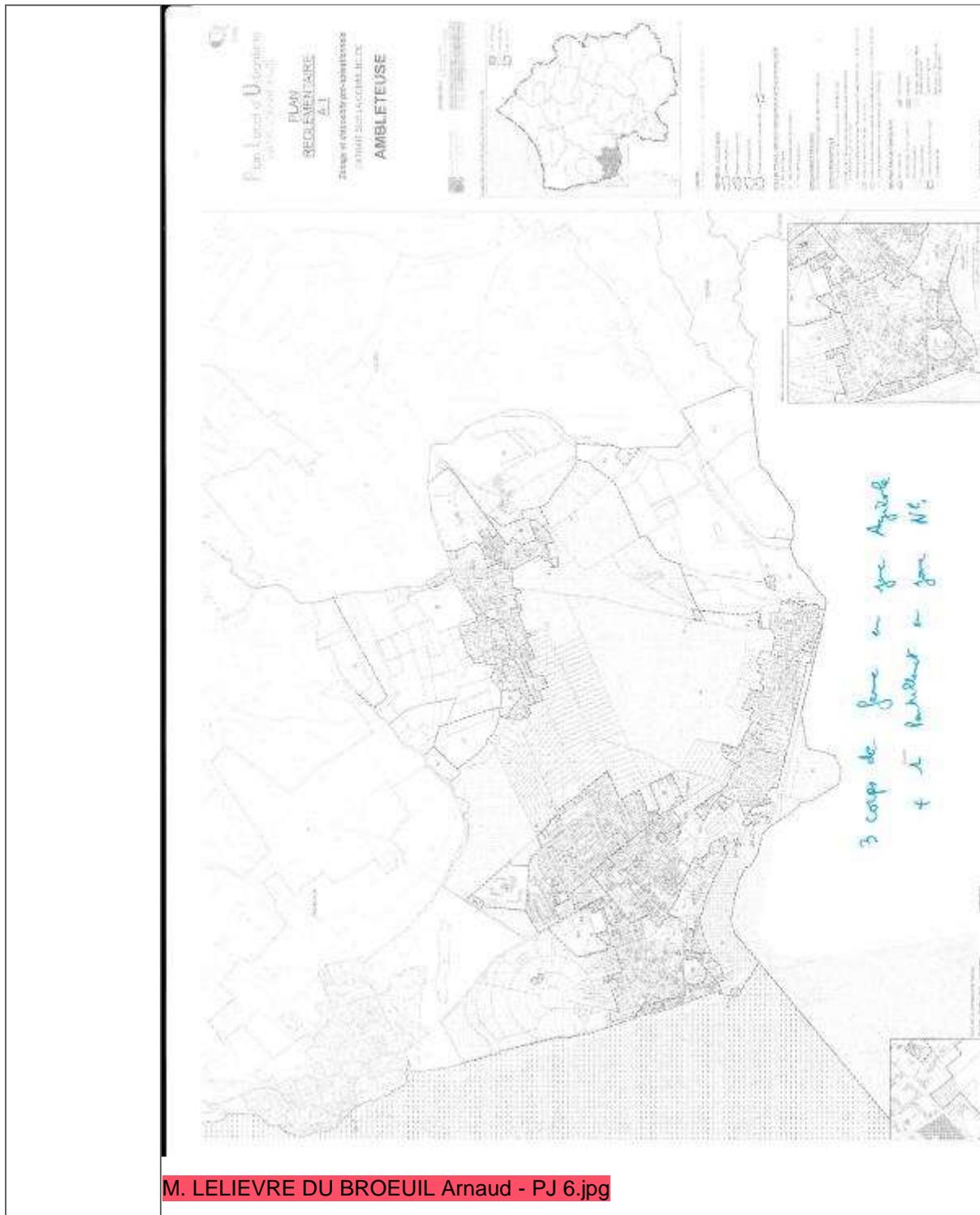
Imprimer

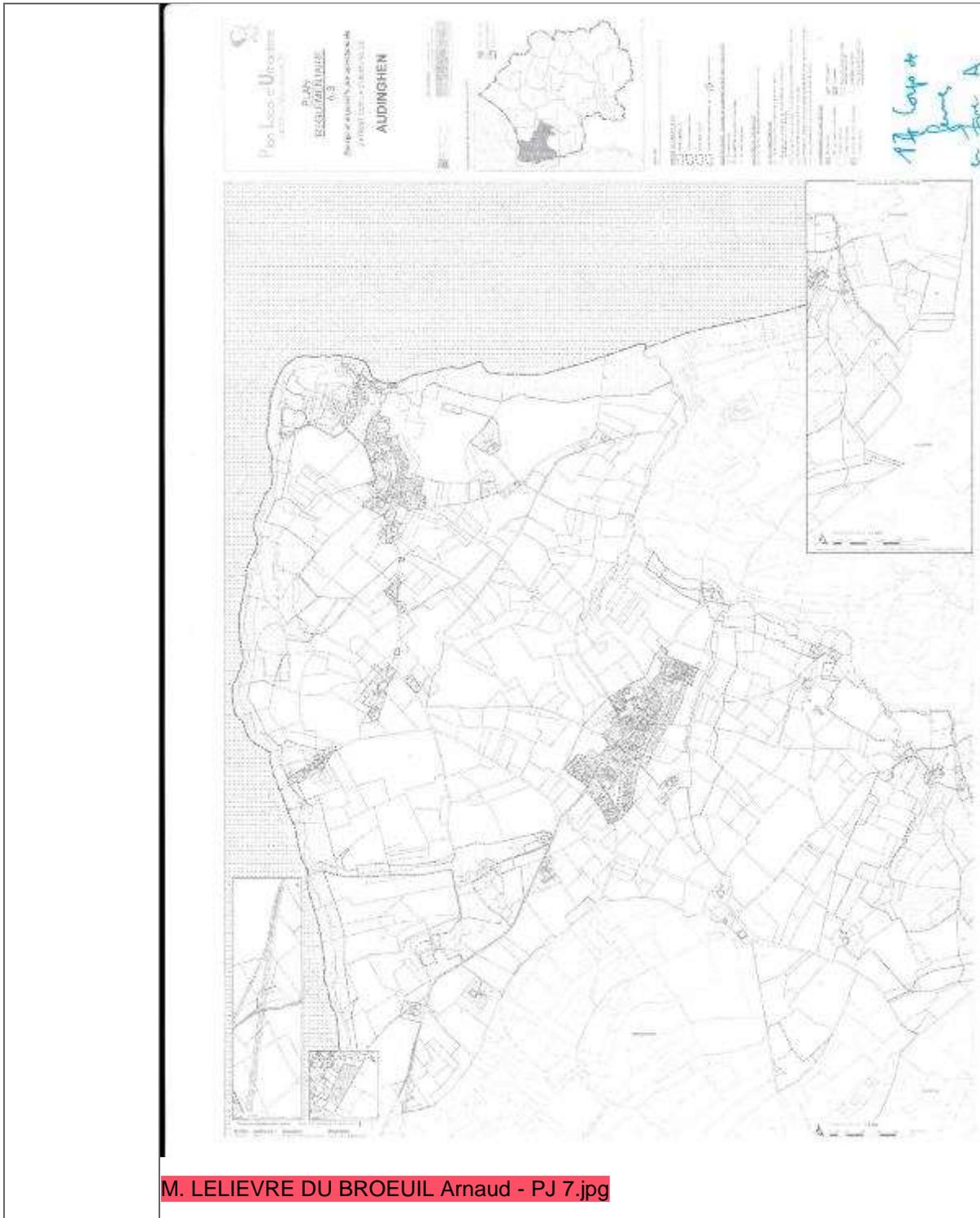
M. LELIEVRE DU BROEUILLE A maud - PJ 3.jpg



M. LELIEVRE DU BROEUIL Arnaud - PJ 4.jpg







M. LELIEVRE DU BROEUIL Arnaud - PJ 7.jpg

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Projet • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelles AH26 et AH23: zone NI, concernées par la servitude des monuments historiques et l'application de la Loi littorale.

Lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2014, les espaces de respiration (zones A) en zone AI ou NI autour des exploitations agricoles ont été définis en concertation avec les exploitants agricoles du territoire, les communes et validés avec la chambre d'agriculture. Ces espaces sont basés sur un relevé des projets de développement des exploitants afin de maintenir l'activité agricole en cohérence avec les objectifs du PADD. Au regard du cadre législatif, en concertation avec la commune, et la chambre d'agriculture, la demande sera étudiée. Cependant, les associations "sauvegardons Ambleteuse", Arméria et collectif SOS baie de Slack refuse cette requête dans un courrier du 27/12/2023 et la commune ne soutient pas non plus cette demande.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 151 (RegistreDemat)	04/12/2024 14:36:46
Anonyme	
<p>Tardinghen, rue des 3 violons - Je me permets de vous contacter au sujet du projet d'extension urbaine envisagé dans cette rue. Cette initiative suscite chez moi de vives inquiétudes quant à son impact sur le caractère authentique et le patrimoine architectural de notre village.</p> <p>En effet, une extension linéaire dans la partie haute de la rue, adjacente aux longères de caractère qui marquent l'entrée du village, risque d'altérer significativement l'esthétique et l'identité de Tardinghen. Ces constructions traditionnelles constituent un élément essentiel de notre patrimoine local, et toute modification de leur environnement immédiat pourrait porter atteinte à leur valeur historique et culturelle.</p> <p>Je sollicite donc des clarifications sur la nature précise de ce projet d'extension et les mesures envisagées pour préserver l'intégrité architecturale et paysagère de notre village. Il me semble essentiel de concilier développement urbain et conservation du patrimoine afin de maintenir le charme et l'authenticité de Tardinghen.</p>	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Tardinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Analyse de la commission d'enquête :

Réponse déjà faite et approuvée.

Observation N° 152 (Mairie de Wierre-Effroy)	03/12/2024 15:27:00
Par MME HAMY Valérie (Particulier) - 18 rue des Haguettes 62164 AMBLETEUSE ()	
Dépôt d'un courrier de 15 pages pour une requête sur la parcelle B293 de MANNINGHEN-HENNE	
Pièces-jointes	MME HAMY Valérie - Courrier P 1.jpg

Mme HAMY Valérie
18 rue des Haguettes
RAVENTHUN
62164 AMBLETEUSE
06.22.95.36.26
hamyvalerie1@gmail.com

Commissaire enquêteur
PLUI terre des 2caps

Ambleteuse,
Le 03 décembre 2024

Objet PLUI Maninghen henne

Référence cadastrale B 293

Ce document comporte quinze (15) pages, numérotées dans l'ordre croissant à partir de celle-ci, il est remis en main propre à la mairie de Wierre Effroy le 03/12/2024 dans le cadre de la Consultation portant sur la révision du PLUI de 2019. Il est adressé par Mme HAMY au commissaire enquêteur et concerne le façonnage du PLUI sur la commune de Maninghen Henne, et plus précisément sur la parcelle cadastrée B293

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de votre mission, de votre devoir d'impartialité et de la responsabilité qui vous incombe, j'attire votre attention sur une injustice qui perdure depuis 2014.

Propriétaire d'une parcelle cadastrée B293 sur la commune de Maninghen Henne, mon terrain qui était en zone NB a été classé en zone Agricole depuis le PLUI de 2014. Les parcelles de mon frère B 295 et ma sœur B 294 ont subi le même sort alors que d'autres terrains ou partie de terrain sont passés de zone NB à Uad ou NC à UCB et qu'on m'a refusé un permis de construire. Je vous sollicite pour que ma parcelle soit intégrée en zone UCD comme la parcelle voisine pour rectifier une injustice qui date de 2014. C'est le PLUI de 2014 qui a servi de base aux suivants sur la commune de Maninghen henne.

Après enquête, constat et analyse, j'ai pu observer différentes incohérences sur la commune de Maninghen Henne. Je vous retrace une partie de l'historique, vous fais part de mes différentes observations et vous explique mes motivations à remettre ce terrain dans la zone constructible. Je vous cite les références et les documents nécessaires à votre propre analyse.

16 mars 2011 Prescription de l'élaboration du PLUI

20 février 2013 **Permis** de construire pour AB 135 commencé le 02 octobre 2017

25 février 2013 **Permis** de construire pour A199 appartenant à un membre de famille d'un ancien conseiller municipal

Septembre 2013 Arrêt de projet concernant le nouveau zonage de la commune. Sur le projet on peut constater que certaines parcelles ont des carrés noirs pour indiquer qu'un permis a été délivré. Ici le cadastre utilisé était celui de 2011. Les habitations ont donc été ajoutées après cette date.

- On peut voir qu'en juillet 2013 la parcelle B322 sur la zone UE est en cours de construction, juste sortie de terre. La parcelle B 323 n'est pas encore commencée mais les travaux de terrassement sont en cours et le permis est affiché. Ces 2 nouvelles constructions ont été construites sur un champ agricole divisé en octobre, donc après la décision de création du PLUI. Parcelle qui sera par la suite dans un secteur non constructible
- La parcelle A 199 en Zone NB était en création d'entrée de terrain en juillet 2013, le permis a été accordé le 25 02 2013. Parcelle qui sera par la suite dans un secteur non constructible
- B 308 était déjà construite
- On peut constater que des zones agricoles sont transformées en zone UCB et que des terrains agricoles ont été divisés récemment
- Deux zones construites en dessous de mon terrain sont reprise en zone AH
- La parcelle A 235 crée le 13/04,2011 était en cours de construction à l'arrêt de projet. Cette parcelle est situé en fond de terrain. Or dans le POS de l'époque la construction ne pouvait être réalisé qu'avec 20 m de façade. Ce qui n'était aps le cas car c'était une allée qui donnait sur l'impasse
- SEULS les parcelles de mon frère ma sœur et moi ont été passées en zone agricole. La commune a fait l'inverse de ce qu'il fallait faire. Des terrains appartenant à des agriculteurs ou ex agriculteurs passent en constructibles et nos parcelles passent en agricole alors que nous ne sommes pas agriculteurs. Pourquoi nos terrains déclassés, est-ce parce que nous n'habitons pas dans la commune ou parce que nous ne sommes pas nous-même agriculteurs ? Je me sens lésé. C'est à partir de ce découpage que ma parcelle B293 restera déclassée pour la suite des PLUI. En plus de ce constat d'autres événements comme le refus de constructibilité me laissent penser que mon ressenti est juste.

Le traitement qui nous a été infligé est l'inverse du traitement de faveur accordé à certaines parcelles.

Le conseil municipal qui a arrêté ce projet était composé en bonne partie d'agriculteurs, chasseurs en activité ou retraités ou de conseillers ayant un lien de parenté avec cette activité.

19 Février 2014 second arrêt de projet

Le zonage est révisé.

23 mars 2014 Elections municipales (sur 11 conseillers 4 sont renouvelés)

En juillet 2014 j'apprends par hasard que le PLUI de la commune fait l'objet de modifications et que mon terrain bascule en zone agricole. Pour quelles raisons en zone agricole ? D'après la Cerema l'objectif d'une zone agricole est de préserver le foncier agricole. Or mon terrain d'une surface de 3778 m² ne fait pas partie d'un corps de ferme et ne constitue pas une partie essentielle d'une exploitation selon l'article de loi L.411.3 du Code Rural appliquée par l'arrêté préfectoral du 19 septembre 1995 du Pas de Calais. Il a bien une surface inférieure à 5000 m².

10 juin au 16 juillet 2014 Enquête publique

Je dépose une demande sur le registre de concertation à Audinghen pendant la période d'enquête publique. Ma requête avait pour but le non déclassement de ma parcelle. J'ai expliqué que celui-ci représentait une dent creuse au milieu d'habitations reprises en zone UCB

J'obtiens, au cours de mes différentes démarches, un plan avec une date indiquée dessus 10.06.2014 et la mention « PLU intercommunal » « arrêt de projet » Sur ce document on peut remarquer que plusieurs maisons étaient en cours de construction juste avant le changement de PLU (B322/B323 dans la zone UE ; A235/A199 dans la zone NB /B308/ AB125/AB135/Zone UAD) et que notre terrain était entouré de parcelles situées en zone UCB en amont et en aval. La zone AH était transformée en zone UCB ?

Les maisons construites en zone UE (zone à vocation économique) au moment du POS ne semble pas respecter les règles de limite d'implantation 25 m en retrait maxi et retrait de 8 m par rapport à l'alignement (B 322 et B 323) et activité économique.

17 Juillet 2014 je fais une demande de Certificat d'Urbanisme qui ne me parvient pas dans les délais

01.08.2014 Permis de construire pour B326-329-330 commencé le 17 mars 2015. Zone agricole au moment de la demande sous le POS. **Permis accordé après l'enquête publique du nouveau PLU en cours. Permis accordé en 2014 sur une zone agricole donc illégal.**

Jeudi 02 octobre 18 H : RDV avec Monsieur le Maire qui se retranche derrière le certificat d'urbanisme qu'il ne m'a pas encore fait parvenir.

06.10.2014 Le maire signe le CU. 2 mois et demi après son dépôt et après que je l'ai eu rencontré. Pourquoi le maire a-t-il fait trainer la signature des certificats d'urbanisme ?

07 octobre 2014 mon frère, propriétaire d'une parcelle adjacente, m'informe par mail qu'il a eu par téléphone la secrétaire de mairie qui indique qu'elle vient d'envoyer les CU par recommandé. Elle précise qu'ils sont tacites avec un avis favorable mais que « le maire n'est pas pour de nouvelles constructions ».

Etrange pour une commune de 108 logements en 2007 qui accorde au moins 8 permis entre la décision d'élaboration du PLU mars 2011 et son approbation décembre 2014.

Etrange que cette même commune refuse de nouvelles constructions aux personnes à qui elle a volontairement déclassé le terrain en zone agricole

Etrange qu'une bonne partie des parcelles nouvellement construites appartiennent, appartenaient à des agriculteurs ou membres de leur famille, voire membre du conseil municipal.

Etrange que ceux qui sont pénalisés dans le premier projet de PLU sont des personnes qui n'habitent pas la commune. Discrimination ?

Etrange que dans l'analyse on retrouve des noms de famille qui reviennent sur différentes parcelles favorisées ou des liens de parenté ou un rapport avec l'urbanisme ou le conseil municipal.

A cette époque une des parcelles agricoles appartenant au maire était classée en zone UAD (A193). En 2024 la parcelle est coupée en deux (A248 et 249) et une partie est construite.

Pourquoi le maire qui n'était pas favorable à de nouvelles constructions lors de notre demande en 2014 a une construction récente sur sa parcelle (A248) alors que le terrain était cultivé encore en 2019 et que la surface dépassait les 5000 m2 et était donc du foncier agricole à préserver. La surface cultivée englobe les parcelles 248-249 et 225 qui appartiennent sûrement au même propriétaire et qui constitue donc très grande surface agricole cultivée. Cette surface était donc potentiellement une réserve agricole foncière.

En octobre 2014 je mets mon terrain en vente.

Des personnes sont intéressées. L'une d'entre elles me fait savoir par mail que le maire lui a indiqué que le terrain n'était pas constructible. Mais son constructeur s'est renseigné à la terre des 2 caps qui a indiqué que selon le bon vouloir du maire ça pouvait changer. Sauf que rien n'a changé pour moi et que mon terrain n'a pu être vendu pour une construction.

17.12.2014 Approbation PLUI qui a été revu un peu après l'enquête publique, en particulier le zonage en dessous de nos parcelles. Pourquoi ce déclassement en zone agricole ?

Dans ce PLUI on constatera

- Des terrains pour lesquelles on a modifié une partie qui était en zone agricole pour basculer en zone constructible en UCD (A192-A159-A157-A172-A180) et en UAD B311/B170. Une particularité est à noter sur la parcelle B 311 l'habitation avait été construite sur la zone NC de l'époque.
- Des parcelles ont fait l'objet de changement de zonage pour une zone UCD (AB 57/62 AB 127 à AB 132) et, ont ainsi changé de non constructibles à constructibles. De plus sur ces mêmes parcelles acquises en 2008 d'un corps de ferme, ont été transformées en logement alors que les parcelles étaient en zone agricole. Un permis était affiché en 2009.
- D'autres également ont eu cette faveur AB4/AB142 à AB 145 ainsi que B 345 à B 347. Ces parcelles ont fait l'objet de redécoupage après le PLUI de 2014. Ces parcelles appartenant à un agriculteur en activité jusqu'à fin janvier 2017 qui était élu au conseil municipal.
- Une parcelle A 137 était classée en zone agricole au Pos et a été passée en zone UCB. Le nom de famille de la propriétaire est le même que la parcelle A89.
- Quelques parcelles sont passées de la zone NB à la zone UAD : AB 112 à AB 116. Et AB 110 en partie. Ainsi que les parcelles B 219/B170, Deux parcelles appartiennent à des conseillers municipaux élus en 2014 et deux autres parcelles appartiennent aux frères de l'un d'entre eux.
- Une habitation isolée a été rattachée à la zone UD alors qu'elle est au milieu de terrains agricoles A 89 et loin du cœur du village. D'autres parcelles construites ont pourtant été classées en zone agricole alors qu'elles n'étaient pas isolées. La parcelle A 89 isolée en plein champ loin du cœur du village dont le propriétaire travaille à la DDTM est un exemple d'étalement urbain que l'on a tout de même classé en zone UCD. Pourquoi ? Le classement en zone Agricole aurait été plus logique d'après le raisonnement de la commune. En comparaison avec ma parcelle qui jouxte une habitation et qui est à proximité du cœur du village. Le maire a inversé la situation, une parcelle isolée en milieu d'un champ versus 3 parcelles entourées d'habitations déclassées en zone agricole. Illogique !
- 2 terrains agricoles ont une zone de réserve en UAD (A193 terrain appartenant au maire qui est encore déclaré en tant qu'entrepreneur individuel dans le domaine des cultures de céréales et (société com) qui est au GIC pour 22 hectares (chasse) ce qui signifierait que sa parcelle aurait dû être classée en agricole puisqu'il est toujours considéré en activité) et en UCD pour la B321. Les terrains étaient déclarés en culture agricole et avaient des surfaces supérieures à 5000 m2.
- Des terrains situés après la mairie qui s'arrêtent à ma parcelle sont classés en zone UCD mais sont détachés du centre village par un corps de ferme. Sur cette partie il restait en 2014, 2 terrains à bâtir. Ils ont été classés en UCD et appartenaient à un propriétaire portant un nom de famille récurrent dans les parcelles avantagées de mon analyse.
- Quelques parcelles sont passées de zone NB à agricole. Ces parcelles sont soit rattachées à un corps de ferme, soit ceux sont des parcelles de grande surface soit elles étaient déjà construites.

- Il n'y a que B293/B294 et B295 qui ont été déclassées alors qu'elles ne sont pas de grandes surfaces, ne sont pas à vocation agricole ni rattachées à un corps de ferme, ni déjà construites.
- Une zone naturelle a été créée, pourtant une parcelle AB 137 vue du ciel était fortement arborée mais n'a pas été incluse dans la zone naturelle alors que d'autres parties de parcelles, sans végétation abondante sont dans la zone N.
- Les plans ont été modifiés après la concertation publique : Sur les plans adoptés à cette date, le zonage a changé pour les parcelles juste en dessous des nôtres. Ainsi après remarque sur le changement de zonage de ma parcelle en comparaison avec celles en amont et en aval, c'était une dent creuse, les parcelles situées en contre bas sont elles aussi passées en zone agricole alors que ceux sont des terrains avec une maison implantée dessus. Plutôt que passer mon terrain en zone UCB on a préféré passer des parcelles déjà construites en zone agricole alors que ceux sont des parcelles qui ne relèvent pas de l'agriculture et qu'il n'y a aucun équipement, aucune installation agricole ou nécessaire à une exploitation agricole. Il s'agit de maisons individuelles.
- Le zonage a bougé un peu et certaines parcelles ont été créées (AB 135-134 et A235).

Les parcelles B293/B294 et B295 appartenant à 3 personnes différentes (mon frère, ma sœur et moi) sont ainsi passées en zone agricole. L'article R 123-7 du code rural indique « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » Or je rappelle que ma parcelle ne fait que 3778 m², n'est pas substantielle à une activité agricole, qu'elle était classée en Zone NB pour partie avant les changements intervenus depuis PLUI de 2014. Cette parcelle était en herbe et prêtée à titre gratuit pour entretien. Cependant en 2015 elle a été détournée de son usage avec mise en culture sans autorisation. Etrangement cela s'est fait en parallèle de la modification de classement intervenu avec le PLUI. L'agriculteur est le frère d'un conseiller municipal élu en mars 2014.

De plus cette parcelle est bordée par des habitations au dessus et en dessous pour celle de mon frère, elle dispose de toutes les caractéristiques nécessaires à une construction sans entraîner de coût supplémentaire à la commune puisque les raccordements sont présents, il y a un accès direct sur la voirie, la parcelle est à 300 m de la mairie (théoriquement le cœur d'un village). Le compte rendu du conseil municipal de Maninghen henne du 05 décembre 2013 indiquait que pour le PLUI 3 zones se dégageaient du territoire de la commune UAd1 : Centre villages ruraux/UCb : Terrain de 500 m² minimum/UCd : pas de règle. Aucune information sur la zone agricole. Par contre on peut constater que le cœur du village est à proximité de ma parcelle puisque le point le plus proche de la zone UAD par rapport à mon terrain se situe à 240 m alors qu'à l'autre extrémité du village, la dernière maison classée en UCD est à 365 m du point le plus proche. Si l'on prend Henne qui est encore plus éloigné du village mais classé en UCB on est à 947 m. Dans l'autre sens à Grisendal il y a 734 m. Mon terrain n'est donc pas éloigné du centre du village et ne contribue pas à l'étalement urbain.

Ma parcelle est située dans le village et pas dans le hameau. Elle est encore dans l'agglomération, le panneau de sortie ou entrée du village est en contrebas après l'entrée de la première habitation parcelle B 174.

Par contre le premier projet de zonage du maire favorisait l'extension de la zone UCB dans le hameau de Henne et retirait ma parcelle d'une zone constructible alors que la parcelle est dans la continuité du village avant la sortie d'agglomération.

De plus l'arrêté préfectoral du Pas de Calais fixant la superficie maximum des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole précise que c'est 50 ares. Nous sommes en dessous (3778 m2) contrairement aux différents champs de grande surface dont on a prélevé différentes parcelles depuis la décision d'élaboration d'un PLUI. Et contrairement à ce qui avait été prévu au premier projet.

Pour aller plus loin ma parcelle est située juste à côté d'une habitation et est à la limite de la zone UCd. Des habitations lointaines de la mairie et de l'église (cœur d'un village) sont situées en zone UCB (grisendal et Henne). La zone agricole qui commence à ma parcelle s'est étendue après mes remarques sur le PLUI de 2014 aux habitations situées en aval. Ce qui est une absurdité quand on voit que 3 habitations ont été classées en zone agricole alors qu'il ne s'agit même pas d'une ferme mais de logements individuels. Ou est la correspondance avec l'article du code rural sur la classification en zone agricole. Mon terrain a été déclassé pour favoriser le reclassement de zone agricole en zone constructible à certains habitants de Manninghen. Depuis ce déclassement incohérent, ma parcelle est restée en zone agricole et la mairie ne souhaite pas faire marche arrière.

Du nouveau zonage, on peut constater un certain favoritisme. Certains noms de famille reviennent régulièrement dans les parcelles favorisées, ou des parcelles appartenant aux membres du conseil municipal ou à leur famille. Même familles qui ont construit ou vendu des terrains avant l'approbation du PLUI de 2014.

Des constructions en zone NB avant le changement de zonage à Agricole

- 1 construction en cours de PLUI au moment de l'approbation du PLUI de 2014 sur un terrain de 9984 m2 (A235) divisé en 3 en 2011. Je doute du respect des règles en vigueur lors de la délivrance du permis de construire (20 m de façade)
- 2 maisons en construction (B322/B323) sur une parcelle prélevée sur une surface agricole de 8717 m2 qui a été divisée entre 2013 et 2014, avant l'application du nouveau PLUI. Champ avec culture de maïs
- 1 construction en cours de PLUI sur la parcelle A 199

L'analyse comparative des zones construites permet aussi de se rendre compte que sur la commune de Manninghen toutes les règles relatives à l'urbanisme n'ont apparemment pas toujours été respectées. Par contre ma parcelle qui était constructible a volontairement été déclassée et on m'a empêché d'y faire une construction.

Courant de l'année 2015 mon frère dépose un permis de construire pour sa parcelle B295 ayant obtenu un certificat d'urbanisme tacite en octobre 2014. Comme ce qui avait été annoncé à mes potentiels acquéreurs le maire refuse le permis de construire. Mon frère exerce son droit de recours et obtient son permis le 13.09.2019. Malheureusement il n'a pas pu construire à cette époque.

20.08.2015 Nouvelle demande à Monsieur le maire et copie au président de la communauté de commune dans laquelle je demande à être informée des futurs changements de PLUI suivant promesse du maire pour une requalification de la zone. Celui-ci m'ayant promis qu'elle passerait en zone constructible lors d'une prochaine révision. Cela n'a jamais été acté. Je n'ai jamais été informée des changements projetés pour le futur PLUI malgré ma demande par LRAR et copie au président de la terre des 2 caps. J'ai découvert par hasard, courant 2018, l'annulation du PLUI de 2014.

De plus l'arrêté préfectoral du Pas de Calais fixant la superficie maximum des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole précise que c'est 50 ares. Nous sommes en dessous (3778 m2) contrairement aux différents champs de grande surface dont on a prélevé différentes parcelles depuis la décision d'élaboration d'un PLUI. Et contrairement à ce qui avait été prévu au premier projet.

Pour aller plus loin ma parcelle est située juste à côté d'une habitation et est à la limite de la zone UCd. Des habitations lointaines de la mairie et de l'église (cœur d'un village) sont situées en zone UCB (grisendal et Henne). La zone agricole qui commence à ma parcelle s'est étendue après mes remarques sur le PLUI de 2014 aux habitations situées en aval. Ce qui est une absurdité quand on voit que 3 habitations ont été classées en zone agricole alors qu'il ne s'agit même pas d'une ferme mais de logements individuels. Où est la correspondance avec l'article du code rural sur la classification en zone agricole. Mon terrain a été déclassé pour favoriser le reclassement de zone agricole en zone constructible à certains habitants de Maninghen. Depuis ce déclassement incohérent, ma parcelle est restée en zone agricole et la mairie ne souhaite pas faire marche arrière.

Du nouveau zonage, on peut constater un certain favoritisme. Certains noms de famille reviennent régulièrement dans les parcelles favorisées, ou des parcelles appartenant aux membres du conseil municipal ou à leur famille. Même familles qui ont construit ou vendu des terrains avant l'approbation du PLUI de 2014.

Des constructions en zone NB avant le changement de zonage à Agricole

- 1 construction en cours de PLUI au moment de l'approbation du PLUI de 2014 sur un terrain de 9984 m2 (A235) divisé en 3 en 2011. Je doute du respect des règles en vigueur lors de la délivrance du permis de construire (20 m de façade)
- 2 maisons en construction (B322/B323) sur une parcelle prélevée sur une surface agricole de 8717 m2 qui a été divisée entre 2013 et 2014, avant l'application du nouveau PLUI. Champ avec culture de maïs
- 1 construction en cours de PLUI sur la parcelle A 199

L'analyse comparative des zones construites permet aussi de se rendre compte que sur la commune de Maninghen toutes les règles relatives à l'urbanisme n'ont apparemment pas toujours été respectées. Par contre ma parcelle qui était constructible a volontairement été déclassée et on m'a empêché d'y faire une construction.

Courant de l'année 2015 mon frère dépose un permis de construire pour sa parcelle B295 ayant obtenu un certificat d'urbanisme tacite en octobre 2014. Comme ce qui avait été annoncé à mes potentiels acquéreurs le maire refuse le permis de construire. Mon frère exerce son droit de recours et obtient son permis le 13.09.2019. Malheureusement il n'a pas pu construire à cette époque.

20.08.2015 Nouvelle demande à Monsieur le maire et copie au président de la communauté de commune dans laquelle je demande à être informée des futurs changements de PLUI suivant promesse du maire pour une requalification de la zone. Celui-ci m'ayant promis qu'elle repasserait en zone constructible lors d'une prochaine révision. Cela n'a jamais été acté. Je n'ai jamais été informée des changements projetés pour le futur PLUI malgré ma demande par LRAR et copie au président de la terre des 2 caps. J'ai découvert par hasard, courant 2018, l'annulation du PLUI de 2014.

15.05.2018 **Permis** accordé pour 2 logements sur les parcelles A 229A et A229B Zone NB devenu zone Agricole au PLUJ en 2014 puis redevenu NB au moment du permis jusque approbation en décembre 2019. **Le permis a été accordé alors que le PLUJ était en cours et pour moi cela m'a été refusé. Il s'agit de parcelles nouvellement divisées et provenant d'une parcelle qui a fait l'objet d'un permis de construire en 2017, la surface des logements est augmentée.** Complément de permis par rapport à la première demande en 03.2017 autorisé mais illégal.

On pourra observer que pour ces 4 parcelles en octobre 2018 il y avait 4 coffrets électriques. La zone était classée NB à cette date donc des règles à appliquer concernant la surface de terrain (plus de 1000 m2, largeur de façade du terrain sur rue de plus de 20 m). Ce qui n'a pas été respecté.

05.06.2018 **Permis** accordé pour B321 P Zone NB devenu Zone UCD redevenu NB au moment du permis jusque approbation en décembre 2019. **Le permis a été accordé alors que le PLUJ était en cours. Les règles qui s'appliquaient à savoir celles du Pos n'ont pas été respectées (Largeur de façade sur rue de 20 m et surface de 1000 m2, retrait d'au moins 15 m par rapport à l'axe de la voie.** Maison non reprise sur le plan de décembre 2019. Maison pourtant en cours d'implantation en octobre 2018. Les plans ne sont pas à jour. De plus la parcelle a été prélevée sur un terrain agricole encore exploité en 2017 alors que le terrain avait une surface de plus de 1 hectare et faisait donc parti des parties essentielles d'une exploitation agricole.

29.09.2018 Dépôt d'une demande de Certificat d'Urbanisme qui est signé le 26.10.2018. Le CU est positif pour l'opération réalisable. Avec toutefois la mention de sursis à statuer appuyé par le fait que la révision du PLUJ est prescrite le 13.12.2017 **Du coup c'était le POS qui s'appliquait et donc mon projet était réalisable puisqu'il était en zone NB.** Deuxième motivation du sursis à statuer les orientations générales du PADD ont été débattues le 11.04.2018. Or après cette date, monsieur le maire a autorisé 3 permis de construire pour des situations analogues à la mienne c'est-à-dire des constructions sur des parcelles situées en zone NB. Donc incohérences des propos du maire. **Il a autorisé des permis de construire après le vote du PADD. De plus certains permis accordés ne respectaient pas les règles qui s'appliquaient, à savoir celles du POS en vigueur.**

14.10.2018 J'envoie d'une lettre par rapport à l'annulation du PLUJ au Maire et au président de la terre des 2 caps pour expliquer mes motivations au non classement en zone agricole de ma parcelle.

25.10.2018 RDV mairie avec Mr Lagaise. Le maire a un discours très vague. Il se peut que mais ne prend aucune décision. Me dit qu'il peut encore y avoir des modifications. Ne se prononce pas sur la nouvelle carte PLUJ

28.10.2018 Courrier à l'instructeur du PLUJ sur les caractéristiques du terrain et ma demande à le laisser constructible.

29.10.2018 Dépôt en main propre à la mairie et sur le registre de concertation le 29.10.2018

Après ces démarches j'en ai fait d'autres pour obtenir des documents nécessaires à mon analyse.

01.11.2018 Formulation d'une demande précise à Mr Hornoy de la terre des 2caps qui ne me répond pas malgré mes différentes relances. J'aurais une réponse mais incomplète après avoir évoqué la CADA. En janvier, pour obtenir le document, (conclusions du commissaires enquêteur). Je me rapproche de la maire de Maninghen qui me précise que Mr Hornoy indique que le PLUJ n'est censé jamais avoir existé. Je me rapproche de la CADA qui me donne raison.

Après l'obtention de l'avis favorable de la CADA concernant ma demande j'ai obtenu la réponse personnalisée à ma requête. Ma demande concernait les recommandations de la commission

d'enquête publique du 20-08-2014. Il se sera quasiment écoulé un an pour que je reçoive le document en septembre 2019. Par contre l'information que j'ai consultée était incohérente par rapport à ma demande inscrite sur le registre de concertation. Il est reporté sur le tableau la mauvaise commune. Pour quelles raisons ?? La réponse est de ce fait incohérente et ma demande de 2014 n'a donc pas été prise en compte.

21.11.2018 Arrêt de projet. Le plan est quasiment le même qu'à l'approbation en 2014, mais le cadastre est celui de 2018 sans modification des constructions intervenues, on retrouve les mêmes carrés noirs.

- On peut tout de même relever que la parcelle B351 qui était classée en zone agricole est maintenant classée en zone UCB.
- Les parcelles B322 et B 323 sont toujours identifiées en cours de changement sur le cadastre alors qu'elles étaient construites. Il en est de même sur la parcelle devenu A 235 dont le contour du zonage a été étendu.
- On peut voir la création des parcelles B 339 à B 343 prélevées sur une grande surface agricole
- 2 parcelles qui étaient en zone non constructibles du PLUI de 2014, qui ont eu un permis de construire sont englobées dans la zone UCD et sont en cours de construction. Parcelles redivisées depuis et maintenant nommées A 240 à A 243
- Les parcelles devenues AB 134 et AB 135 nouvellement divisées est toujours en cours de construction.
- A199 notée toujours en construction alors qu'elle était construite à cette date.

17.01.2019 18h. Accompagnée, je rencontre monsieur le maire qui me fait une réponse de normand par rapport au permis.

13.05.2019 Permis de construire déposé pour ma parcelle B193 encore en zone NB à cette époque du fait du POS et avec un CU positif pour lequel je recevais le 04.06.2019 une lettre de report du délai d'instruction de 3 mois que je contesterais par LRAR le 06.06.2019. **Permis déposé avant l'enquête publique du nouveau PLUI en cours. En 2014 un permis a été accordé après l'enquête publique et concernait une zone agricole alors que moi c'était une zone NB.**

27.05 au 28.06.2019 Enquête publique. A cette époque je n'avais pas la réponse personnalisée concernant le classement de ma parcelle en zone agricole puisque je l'ai obtenu le 17.09.2019.

27.05.2019 Lettre au commissaire enquêteur, déposée sur le registre, enregistrée au 07 juin 2019. J'aurais pour réponse dans le rapport de la commission d'enquête p 282/440 PLUI : Or enveloppe urbaine, la commission d'enquête partage la décision de la CCT2C, de limiter la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain. *« Dès lors, cette demande de constructibilité ne peut aboutir, car elle est à considérer comme de la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine. »*

Je rappelle que l'enveloppe urbaine a été décidée pour le PLUI de 2014 et qu'il faut s'y référer pour constater le zonage de Maninghen et s'apercevoir que seules nos parcelles avaient été déclassées en agricole alors qu'à cette date 2 terrains agricoles non parcellés ont été classés en zone urbaine.

De plus en 2019 dans la synthèse des avis de l'Etat, il était indiqué que « la délimitation de la zone UCD de la rue Durieux devrait être mise en cohérence avec la délimitation de l'enveloppe urbaine. » Une réponse apportée indiquait qu'il y avait une ferme entre deux. Or en regardant dans d'autres PLUI cela n'était pas un obstacle. Par contre cela empêchait ma parcelle d'être à la limite de l'enveloppe urbaine C'est donc que l'Etat estime que le cœur du village vient bien jusqu'à ma parcelle

et de ce fait que le rétablissement du classement en zone constructible ne pose pas de problème lié à l'étalement urbain.

22.07.2019 PC refusé sur le motif du sursis à statuer alors que **d'autres permis ont été accordés pendant la période du PLUI et avaient la même classification que mon terrain et un terrain en zone agricole a été construit.** Pire on peut constater qu'en 2013 le conseil municipal a pris les devants pour préserver des intérêts de certaines personnes, ainsi il a émis des réserves pour des certificats d'urbanisme qui ont été demandés après la connaissance de l'élaboration d'un PLUI datant de 2011. On constate ici que le maire ne se souciait pas de la préservation du foncier agricole. Il serait donc intéressant de faire une analyse des certificats d'urbanisme obtenu sur la commune à partir de 2011 et avant l'enquête publique de 2014 (Demandeur, taille de la parcelle, localisation de la parcelle, profession, lien avec le conseil municipal) Je n'ai pas trouvé le temps de faire l'intégralité de cette étude avant le dépôt de mon courrier mais s'il faut des informations, je pourrais poursuivre mon travail et vous le transmettre.

Rapport d'enquête publique du PLUI de 2014

<p>MANINGHEN-HENNE</p> <p>Délibération</p> <p>du Conseil Municipal</p> <p>du 05 décembre 2013</p>	<p>Avis FAVORABLE</p> <p>Des CU ont été déposés avant cette délibération pour des terrains classés constructibles au POS communal mais non constructibles au PLUI. Des CU sont revenus positifs et les terrains devront être ajoutés au zonage prévu au PLUI si les propriétaires de ces terrains se manifestent lors de l'enquête publique.</p>
---	---

29.08.2019 **Permis** accordé pour A193 (Parcelle du maire) sur un champ agricole cultivé en 2019

13.09.2019 **Permis** accordé B 295 Parcelle de mon frère obtenu après recours suite à refus de construction après dépôt de permis en 2015

17.09.2019 La mairie me fait parvenir le document que je réclamais pour connaître les conclusions du commissaire enquêteur concernant la classification de ma parcelle en zone constructible. Dans le message retour de la mairie, j'ai eu comme prétexte qu'il n'y avait pas de document daté de ce jour. Pourtant il est noté dans l'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire du 17 décembre 2014 que la commission d'enquête a rendu des recommandations le 20 août 2014. Lors de ce conseil communautaire Mr Lagaise, maire de Maninghen était présent et membre du bureau

La réponse que j'ai pu lire dans ces recommandations était la suivante :

Le SCOT et la réglementation actuelle imposent au PLUI de modérer la consommation de l'espace et justifie le classement proposé. Les besoins en terme de logements sont identifiés dans l'OAP « habitat », et traduits dans le projet de PLUI par le zonage 1 AUH 2 pour les dix prochaines années.

Cette réponse ne correspond à ma demande puisqu'il y a confusion sur le zonage qui n'existe pas à Maninghen. La réponse parle d'une zone AU H2 qui n'existe pas sur Maninghen henne. L'interprétation n'est donc pas la bonne. J'attends à ce jour d'avoir le message que j'ai rédigé sur le registre de concertation en 2014 sur la commune de Audinghen pour comprendre cette incohérence.

04.12.2019 Approbation PLUI, mon terrain est déclassé en zone Agricole

La parcelle B351 est construite.

Constat sur les changements intervenus sur le nouveau PLUI applicables après son approbation 14.12.2019

- On constate l'agrandissement de la zone UCB au niveau de Grisendal.
- On peut observer que la zone naturelle a été réduite et supprimée des parcelles A 114 et A 115 appartenant à 2 frères d'un conseiller municipal élu en 2014
- On remarquera que les parcelles B339/340/341/342/343 sont créées et qu'une construction est en cours au moment de l'approbation. En décembre 2019 les maisons étaient construites.
- La parcelle A 250 était construite et dessinée sur le plan.
- La parcelle AB 135 a été aussi construite
- La parcelle A 89 a une piscine en plus
- Sur la parcelle B170 on a retiré le morceau qui était en zone agricole
- Les parcelles B228 et B229 étaient en cours de construction. Elles seront rebornées en 2022 pour être divisées en 4 parcelles.
- La parcelle A231 sera construite, non construite à l'arrêt de projet novembre 2018
- Une parcelle appartenant au maire et cultivée a été découpée (A248) prélevée d'un champ et maintenant construite.

Résultats de l'enquête publique de mai/ juin 2019 :

Hors enveloppe urbaine, limitation de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain. A savoir que mon terrain est une petite parcelle qui ne relève pas de corps de ferme et donc n'est pas de la consommation foncière puisque je suis libre d'en disposer sans le laisser au domaine agricole alors que d'autres parcelles ont été prélevées sur des surfaces supérieures à 5000 m² et sont donc des consommations du foncier agricole. Cas de Maninghen sur 2 champs dont un appartenant au maire précédent.

Lutte contre l'étalement urbain. Mon terrain n'a toujours pas bougé, il est situé entre 2 lots d'habitation et est situé à proximité du cœur du village (mairie et église à 300m, il dispose de raccordement aux différents réseaux, voirie et respecte toutes les exigences en matières de PLUI surface, façade...) contrairement à Henne qui est éloigné et dans lequel on a repris un terrain non constructible pour le basculer en constructible et cette zone éloignée est classée en UCB alors que ma parcelle est en zone agricole

De plus l'étalement urbain pourrait être caractérisé par les parcelles A 240/241/242/302.

10.03.2020 Elections municipales, le maire se retire après 37 années dans cette même commune et après une action en justice pour laquelle mon frère a obtenu gain de cause. Les conseillers municipaux sont réélus pour une majorité. 4 d'entre eux sont nouveaux.

05.01.2021 **Permis** accordé pour AB 139 Nouvelle division rue de la mare

01.03.2021 **Permis** accordé pour AB 137 (ex parcelle arborée non reprise en zone naturelle)

16.03.2021 **Permis** accordé pour AB 302 rue durieux

22.04.2021 Courrier à la mairie concernant le PC

29.04.2021 **Permis** accordé pour A241 Nouvelle division de A228

11.05.2021 Réponse de la mairie de maninghen concernant le refus de PC. Le maire m'indique que la construction ne pouvait être réalisée sur le PLUI qui allait être voté quelques mois plus tard.

Pourtant des permis ont été accordés alors que le PLUI allait être changé. Ensuite le maire avance un second argument qui est que la construction est de nature à compromettre la vocation agricole de la zone. Sauf que la zone est entourée de constructions et je le rappelle n'a aucune vocation agricole. Y compris les habitations qui ont été classées en zone agricole. C'est une aberration. Le maire actuel était conseiller municipal à l'époque où la commune a fait le choix de déclasser uniquement les parcelles de mon frère, ma sœur et moi. Il avait donc pris part au vote concernant ce choix. Le compte rendu du conseil municipal du 05 décembre 2013 précise que tous les conseillers étaient présents et il est indiqué vote à l'unanimité concernant le PLUI. J'ajouterais que ma parcelle a été utilisée à titre gratuit par le frère d'un des conseillers municipaux de la commune de Maninghen henne. En étant logique comme mon terrain et ceux de mon frère et de ma sœur sont de petites surfaces, si nous les conservons pour nous alors il n'y a plus d'activité agricole dans la zone concernée jusque la ferme Durieux et donc il n'y a plus de vocation agricole du terrain. On constate une fois de plus que la commune fait l'inverse. Ainsi elle a accordé un permis en zone non constructible à une certaine époque et pour moi c'est un refus de permis de construire sur un terrain qui était constructible.

De plus je constate que le maire actuel qui était conseiller en 2013 a voté pour une information que je viens de trouver et qui montre que la commune n'était pas pour l'arrêt des constructions à Maninghen comme cela a pu nous être indiqué lors de nos demandes successives.

La commune impose des règles avant qu'elles ne deviennent effectives et n'a pas toujours appliquée toutes les règles en vigueur.

30.07.2021 **Permis** accordé pour A238 qui provient de la division de A232

30.07.2021 **Permis** accordé pour A232 devenu A239

09.09.2021 **Permis** accordé pour A240 Ex A228

16.07.2022 11h45 Registre dématérialisé

19.06.2024 Révision PLUI arrêt de projet

25.09.2024 Révision PLUI arrêt de projet

Du 05 novembre 2024 au 04 décembre 2024 : Enquête publique

Observations :

- On voit que le nouveau projet reprend l'exact zonage approuvé en 2019, lui-même dépendant du PLUI de 2014. Aucun changement sur la commune.
- On peut faire le constat que des parcelles ont été divisées: A240 à 243 EX A 228 et 229 ainsi que A 250 et 251 Ex A 236 et A244 et 245 ex A 237 qui présage de nouvelles constructions. A 193 divisé en A 248 et 249. La parcelle de l'ex Monsieur le Maire est nouvellement construite. Elle a été prélevée sur un champ cultivé d'une superficie supérieure à 5000m2 en 2019.
- A 232 a été divisé en 2 A 238 et 239
- On peut aussi observer de nouvelles constructions sur les parcelles qui étaient en cours de constructions sur l'ancien PLUI et des autres constructions qui ont eu lieu entre l'ancien PLUI et le nouveau projet B341, B 248
- Une construction qui était en cours sur A 229 n'a pas eu lieu mais le terrain a été redivisé. Par contre les maisons étaient construites en 2024 sur le cadastre. le plan n'est pas à jour au

- Une construction qui était en cours sur A 229 n'a pas eu lieu mais le terrain a été redivisé. Par contre les maisons étaient construites en 2024 sur le cadastre le plan n'est pas à jour au moment de l'enquête publique. A la place de 2 habitations prévues sur le plan approuvé en 2019 il y en a maintenant 4.
- La parcelle A 232 n'apparaît pas divisée ni construite alors qu'il y a 2 constructions sur le cadastre 2024
- Les dernières habitations en cours n'apparaissent pas.
- Ma parcelle est toujours déclassée en zone agricole.
- La parcelle A234 classée en zone agricole vient d'être divisée en 2 parcelles A 252 (1325m²) et A 253 (1220 m²). Ces parcelles viennent d'être vendues le 07 mars 2024 pour une somme assez cocasse si nous les envisageons comme des surfaces agricoles (300 000 €). Peut être y a-t-il des truffes ? Ces parcelles sont issues d'une propriété dont le nom de famille revient souvent dans mon analyse des injustices. Je me pose donc la question de savoir si ces 2 parcelles auront le favoritisme du maire pour de nouvelles constructions. Il me semble que les parcelles que j'ai repérées comme avantagées, ont fait l'objet de spéculations.

A l'époque, le compte rendu global pour la terre des 2 caps précisait simplement que les terrains devenus inconstructibles l'ont été parce qu'ils étaient des terrains agricoles. Alors pourquoi des terrains agricoles non parcellés ont été inclus dans des zones urbaines et ont ensuite fait l'objet de division après l'approbation du PLUI.

Pour la commune de Maninghen on peut constater l'application de l'inverse :

Ainsi on a enlevé des parcelles sur des grandes surfaces agricoles, on a classé en zone agricole des habitations B174 / B 315/ B 314 après la concertation publique. Registre sur lequel j'avais précisé que nos parcelles étaient une dent creuse étant donné que les terrains en amont et en aval étaient classés constructibles.

Une habitation isolée au milieu de champ a été classée en zone UCD alors qu'elle est en zone agricole.

Il est à noter que le maire a toujours sa société déclarée en culture céréalières en activité en 2024. Or une exploitation agricole est classée en zone agricole ce qui ne semble pas avoir été le cas pour sa parcelle A 193.

On a prétexté que le maire ne voulait plus de nouvelles constructions, alors pourquoi préserver des parcelles constructibles au dessus des miennes Est-ce parce qu'elles appartiennent à un ex agriculteur ?.

De plus on pourra remarquer qu'avant l'application du PLUI en 2014, certaines parcelles ont été construites ou étaient en construction avant d'être déclassées en zone agricole. Certaines appartenant soit à des membres du conseil municipal, soit à leur famille. On pourra aussi observer que sur la commune de Maninghen on a prôché la sauvegarde de foncier agricole alors que ceux sont les agriculteurs ou ex agriculteurs qui ont construit, ou vendu des parcelles pour construction.

A savoir également que dans le conseil municipal de la commune au moment du projet de PLUI sur 11 conseillers il y avait au moins 5 agriculteurs ou ex agriculteurs ou fils d'agriculteurs qui ont un lien avec certains constats que j'ai effectués, que j'appellerai une énième fois du favoritisme soit avant la mise en place du PLUI soit pour le nouveau PLUI. Ces personnes ont pris part au vote concernant les modifications du PLUI et donc au déclassement de ma parcelle, celle de ma sœur et de mon frère.

Je ne suis pas agricultrice, je n'habite pas sur la commune de maninghen henne. Je me sens donc lésée par rapport au traitement différencié qui a pu exister sur la commune à l'époque du PLUI de 2014, renouvelé et conservé les années suivantes. J'ai sûrement eu tort de prêter ma parcelle à titre gracieux pour qu'on me le déclasse ensuite prétextant la préservation du foncier agricole.

La chronologie des événements montre que l'argumentation du maire en 2014 et 2018 est contestable et est même l'inverse de ses propos.

Depuis le déclassement de ma parcelle en zone agricole en 2014, j'ai régulièrement contesté ce changement de zonage par différentes démarches qui sont restées infructueuses. Il est certain que n'habitant pas le village il était facile de m'exclure du dispositif. D'ailleurs on peut constater que les parcelles appartenant à mon frère, ma sœur et moi-même sont les seules petites parcelles qui n'ont pas vocation à être agricole à avoir été retirées de la zone constructible alors que si on fait abstraction de nos parcelles la zone n'est pas à vocation agricole. Une zone agricole a pour vocation le maintien et l'expansion nécessaires à l'exploitation d'une activité agricole.

Au PLUI de 2014 et de 2019 mon terrain n'avait pas à être considéré comme agricole, sa surface est inférieure à 50 ares et il est viabilisable et entouré de constructions. Je vous sollicite pour qu'en 2024 vous fassiez enlever mon terrain de cette zone agricole puisqu'il est de petite taille, il n'a pas vocation à être agricole et que les terrains en amont et en aval sont déjà construits et il n'y a aucune activité agricole autour. Tous les autres terrains qui ont été classés en zone agricole sont des terrains de grande surface à vocation agricole ou jouxtant un corps de ferme ou sans accès à la route. Pourquoi mon terrain n'aurait pas été la limite de la zone UCD alors que juste au dessus il restait 2 terrains à bâtir que l'on a classé en UCD

Zone Agricole	Zone Constructible
Espaces agricoles à fort potentiel agronomique et/ou économique ou site d'exploitation agricole	ZONE A dont ZONE Ab

Pour toutes les injustices, incohérences et aberrations que j'ai constatées et évoquées dans ce courrier, je demande à ce que mon terrain soit réintégré en zone constructible au PLUI afin de rétablir une cohérence et un impartialité de traitement.

Je suis forcée de constater que le but du déclassement de mon terrain semble relever d'une volonté subjective plutôt qu'arbitrée par la préservation du foncier agricole ou de l'étalement urbain. Je pense l'avoir démontré. D'autant qu'une habitation isolée n'a pas été englobée dans le zonage agricole alors qu'elle se trouve au milieu de champ. Il est donc temps de rétablir le PLUI comme il l'était à l'origine pour ma parcelle et celle de mon frère et ma sœur. A savoir que je ne demande pas le classement de l'intégralité de la parcelle mais comme avant, lors du POS, une partie constructible. Est-ce que la commune de Maninghen henne avait vraiment le souci de préserver le foncier ? Non mon analyse montre tout l'inverse. De plus on veut faire appliquer une règle quand ça arrange mais certaines règles ne sont pas appliquées quand ça en arrange d'autres. Certaines parcelles agricoles d'agriculteurs ou d'anciens agriculteurs ont été utilisées pour des constructions soit juste avant les modifications de PLUI de la commune soit en cours d'élaboration du PLUI. Par contre ma parcelle qui n'a pas vocation à être considérée comme agricole étant donné sa petite taille, sa faible largeur pour les engins actuels, sa localisation juste à côté d'une autre habitation, à proximité de la mairie, dans la limite du village. Il convient donc d'observer de façon attentive toutes les modifications qui ont eu lieu sur la commune et les intérêts de chacun. Faut-il travailler à la DDTM, être agriculteur,

semble que nous avons bénéficié d'un traitement différent, je me sens donc victime de discrimination indirecte.

Etant donnée la quantité d'informations que j'ai traitées pour en arriver à toutes ces conclusions, je ne suis pas à l'abri de quelques petites erreurs, d'oublis ou d'un manque d'actualisation de certaines données, veuillez m'en excuser. Mon travail d'enquête n'est pas exhaustif et peu encore être complété par l'analyse de différents documents, y compris ceux des PLU dont l'intitulé des fichiers n'est pas très explicite pour un novice mais dont j'ai encore trouvé de nombreuses choses à commenter.

Espérant que les conclusions de mon enquête, perfectible, vous permettront de rétablir l'injustice commise depuis la mise en place du PLU intercommunal.

Sincères salutations.

HAMY Valérie,



PS : Pour prolonger mon analyse il serait intéressant d'observer les demandes de modifications du PLU formulées par la commune de Maninghen en date du 14.03.2019 dans le rapport et de mettre en relation avec les mouvements qui se sont produits dans la commune sur certaines de ces parcelles, leur localisation et leur appartenance

Maninghen - Henne	14/03/2019	Avis favorable : 0 votes (2 ne prenant pas part au vote)	- L'ensemble des parcelles situées sur zone d'habitat individuel - Plan A : Parcelles AB 114-AB 115 les fonds de parcelles en zone N doivent être classés en zone urbaine. - Plan B : Parcelle AB 137 Espace boisé classé à supprimer Parcelle AB 135 Hote à supprimer (présence d'un mur) Parcelles AB 38 et 37 n'ayant pas d'accès à la route, à supprimer du zonage Uad1 Parcelle 88 est un parking donc à supprimer de l'espace boisé classé
-------------------	------------	---	---

Parcelle AB37 et AB 38 à côté de la ferme de l'actuel maire, ont été vendues l'une le 30.07.2019 (125 000€) et l'autre le 12.06.2020 (150 000 €) Parcelles qui avaient été englobées en zone uad en 2014 et qui ne dérangeaient personne à l'époque. Parcelle attenante vendue le 12.06.2020 avec bâtisse AB 152. Pourquoi vouloir déclasser 2 parcelles qui étaient certainement sur le point d'être mises en vente au moment de la délibération du conseil municipal qui a voté le déclassement ? A qui elles appartenaient avant 2014 et ensuite en 2019 ?

En parallèle on demande à déclasser une parcelle boisée, j'ai des photos de 2018 pour cette parcelle qui était en cours de déboisement et qui est depuis construite.

Appréciations CE

Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Maninghen-Henne • Zonage
Observations définies comme doublon	observation n°154 par MME HAMY Valérie / observation n°155 par MME HAMY Valérie /

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle B293 à Maninghen-Henne - zone Ab, 100% en ZNIEFF de type 1 et 37% en aléa retrait et gonflement d'argile.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole ou naturelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 153 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	03/12/2024 15:24:00
Par Indivision DARRE (Particulier) - 62250 WISSANT ()	
<p>Madame, monsieur,</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLUi, je vous informe que la parcelle AE24 sur la commune de Wissant dont nous sommes propriétaires, a fait l'objet d'une promesse de vente, nous ne savons pas si à ce jour la parcelle AE24 de Wissant est concernée par le passage en terres agricoles. En tout état de cause, nous vous informons que nous avons appris de façon fortuite que la parcelle AE24 avait été enclavée par la société SIGLA au mépris de l'OAP, cette dernière devait donner à notre terrain accès à une route. Ceci s'est fait de façon fortuite en plein confinement COVID sans que nous en soyons informés. Nous sollicitons le maintien de la parcelle AE24 en terrain à lotir avec présence de quelques parcelles pour la construction de logements sociaux en vue de constructions harmonieuses dans le respect des consignes de la commune de Wissant.</p> <p>Il reste encore deux possibilités pour désenclaver cette parcelle. Par la rue Voltaire ou en carrossant la route en terre battue qui est contigüe à la parcelle AE24.</p> <p>Nous mettons tout en œuvre pour défendre nos droits.</p> <p>Vous remerciant de prendre en considération notre demande.</p> <p>Bien à vous.</p>	

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AE24 : Zone agricole, (classée 1AUh-II avec OAP « entrée Est » au PLUi 2019 et PLUi 2014).

Déposé en janvier 2016 par le promoteur Sigla Neuf, le PC pour la construction de 35 maisons individuelles est achevé sans possibilité de recours des tiers. Les négociations financières pour l'acquisition de la parcelle AE24 afin de réaliser la tranche 2 par le promoteur Sigla Neuf n'avaient pas abouties avec les propriétaires.

Le projet de développement de la commune n'est plus souhaité sur cette parcelle pour plusieurs raisons. Le dénivelé entre les 2 parcelles rend l'urbanisation de cette dernière tranche plus difficile. L'accessibilité à la parcelle pose également problème car le seul accès par la rue Voltaire est régulièrement sujet à inondation en plus de la présence de la pompe de relevage. Le sentier d'accès évoqué dans l'observation ne relie pas la parcelle AE24, de plus, il a été aménagé et dimensionné comme une voie douce se superposant déjà à deux autres voies d'accès carrossables posant un problème de sécurité routière sur la départementale D238. Enfin en matière d'urbanisation, la commune souhaite éviter de reproduire le modèle en vase clos du lotissement ou de la résidence « sur-privatisée », déconnecté des liaisons vers le centre-village.

En l'état, la parcelle AE24 ne permettant plus de répondre aux conditions d'accès et de sécurité fixées à l'OAP, la dite parcelle n'est plus aménageable dans les conditions fixées au PLUi. De fait, en concertation avec la commune et les partenaires, une autre zone a été ouverte à l'urbanisation, elle-même fléchée depuis 2014 en zone de développement futur.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 154 (Mairie de Wierre-Effroy)	03/12/2024 15:27:00
Par MME HAMY Valérie (Particulier) - 18 rue des Haguettes 62164 AMBLETEUSE ()	
Dépôt d'un courrier de 15 pages pour une requête sur la parcelle B293 de MANNINGHEN-HENNE	
Ci-joint : les 8 premières pages Voir suite sur l'observation suivante	
Pièces-jointes	MME HAMY Valérie - Courrier P 1.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 2_page-0001.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 3_page-0001.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P4_page-0001.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 5_page-0001.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 6_page-0001.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 7_page-0001.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 8_page-0001.jpg
Appréciations CE	
Avis	Doublon
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Maninghen-Henne • Zonage
Doublon de l'observation n°	152

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 152](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 155 (Mairie de Wierre-Effroy)	03/12/2024 15:27:00
Par MME HAMY Valérie (Particulier) - 18 rue des Haguettes 62164 AMBLETEUSE ()	
Dépôt d'un courrier de 15 pages pour une requête sur la parcelle B293 de MANNINGHEN-HENNE	
Ci-joint : les 6 premières pages Voir suite sur l'observation suivante	
Pièces-jointes	MME HAMY Valérie - Courrier P 1.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 2_page-0001.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 3_page-0001.jpg

	MME HAMY Valérie - Courrier P4_page-0001.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 5_page-0001.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 6_page-0001.jpg
Appréciations CE	
Avis	Doublon
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> Maninghen-Henne Zonage
Doublon de l'observation n°	152

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 152](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 156 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	04/12/2024 14:40:00
Par Frédéric LEMAIRE (Particulier) - 252 rue Jean Jaurès 62250 MARQUISE ()	
Est venu se renseigner sur une éventuelle piste cyclable qui relie Wissant à Marquise	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> Emplacement réservé Marquise

Réponse du maître d'ouvrage :

[Dans le cadre du schéma directeur cyclable validé en 2023, un premier tronçon sera aménagé dès 2025 depuis Marquise jusqu'à Leulinghen-Bernes et Audembert.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

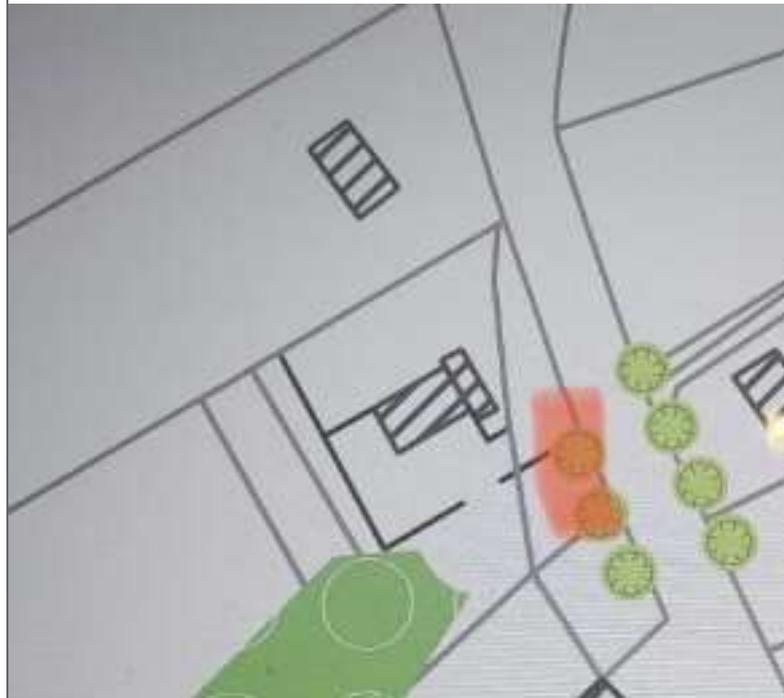
Observation N° 157 (RegistreDemat)	04/12/2024 15:43:24
Anonyme	
<p>Bonjour, je vous demande de revoir l'implantation de « haie à préserver » sur ma parcelle b455 situé au 78 noirbernes à AUDEMBERT, en effet il ne s'agit aucunement d'une haie mais d'un parterre d'arbustes ornementaux, il y a laurier du caucase, photinia, forsythia, fusain, groseillier à fleur, elagnus, if, ... comme vous pouvez le voir, il y a aucune espèce locale. D'ailleurs, sur la parcelle voisine la b456, il n'y a aucune haie.</p> <p>C'est pour ces raisons que je vous demande de supprimer l'implantation de haie à préserver sur la parcelle b455.</p> <p>Merci pour votre prise en compte</p>	

image.jpg



Pièces-jointes

Resized_20241106_144513.jpeg



IMG_0952.jpeg



IMG_0954.jpeg



Appréciations CE

Thème(s)

- Audembert
- Autres

Réponse du maître d'ouvrage :

En application du code de l'urbanisme (art. L151-23 du CU), de la LOI Biodiversité d'aout 2016 et du Plan Climat du boulonnais en février 2021, la stratégie politique du territoire de La terre des 2 caps

fixe comme objectif de "Préserver les éléments de nature au sein des bourgs et des villages sous la forme d'un maillage". Intégrée dans la prescription de la révision du PLUi en mars 2020, la mise à jour des éléments à protéger du patrimoine naturel inscrits au Plan B a donc fait l'objet d'une concertation avec les communes et le Parc Naturel Régional mais aussi le Symsageb et le conservatoire du littoral. La révision a permis d'identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. 501 nouveaux éléments validés par les communes ont été ajoutés dans le cadre de la révision du PLUi sur la CCT2C.

Les parcelles B455 et B456 sont concernées par une haie à préserver, en bordure de la D238 Noirbernes. La présence de cette frange d'arbres de haute tige participe à la qualité paysagère d'entrée/sortie de hameau et permet la continuité écologique des haies et EBC environnant le site.

Analyse de la commission d'enquête :

L'inventaire des arbustes doit être fait, vérifié par le PNR, afin de s'assurer qu'il ne présente pas d'espèces autres que celles préconisées par le Parc, qui de ce fait, ne justifierait pas le classement en haie à préserver.

Observation N° 158 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	04/12/2024 15:00:00
Par Dominique HAMY (Entreprise) - 1615 route d'Ausques 62179 TARDINGHEN ()	
Je suis propriétaire de la ferme de l'Horloge à Tardinghen, parcelles n°AH25 - 38 - 40 - 43 - 112 - 133 - 174 qui sont depuis de nombreuses années aménagées en golf 18 trous et un accueil de camping-cars. Actuellement, nos parcelles étaient classées en UEt, zonage qui sera supprimé dans le projet de révision pour passer en zone A. J'ai une convention avec le PNR pour mon activité. Je demande que le classement prévu en A passe en Aet (STECAL) sur la totalité de mes parcelles pour me permettre de poursuivre mon exploitation actuelle. Je signale également que les haies sur le plan B-1 le long de mes parcelles sont mal positionnées, elles sont signalées sur le terrain de mon voisin alors qu'elles se trouvent à la limite de mes parcelles. Je demande la même classification pour la parcelle AL0074 à Wissant.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Tardinghen • Wissant • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse à l'observation 23.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 159 (Mairie de Wierre-Effroy)	03/12/2024 15:50:00
Par MME HAMY Valérie (Particulier) - 18 rue des Haguettes - RAVENTHUN 62124 AMBLETEUSE ()	
Dépôt d'un courrier de 15 pages pour une requête sur la parcelle B293 de MANNINGHEN-HENNE	

Pièces-jointes	MME HAMY Valérie - Courrier P 15.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 1.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 2.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 3.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P4.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 5.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 6.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 7.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 8.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 9.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 10.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 11.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 12.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 13.jpg
	MME HAMY Valérie - Courrier P 14.jpg
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Maninghen-Henne • Zonage
Commentaires de la commission d'enquête	<ul style="list-style-type: none"> • Doublon 154 155

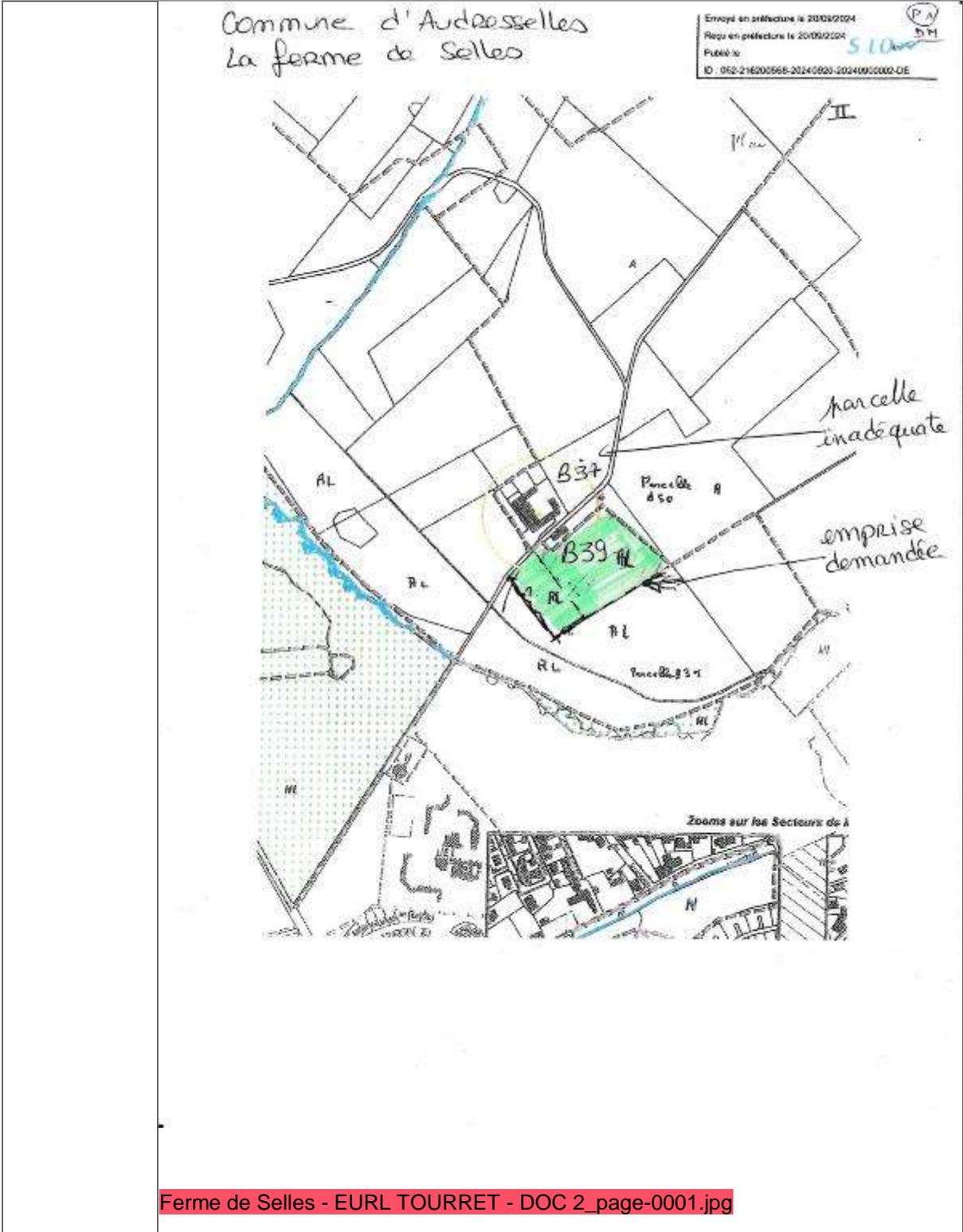
Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse à l'observation 152.

Analyse de la commission d'enquête :

Il est inutile de répéter plusieurs fois la même chose pour être entendu et avoir raison.

Observation N° 160 (Mairie de Wierre-Effroy)	03/12/2024 16:36:00
Par Fermes de Selles - EURL TOURRET - M. Marc-Henri TOURRET et Mme Betty TOURRET (Entreprise) - Ferme de Selles 62164 AUDRESSELLES ()	
Demande de changement de destination de la parcelle vers A	
Pièces-jointes	Ferme de Selles - EURL TOURRET - DOC 1_page-0001.jpg





Ferme de Selles - EURL TOURRET - DOC 3_page-0001.jpg

Pour notre projet de chèvrerie et de bâtiments de stockage, la zone A qui jouxte notre ferme ne convient pas: c'est un terrain en pente qui est une zone de ruissellement vers le ruisseau de la manœuvre, vers la commune d'Andresselles.

P3
B3



terrain
en
pente
zone de
ruissellement

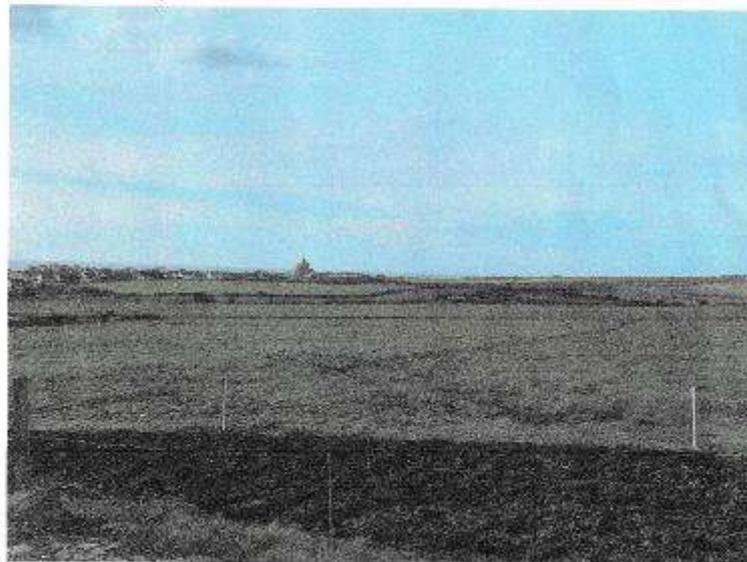
ANDRESSELLES la ferme de Selles

Ferme de Selles - EURL TOURRET - DOC 4_page-0001.jpg

Niveau paysage : cette vue est celle qui domine notre ferme depuis le haut de la pente déclarée en zone A par le PLU. La vue plonge directement vers la mer. Cette zone est entourée par un chemin de randonnée donnant accès à la mer et construite des bâtiments agricoles, outre le problème de ruissellement, gachant la vue sur le détroit



Point de vue depuis la B37



ADRESSSELLES La ferme de Selles

PLU
DM

Appréciations CE

Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audresselles • Projet • Zonage
-----------------	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelles B37: zone A et Parcelle B39: zone AI 100% aléa retrait et gonflement d'argile et 11% en ZNIEFF de type I. Application de la Loi littorale.

Lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2014, les espaces de respiration (zones A) en zone AI autour des exploitations agricoles ont été définis en concertation avec les exploitants agricoles du territoire, les communes et validés avec la chambre d'agriculture. Ces espaces sont basés sur un relevé des projets de développement des exploitants afin de maintenir l'activité agricole en cohérence avec les objectifs du PADD. Au regard du cadre législatif, en concertation avec la commune, et la chambre d'agriculture, la demande sera étudiée.

Voir réponse à l'observation 25.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

<p>Observation N° 161 (RegistreDemat)</p>	<p style="text-align: right;">04/12/2024 16:58:50</p>
<p>Anonyme</p>	
<p>Bonjour,</p> <p>La présentation du dossier de PLUi rend difficile la lecture du document. Il n'y a pas de liste qui recense l'ensemble des pièces du PLUi. On se perd vite ! De même, c'est dommage que les avis des Personnes Publiques Associées soient présentés avec un logo difficile à identifier (PPA). Pourtant, leur lecture est intéressante. Ainsi, il y a une lettre du Préfet à date du 11 septembre 2024 qui informe qu'une nouvelle révision du PLUi devra se faire rapidement. Quand se fera-t-elle ? Quels changements ? des déclassements de terrains ??</p> <p>En outre, la lecture du registre dématérialisé donne d'autres informations. Ainsi, j'ai appris que le PLUi avait été annulé en partie par le tribunal. La concertation n'est pas bonne. On comprend que le PLUi actuel est issu d'une révision transformée en élaboration !! Pourquoi le président de la communauté de communes des deux caps n'a pas donné cette information ?</p> <p>Par ailleurs, je m'interroge sur le développement de la zone d'activité à Marquise. Il s'agit pourtant d'excellentes terres agricoles !!! De plus, la délibération de la communauté de communes du 11 mars 2020 n'avait pas prévu cette nouvelle zone.</p> <p>Enfin, il est difficile de comprendre les changements sur le règlement. Un comparatif ancien/nouveau règlement aurait permis de mieux comprendre les nouveautés.</p>	
<p>Pièces-jointes</p>	<p>avis_FAVORABLE_suite_DDTM_24_sept.pdf</p>

Audinghen-Grès-Nez, Audresselles, Beuvroquen, Ferques, Landrethun-le-Nord, Leubringhen, Marquise-Rinxent, Réty, Saint-Inglevert et Wissant.

Actuellement, 2 systèmes d'assainissement, Marquise-Rinxent et Audresselles sont particulièrement suivis par le service chargé de la police de l'eau.

La station de traitement des eaux usées d'Audresselles doit être totalement reconstruite (passation de marché en cours).

Le système d'assainissement de Marquise-Rinxent fait actuellement l'objet d'une étude diagnostic qui devra aboutir à un programme pluriannuel de travaux permettant sa mise en conformité.

Le non-respect des échéances de travaux ou des engagements de la collectivité peut être de nature à engendrer une interdiction de l'urbanisation.

1.2.2 – La gestion des risques :

Les PPR approuvés à prendre en compte dans le PLUi sur ce territoire sont les suivants :

- PPR inondation du Wimereux approuvé le 06/07/2021 (communes CCT2C concernées : Manninghen-Henn, Réty, Wierre-Effroy)
- PPR inondation des pieds de coteaux approuvé le 25/03/2022 (communes CCT2C concernées : Herveclinghen, Saint-Inglevert, Landrethun-le-Nord)
- PPR Littoral du Boulonnais submersion marine 24/07/2018 (communes CCT2C concernées : Wissant, Tardinghen, Audinghen, Audresselles, Ambleteuse, Wimereux)
- PPR Littoral Côte à Falaise approuvé le 22/10/2007 (communes CCT2C concernées : Wissant, Audinghen, Audresselles, Ambleteuse)

Le PPR Côte à Falaise est en cours de révision, des réunions de concertation pour présenter les aléas ont été réalisées, le PAC des aléas sera réalisé second semestre 2024.

1.2.3 – L'évaluation environnementale :

Le dossier comprend, conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme un dossier d'évaluation environnementale.

La MRAe a été saisie pour avis par le président de la communauté de communes de la Terre des Deux Caps, le dossier ayant été reçu complet le 24/06/2024. Cette saisine étant conforme aux articles R. 104-21 et R104-23 du code de l'urbanisme, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

En tout état de cause, il conviendra de tenir compte des observations émises par l'Autorité Environnementale.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Il est intégré dans le dossier soumis à l'enquête publique. Les observations et

avis_FAVORABLE_DDTM_24_sept.pdf

	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <p>PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS <i>Liberté Égalité Fraternité</i></p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>Direction départementale des territoires et de la mer</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Service Urbanisme et Aménagement / Planification Affaires suivies par : SUA/Planification ddm-sua-planification@pas-de-calais.gouv.fr Ref : 048/MQPS/24/SUA-P</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>Arras, le 11 SEP. 2024</p> <p>Le Préfet</p> <p>À</p> <p>Monsieur Francis BOUCLET Président de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps Le Carde BP 60 62250 MARQUISE</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 20px 0;">  </div> <p>Objet : Avis de l'État sur l'arrêt de projet du PLUi de la Terre des 2 Caps (CCT2C)</p> <p>Par délibération du 19 juin 2024, le Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Terre des 2 Caps a arrêté le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le dossier arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA).</p> <p>Je note tout d'abord que le processus de révision du PLUi a surtout apporté des modifications ponctuelles au parti global d'aménagement et procédé à des mises à jour réglementaires en reprenant en très grande partie le contenu des documents composant le PLUi opposable, approuvé en 2019.</p> <p>En procédant ainsi à une simple actualisation des orientations stratégiques de ce PLUi, le projet de territoire n'est que prolongé, sans connaître d'évolutions notables.</p> <p>Ce parti pris engendre des difficultés de lecture et de compréhension notamment en ce qui concerne la temporalité de mise en œuvre du projet.</p> <p>Je constate également la volonté de prendre en compte les observations de l'avis de l'État émis en 2019 lors de la précédente révision du PLUi, dont l'absence de prise en compte constitue une source d'insécurité juridique.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="font-size: small;"> <p>100 avenue Winston Churchill CS 10 007 - 62 022 ARRAS Cedex Tél : 03 21 22 99 99</p> </div> <div style="text-align: right;">  <p>www.pas-de-calais.gouv.fr @prefet62</p> </div> </div>
Appréciations CE	
Avis	Doubleton
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Général CCT2C
Doubleton de l'observation n°	162

Réponse du maître d'ouvrage :

Un document d'urbanisme intercommunal est effectivement un document technique. Par conséquent, dans un souci de bonne information, 4 ateliers de concertation avaient été organisés pour

la population en mai-juin 2023 avec explications sur les pièces du PLUi. Puis, avant l'arrêt de projet prononcé en juin 2024, pour la population, une réunion publique en la CCT2C en date du 23 mai 2024 a permis d'expliquer de nouveau aux citoyens le contenu des différentes pièces écrites et graphiques du PLUi et de présenter les enjeux clés de la révision du PLUi (Loi Climat Résilience de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles, naturelles, forestières/Réduire l'étalement urbain et Renouveler la ville sur la ville/Recadrer l'urbanisation diffuse/Protéger le patrimoine bâti traditionnel/Protéger le patrimoine naturel et bocager/Développer la mobilité en vélo/Pérenniser l'activité économique/Privilégier le logement pour la population locale. De nouveau, avant l'enquête publique, une réunion d'information en date du 29 octobre 2024 a permis de réexpliquer ce qu'est un PLUi, ses différentes pièces et de présenter à la population les modifications principales du PLUi révisé en lien avec les enjeux précités et d'annoncer le déroulement de l'enquête publique.

Lors de l'enquête publique, les permanences permettent de rencontrer les commissaires enquêteurs qui peuvent aider à la compréhension des documents.

La lettre du Préfet à date du 11 septembre 2024, rappelle qu'en application de la Loi Climat et Résilience d'aout 2021, dernier décret publié le 27 novembre 2023, le SRADDET (Schéma régional d'Aménagement) a dû faire l'objet d'une modification approuvée récemment le 21 novembre 2024. Aussi il est exigé des territoires que leur SCOT et leur PLUi soient révisés ou modifiés pour mise en compatibilité avec le SRADDET. La CCT2C engagera donc cette démarche très prochainement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Le PLUi approuvé en décembre 2014 faisait l'objet d'une révision depuis décembre 2017 lorsqu'il a été déclaré illégal. Annulé intégralement en juin 2018, retour aux POS/PLU communaux, et une nouvelle élaboration a été lancée pour une approbation en décembre 2019. Sur le PLUi 2019, le jugement du tribunal administratif en réponse au recours contre le PLUi 2019 par l'association Sauvegardons Ambleteuse, a reconnu un manquement sur l'association du public à l'élaboration du projet de PLUi. Cependant, c'est uniquement l'insuffisance du rapport de présentation qui ne justifie pas les majorations des règles de hauteurs et les différences instituées entre les zones UAc, UAd, Uba, UBb, UCa, UCb, UCd, A et N sur la commune d'Ambleteuse, qui a conduit à l'annulation de la règle des hauteurs au PLUi 2019. La démarche de concertation menée, n'a pas été retenue comme un motif d'irrégularité du document.

En ce qui concerne l'extension du Parc d'activité des 2 caps, voir réponse à l'observation 43.

Analyse de la commission d'enquête :

Voir nos conclusions.

Observation N° 162 (RegistreDemat)	04/12/2024 16:59:53
Anonyme	
<p>Bonjour,</p> <p>La présentation du dossier de PLUi rend difficile la lecture du document. Ainsi, il n'y a aucune liste qui présente l'ensemble des pièces du PLUi. On s'y perd vite</p> <p>De même, il est dommage que les avis des Personnes Publiques Associées soient présentés sous un acronyme difficile à identifier (PPA).</p> <p>Pourtant, la lecture de ces avis est très intéressante.</p> <p>Ainsi, il y a une lettre du Préfet à date du 11 septembre 2024 qui indique qu'une nouvelle révision du PLUi devra se faire rapidement.</p> <p>Quand se fera-t-elle ? Quels seront les changements ? des déclassements de terrains ??</p> <p>En outre, la lecture du registre dématérialisé donne d'autres informations.</p> <p>Ainsi, j'ai appris que le PLUi avait été annulé en partie par le tribunal administratif. Le déficit de</p>	

concertation y est pointé. On comprend que le PLUi actuel est issu d'une révision transformée en élaboration !! Pourquoi Monsieur le président de la communauté de communes des deux caps n'a pas communiqué cette information ?

Par ailleurs, je m'interroge sur l'extension de la zone d'activités à Marquise. Il s'agit pourtant d'excellentes terres agricoles !!! De plus, la délibération de la communauté de communes du 11 mars 2020 n'avait pas prévu cette extension de zone.

Enfin, il est très difficile de bien comprendre les changements sur le règlement. Un comparatif ancien/nouveau règlement aurait permis de mieux comprendre les nouveautés.

Appréciations CE

Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> Général CCT2C
Observations définies comme doublon	observation n°161 par Anonyme /

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 161](#)

Analyse de la commission d'enquête :

Pas de commentaire.

Observation N° 163 (Mairie d'Audinghen)	03/12/2024 18:00:00
Par Marc SARPAUX (Élu) - 62179 AUDINGHEN ()	
<p>Le Maire d'Audinghen, commune littorale, attire l'attention sur les corps de ferme implantés sur les communes qui ne peuvent, comme les autres communes non littorales changer de destination les éléments bâtis comme hangars, entrepôts etc.... exception faites de l'habitation.</p> <p>Cette disposition n'est pas équitable et risque de provoquer des effets contraires à ceux souhaités car les hangars et entrepôts seront à terme laissés à l'abandon et se dégrader</p> <p>Il serait plus judicieux de permettre le changement de destination en y mettant des prescriptions comme si il s'agit d'habitations les destiner à une location à l'année (en opposition aux résidences secondaires) ou en y développant des activités artisanales en concordance avec l'activité touristique de ces communes</p>	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> Audinghen Général CCT2C

Réponse du maître d'ouvrage :

La CCT2C partage cette observation ainsi que la chambre d'agriculture dans son avis sur le PLUi. Ce constat a été communiqué à plusieurs reprises auprès de la DDTM.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 164 (Courrier)	04/12/2024 14:00:00
Par Stéphane PINTO (Élu) - rue de Lille 62164 AMBLETEUSE ()	

Remise d'un courrier de 11 pages

Courrier n°8-11 CCT2C.jpg

abordables (Locatif Social et accession à la propriété) et d'un programme ambitieux de rénovation et d'isolation thermique du parc actuel de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

**Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ**

Voilà, Monsieur le Président, en l'état, la contribution de ma commune, laquelle a émis, le 12 septembre 2024, un avis favorable (Cf. PJ) sous réserve de la prise en compte des modifications suivantes :

- Intégration du principe de création d'un pôle sportif et associatif intergénérationnel sur et autour du stade (plan de zonage A).
- Requalification urbaine du centre village avec un projet de résidence intergénérationnelle répondant aux besoins de la population locale (personnes âgées, célibataires, jeunes couples et familles) : (plan de zonage A).
- Préservation et valorisation du patrimoine architectural bâti (intégration du patrimoine rural, agricole et balnéaire bâti remarquable et à protéger (plan B du PLUi).
- Préservation du cadre de vie environnemental remarquable constitué par la réserve régionale naturelle dite du Pré Communal et les espaces acquis par le Conservatoire du Littoral sur le linéaire côtier, l'estuaire et la base vallée de la baie de la Slack.
- Mise en œuvre d'une stratégie relative à l'érosion du trait de côte en lien avec les objectifs fixés par la délibération du Conseil Communautaire de la CCT2Caps en date du 11 mars 2020 précisant : Au vu des changements climatiques, et des risques qui en découlent (érosion du trait de côte, zones inondables), permettre au PLUi de devenir un outil de mise en œuvre d'une stratégie.
- Intégrer dans le PLUi le développement de la commune d'Ambleteuse au regard de son augmentation de population, de la montée en puissance de ses activités économiques et touristiques et ce, comme prescrit par la délibération du Conseil Communautaire de la CCT2Caps en date du 11 mars 2020 précisant : Prendre en compte les évolutions du territoire (démographie, développement économique, attractivité touristique et résidentielle secondaire) et apporter les changements nécessaires dans le PLUi.

11

Et que les erreurs matérielles suivantes devront être corrigées, à savoir :

- La correction et la mise à jour des données de diagnostic de la commune : ex : population, opérations d'urbanisme engagées sur la période 2019-2024.
- La bonne compréhension et la mise en cohérence entre les pièces du PLUi des chiffres de la consommation foncière de 2019 à 2024 résultant d'un travail en commun entre les services de la commune d'Ambleteuse et ceux de la CCT2C pour harmonisation des données chiffrées.
- Des précisions illustrant la stratégie dite de centre bourg portée par la commune en lien avec le zonage et sa description dans le rapport de présentation : s'assurer de la bonne cohérence entre les pièces réglementaires (principalement zonage) et la description dans le rapport de présentation.
- Le relevé des erreurs d'écriture dans le règlement : actualisation des références au code de l'urbanisme et erreurs matérielles diverses.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.



Stéphane PINTO

Pièces jointes :

- Documents référencés ci-dessus (3) / Courriers au Président de l'Intercommunalité et Délibération du Conseil Municipal.

MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lille - 62164 AMBLETEUSE / mairie-ambleteuse@comm.fr / TEL : 03 21 32 60 22

Courrier n°8-10 CCT2C.jpg

Pièces-
jointes

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Le Commissaire Enquêteur
Serge THÉLIEZ**

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES

p.46

ARTICLE U.10 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

2. « Le permis de construire peut être refusé ou accordé avec des 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 ».

A corriger : Car cela fait en effet doublon avec l'article 3 des dispositions générales qui fait référence à l'article R.111-27 du CU cité :

« Lorsque 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). »

Ces dispositions, qui sont d'ordre public, s'appliquant à l'ensemble des zones urbaines.

A corriger : Il ne semble donc pas utile de les reprendre dans le règlement de certaines zones (Ufc p.113, 1AUe p.140, 1AUh p.149) alors qu'ils ne le sont pas dans toutes les autres, puisqu'il est simplement écrit (article 10) « Se référer aux dispositions générales des zones urbaines »

10

p.47

Toitures

Le règlement distingue à plusieurs reprises les dispositions qui s'appliquent en dehors des zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt, celles qui s'appliquent dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt

A corriger : Il y a là manifestement une nouvelle erreur matérielle :

On lit, pour les toitures une première fois p.47 « Dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt » et p.48 une deuxième fois « Dans les zones UEa, UEb, UEc, UEd et UEt ».

Équité de traitement entre toutes les communes :

Si « le cadre législatif impose effectivement des politiques d'aménagement contraignantes privilégiant en priorité le renouvellement urbain et le développement sur les pôles urbains équipés », il n'est pas moins vrai que Marquise n'est pas le seul pôle urbain équipé puisque la commune d'Ambleteuse est considérée comme le principal Pôle d'attractivité secondaire à l'échelle de la communauté de communes en général. Lequel statut l'amène d'ailleurs à jouer un rôle très important sur la façade littorale entre Wimereux et Sangatte-Blériot l'un et l'autre étant constitutif de Pôle d'attractivité secondaire, entre l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer l'autre et l'arrondissement de Calais.

Il y a donc bien un problème d'équité dans la répartition du développement du territoire à l'échelle de la CCT2C qui, de ce fait, marginalise Ambleteuse aujourd'hui 3^{ème} commune en termes d'importance de population, d'équipements, de services publics et de commerces.

A date, la commune d'Ambleteuse, récemment labélisée « Village d'Avenir » se situe résolument dans une perspective de projet urbain incluant le concept d'un « Village de Campagne au bord de la Mer » disposant d'une station balnéaire dont le développement se veut équilibré en termes de résidences secondaires au regard d'une variable d'ajustement qui se justifie par la construction de programmes de logements neufs

MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lille – 82164 AMBLETEUSE / mairie.ambleteuse@orange.fr / TEL : 03 21 32 60 22

Courrier n°8-9 CCT2C.jpg

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

4. RÈGLEMENT

A corriger p.8 : Il manque le 2) dans la liste des annexes

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

P.9

ARTICLE 3 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

2) Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer (L424-1)

(...)

- lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses, la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'une opération comprise dans un périmètre d'intérêt national, l'exécution d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration, ou d'un plan de sauvegarde.

A corriger :

C'est plus précisément le L153-11 auquel il faut faire référence :

Article L.153-11 du code de l'urbanisme

Alinéa 3

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

9

Enfin, en ce qui concerne le sursis à statuer relatif au « recul du trait de côte » ma position est la suivante :

Celui-ci, à mes yeux, est inopérant car je ne vois pas bien comment il pourrait être utilisé, puisque les 5 communes littorales de la CCT2 sont couvertes par un PPRL qui comporte des prescriptions.

En revanche, à la suite de l'annulation des règles de hauteur prononcée le 22 mai dernier par le Tribunal Administratif de Lille, il me semble important et urgent d'informer les communes - et le service instructeur - de la possibilité pour l'autorité compétente de surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme, dans le cas où un pétitionnaire voudrait tirer profit de la remise en vigueur des dispositions correspondantes des POS.

Les hauteurs autorisées par le POS d'Ambleteuse, par exemple, étaient très supérieures à celles autorisées dans le PLUi (Cf. les textes de référence : L. 153-11 et L.153-33 du Code de l'Urbanisme ; voir aussi la décision du Conseil d'Etat n°433619 du 28 janvier 2021).

Il résulte de ces textes que le sursis à statuer s'applique dans le cas d'une procédure de révision du PLUi dans les mêmes conditions que dans le cas de l'élaboration du PLUi.

Cela ne dispensera pas, bien sûr, la CCT2C d'élaborer sans délai les nouvelles dispositions qui remplaceront celles qui ont été annulées, en choisissant la procédure adaptée à la modification qui sera décidée par le conseil communautaire. (L.153-7 du CU).

MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lille – 62164 AMBLETEUSE / mairie-ambleteuse@orange.fr / TEL : 03 21 32 60 22

Courrier n°8-8 CCT2C.jpg

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

L'ancien hôtel Delpierre	AK 321 - 7b rue du Maréchal Foch
Villa Les Sirènes	AK 11 - 9 rue Turck
Villa Le Souvenir	AK 310 - 25 rue de l'Écluse
Villa La Croix du Sud	AK 125 - 33 rue de l'Écluse
Villa Mektoub	AK 238 - 4 rue de Boulogne
Néant	AL 22 - 20, rue de la Source
Néant	Ab 58 - 16, rue de la Source

Plan C : Aléas, risques et nuisances - Ambleteuse

REGLEMENT p.16 : POLLUTION DES SOLS

« Sur la CCT2C, les sites identifiés dans la CASIAS sont repris sur le Plan réglementaire C. »
Or dans la base de données (<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/>) auquel renvoie le règlement, figurent les sites suivants.

N° identifiant SEP	N° identifiant CASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Activité
5503973528 CF	NPC0203196	COURCOL Maurice puis Mme Vuure	Garage et station service			
33038873830 CF	NPC0202460	Aéro club de Boulogne sur mer	Terrain d'aviation d'Ambleteuse			
5503973607 CF	NPC0203230	Mairie d'Andrézelles	Dépôt d'Ordures Ménagères			
5503973642 CF	NPC0203273	Tellier Maurice	Station service			

8

Seul le site du Terrain d'aviation figure sur le plan C.
L'ancien garage Courcol (rue de Lille) et la station-service Tellier (Actuellement garage Dupuis-Debert , rue Nationale) n'y sont pas reportés.
En revanche un site pollué est indiqué entre la rue Maginot et la rue d'Aumale par erreur car celui-ci après recherche, n'existe pas.

REGLEMENT p.18

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

« Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est une exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. »

Le règlement renvoie au plan C

Le site **AGRESTE** recense 4 exploitations agricoles à Ambleteuse

Sur le plan C figurent, au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, 7 exploitations agricoles, dont 2 sont situées rue Clémenceau, 2 autres rues de Ferquent, 1 autre rue du Marais, 1 autre Chemin de l'Estuaire, la dernière rue de l'Aérodrome à la sortie nord de Raventhun.

Le plan A identifié 6 exploitations agricoles et représente graphiquement le périmètre de 100 mètres autour de chacune d'elles.

Le plan B n'en identifie plus que 5 au titre du patrimoine à protéger. **Pourquoi autant de chiffres contradictoires !**

MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lille - 62164 AMBLETEUSE / mairie-ambleteuse@orange.fr / TEL : 03 21 32 60 22

Courrier n°8-7 CCT2C.jpg

7

		Le Commissaire Enquêteur Serge THELIEZ
Villa Le Figuier	AH 286 - 40bis rue de l'Écluse	
Villa Robinson	AH 2 - 47 rue de l'Écluse	
Villa La Bienvenue	AL 219 - 33 rue de Lille	
Villa Éole	AL 244 - 48 rue de Lille	
Villa Antoinette	AL 556 - 12 rue de Lille	
Néant	AL 346 - 7 rue de la Source	
Villa Bel Horizon	AK 194 - 12 Boulevard de la Liberté	
Villa L'Aviron	AK 196 - 16 Boulevard de la Liberté	
Néant	AI 388 - 12 route Nationale	
Parcelle AI 437 et non AI 156	AI 156 - 24bis route Nationale	
Villa Alphonse		
Villa le Chalet Notre-Dame - 5 rue Louis Meignié	AK 51 - 4bis rue des Écoles	
Néant	AI 143 - 13 rue Clémenceau	
Parcelle AL 252 et non AL 251	AL 251 - 42 rue de Lille	
Villa Brise de Mai		
Villa Maris Stella	AK 3 - 13 rue Turck	
Villa Neptune	AK 10 - 2 rue du Fort	
Parcelle AL 251 et non AL 245	AL 245 - 44 rue de Lille	
Villa Sourire d'Avril		
Villa Les Goémons	AI 190 - 2 rue de Calais	
Villa Les Abeilles	AL 275 - 12 rue de Paris	
Néant	AL 174 - 8 rue du Camp	
Parcelle AL 175 et non AL 174	AL 174 - 10 rue du Camp	
Villa La Basoche		
Néant	AL 173 - 6 rue du Camp	
Villa Rayon vert	AL 301 - 46 Boulevard de la Liberté	
Parcelle AL 508 et non AL 301	AL 301 - 46 Boulevard de la Liberté	
Villa Les Flots - 44 Boulevard de la Liberté		
Villa Les Nymphes	AK 12 - 7 rue Turck	
Villa Chalet du Parc	AK 113 - 43 rue de l'Écluse	
Villa Elisabeth	AL 509 - 2 rue de Cambrai	
Parcelle AL 666 et non AL 665	AL 665 - 9 rue de Paris	
Villa Marie-Louise		
Villa Oncle Jean	AL 665 - 6 rue d'Angleterre	
Villa Les Fleurons	AL 366 - 56 Boulevard de la Liberté	
Parcelle AL 458 et non AL 366	AL 366 - 54 Boulevard de la Liberté	
Villa Grain de Sable		
Villa La Capitane	AL 284 - 28 Boulevard de la Liberté	
Parcelle AI 156 et non AI 155	AI 155 - 22 route Nationale	
Villa Gaston		
Villa Augusta Cécile	AI 155 - 20 route Nationale	
Villa Le Cardan	AL 556 - 10 rue de Lille	
Villa Petit Poucet	AL 270 - 8 rue d'Angleterre	
Villa La Bassure de Baas	AL 638 - 58 Boulevard de la Liberté	
Parcelle AL 648 et non AL 458	AL 458 - 54 Boulevard de la Liberté	
Villa Gay Cottage	AL 273 - 20 rue Jeanne d'Arc	
Villa Beau Séjour - 32 Boulevard de la Liberté	AL 286 - 30 Boulevard de la Liberté	

Manquent :

Liste validée	Villas balnéaires
Villa L'Ingénierie	AL 583 -
L'ancien presbytère	AK 72 - 10 rue du Presbytère

MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lille - 62164 AMBLETEUSE / mairie-ambleteuse@orange.fr / TEL : 03 21 32 60 22

Courrier n°8-6 CCT2C.jpg

**Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ**

Plan B :

Plusieurs Villas et Bâtiments relevant d'inventaires au titre du « patrimoine bâti remarquable » et donc à protéger n'ont pas été repris dans l'arrêt de projet alors qu'ils ont fait pourtant l'objet d'une communication à destination du Président de l'Intercommunalité par lettre en date du 6 octobre 2023 (Cf. courrier ci-joint) à savoir :

Commentaires	Arrêt de projet
	Maisons de bourg
	AD 313 - 22 rue de l'Aérodrome
Il s'agit ici de la chapelle Saint-Pierre (Catégorie de classement à définir) 19^e Siècle.	AK 23 - 5 rue de l'Écluse
Parcelle AI 380 et non la AI 104	AI 104 - 6 route Nationale
Néant	AI 104 - 8 route Nationale
Villa La Paix	AL 245 - 46 rue de Lille
Villa Le Nid	AL 182 - 2 rue du Camp
Villa Béguinage	AK 24 - 51 rue du Maréchal Foch
A Raventhun / Hamcau d'Ambleteuse	AC 185 - 17 rue des Vifs Pays
Néant	AL 427 - 9 rue Maginot
Néant	AC 34 - 9a rue des Vifs Pays
Villa La Baie	AK 335 - 6 rue du Laboratoire
48 et non le 44 rue du Maréchal Foch	AL 562 - 44 rue du Maréchal Foch
Le Clos Saint-Pierre	

6

	Maisons de maître
Il s'agit des garages de l'ex Grand Hôtel 1 à 9 rue du Fort	AK 18 - 5 rue du Fort
2 rue Clémenceau	AI 110 - 2 rue Georges Clémenceau
47 rue du Maréchal Foch - La Garenne	AK 32 - 11 rue de l'Écluse
Chanteclerc - 18 rue de l'Aérodrome	AC 242 - 16q rue de l'Aérodrome
Villa Sylvie	AL 146 - 54 rue du Maréchal Foch
Ancien Grand Hôtel - 1 rue Turck	AK 375 - 3 rue Turck

	Maisons de pêcheurs
Néant	AK 53 - 8 rue Louis Meignié
Néant	AK 87 - 2 rue des Écoles
Néant	AK 313 - 1 rue de Bellevue
Néant	AK 76 - 3 rue des Écoles
Néant	AK 80 - 10 rue Louis Meignié
Néant	AI 123 - 6 rue Georges Clémenceau
Villa Les volets bleus - 1 bis rue du Presbytère	AK 267 - 46 rue du Presbytère

	Villas balnéaires
Villa le Chalet Saint-Pierre	AL 142 - 46 rue du Maréchal Foch
Le Bon Gîte 20 boulevard de la Liberté	AK 199 - 4bis rue Boulogne
Néant	AI 2 - 4 route Nationale
Villa La Vigie	AK 311 - 15 rue de l'Écluse
Parcelle AK 317 - Sommerfryd	AK 147 - 17 rue de l'Écluse
Néant	AK 147 - 19 rue de l'Écluse
Néant	AK 309 - 35 rue de l'Écluse

MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lille - 62164 AMBLETEUSE / mairie-ambleteuse@orange.fr / TEL : 03 21 32 60 22

Courrier n°8-5 CCT2C.jpg

C'est ainsi que les enjeux villageois présentés p.164-165 et le Schéma directeur d'aménagement présenté p.166 sont exactement les mêmes que ceux de 2014 !!!

3.2.1.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement
 p. 167 Les objectifs programmés de production de logements restent fixés à 40 alors qu'ils sont de 243 au regard des procédures d'instruction de dossiers de PC par la CCT2C, lesquels ont induits de fait, la délivrance des permis de construire sur la base de ces perspectives de construction de logements.

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

A corriger :

p143 il est encore question d'un belvédère sur estuaire (?)

3. Plans réglementaires :

A) **Plan A :**

Périmètres de protection :

EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1 :

Constatant la concurrence entre périphérie et centre-bourg et la perte de nombreux commerces et services de proximité, en lien avec le PADD, au sein des communes, un périmètre de centre bourg autour des commerces et services est ajouté au plan A.

Dans ces secteurs identifiés, le maintien des surfaces commerciales existantes est obligatoire lors d'un changement de destination du bâtiment existant or celui-ci intègre sur le plan A, le périmètre de protection des commerces activités de service, lequel n'englobe pas la boulangerie, qui est la seule du village et qui devrait donc être préservée.

5



MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lile - 62164 AMBLETEUSE / mairie-ambleteuse@orange.fr / TEL : 03 21 32 60 22

Courrier n°8-4 CCT2C.jpg

A Ambleteuse le potentiel en densification repose entièrement sur le gisement foncier dont la définition est donnée p.128 : *l'ensemble des terrains non occupés, c'est-à-dire ni bâtis ni aménagés, situés en espaces urbanisés (enveloppe urbaine), recensés selon certains critères de sélection (...) et représentant un stock plus ou moins mobilisable.*

Dans les Justifications deux pages relatives aux OAP

**Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ**

Dans le tableau de la page 106, on observe qu'à la colonne "Processus d'urbanisation", le processus "Renouvellement urbain" correspond à différentes zones urbaines et pas seulement à la zone UR or, nous ne sommes pas concernés par la classification dite de « Renouvellement Urbain »

Je note aussi une distinction entre obligation légale et choix volontariste. L'obligation légale concerne essentiellement les zones AUh (à urbaniser)

Ambleteuse n'est pas concernée par une OAP.

Annexes du Diagnostic
Enveloppes urbaines et potentiel gisement foncier

7-8 Ambleteuse

A actualiser : Les cartes référencées dans l'Arrêt de Projet ne sont pas à jour !!!

2. Rapport de présentation - Justifications des choix

Les choix stratégiques de développement de la commune, pourtant communiqués à la CCT2C, n'ont pas été mis à jour.

A corriger :

- le potentiel de renouvellement urbain à 2,44 ha avec une note de mise à jour 2024 ainsi libellée :

4

« Mise à jour du projet de centralité → PC (Du projet de résidence intergénérationnelle déposé en 2024).

Non, il s'agit là d'une nouvelle erreur de relevé puisque le PC a été déposé et instruits par les services de notre intercommunalité en 2023.

Par ailleurs, le projet urbain sur le périmètre du stade, tel qu'imaginé par l'ancien Maire, n'est plus d'actualité depuis l'été 2021

A corriger :

p.117 le développement urbain programmé est encore décrit ainsi :

« A Ambleteuse, commune la plus sensible du Littoral sur le plan environnemental (estuaire de la Slack, réserve naturelle du pré communal, dunes et garennes, etc.), il a été choisi de compter essentiellement sur le potentiel en densification pour le développement urbain y compris pour d'éventuels projets d'équipements hôteliers qui manquent sur le territoire. Cette stratégie s'appuie sur le projet de centre bourg qui vise à utiliser l'espace actuel du stade de football pour créer une nouvelle centralité pour la commune. »

p.163

3.2 - Choix stratégiques définis à l'échelle communale

ÉVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

La procédure de révision du PLUi engagée par la délibération de mars 2020 s'appuie sur la stratégie travaillée et approuvée avec les communes en 2019.

Les choix d'aménagements sont mis à jour en respectant des enjeux villageois et les stratégies initiales.

Les évolutions sont présentées dans le détail pour chaque commune avec le motif et le choix retenu

A corriger : Contrairement à ce qui est écrit dans l'arrêt de projet, la mise à jour n'a pas été entièrement faite pour Ambleteuse p. 164-166.

MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lille – 62164 AMBLETEUSE / mairie-ambleteuse@orange.fr / TEL : 03 21 32 60 22

Courrier n°8-3 CCT2C.jpg

L'estimation du potentiel de densification des espaces urbanisés est une opération qui repose sur un travail d'analyse qualitative et quantitative en 3 étapes, à partir des enveloppes urbaines :

1. Recensement du gisement foncier
2. Identification des sites stratégiques de renouvellement urbain
3. Calcul estimatif du potentiel de densification du territoire

Marquaise Enquêteur
Serge THELIEZ

Recensement du gisement foncier brut

DÉFINITION :

Gisement foncier : On entend par "gisement foncier" l'ensemble des terrains non occupés, c'est-à-dire ni bâtis, ni aménagés, situés en espaces urbanisés (enveloppe urbaine), recensés selon certains critères de sélection (...) et représentant un stock plus ou moins mobilisable

Tableau p.128

Ambleteuse : gisement foncier brut 2.03 ha

p.130

Identification des sites potentiels de renouvellement urbain

DÉFINITION

Sites de renouvellement urbain : Il s'agit d'espaces urbanisés, partiellement ou entièrement artificialisés, qui n'ont plus d'usage (habitat, équipement, etc...) ou qui n'accueillent plus d'activité (commerce, industrie, etc...). On peut également les qualifier de sites « en friche ».

Ce recensement étant destiné directement à l'estimation du potentiel en densification des espaces urbanisés, il ne prend en compte ni les bâtis d'habitation vacants, ni les friches isolées, telles que certains anciens corps de ferme.

3

Sept sites de renouvellement urbain ont été identifiés sur les communes de Marquaise, Rinxent, Hervelinghen, Audembert, Saint-Inglevert et Ferques.

p.130 col.2 (bas)

Aucun nouveau site de renouvellement urbain n'a été identifié et la Commune d'Ambleteuse n'est en aucun cas concernée.

p.137

7.9 - Calcul estimatif du potentiel de densification du territoire

COMMUNE	RENOUVELLEMENT URBAIN (en ha)		GISEMENT FONCIER (en ha)		TOTAL POTENTIEL EN DENSIFICATION (en ha)	
	2019	2024	2019	2024	2019	2024
Littoral	0,00	0,00	3,46	2,30	3,46	2,30
Arrière-Littoral	2,08	2,08	1,95	1,76	4,03	3,83
Arc Urbain et BC	18,82	16,83	11,72	8,18	30,54	25,01
Monts et vallées B	0,00	0,00	1,82	0,95	1,82	0,95
CCT2C	20,90	18,91	18,95	13,18	39,85	32,09

Ce tableau p.137 ne fait apparaître aucun site de renouvellement urbain dans le potentiel de densification du littoral. Le gisement foncier y est estimé à 3,46 ha en 2019, (p.128, c'est 3,37 ha dont 2,03 ha à Ambleteuse) et 2,30 ha en 2024 (!).

Mais p.151, en conclusion, le potentiel en densification à Ambleteuse est estimé à 1,68 ha (en net ?)

Le Diagnostic ne fait apparaître nulle part l'existence d'un site de renouvellement urbain à Ambleteuse, alors pourquoi en identifier un ?

MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lille – 62164 AMBLETEUSE / mairie-ambleteuse@orange.fr / TEL : 03 21 32 60 22

Courrier n°8-2 CCT2C.jpg

Le Commissaire Enquêteur
Serge THELIEZ

Les données fournies dans le dossier pour Ambleteuse ne permettent pas d'y voir clair.

p.115
7.3 - Évaluation de la consommation foncière 2009-2018
Ambleteuse 1,29 ha (habitat) - 0,17 ha (Eco)

p.116
Évolution récente de l'urbanisation
Consommation foncière hors enveloppe urbaine 2020-2024
Ambleteuse : 0

p.118
7.4 - Analyse de la consommation foncière selon les principes de la Loi Climat et Résilience
Consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)
« Depuis 2021, le Code de l'urbanisme définit la consommation d'ENAF comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (Art 194 de la Loi Climat et Résilience).

Il n'y a plus de distinction entre les hectares consommés hors ou au sein de l'enveloppe.

p.118 col. 2
ENAF et dents creuses : l'étude au « cas par cas » a permis de retraiter les données selon les éléments identifiés comme potentiels de renouvellement urbain dans le PLUI de la CCT2C.

Ces terrains relevant d'une stratégie de remobilisation de foncier déjà consommé, le choix a été fait de ne pas les comptabiliser comme « ENAF consommés ».

2

p.119 col.1
Les objectifs de consommation foncière du PLUI et l'identification de potentiels de renouvellement urbain participeront dans les prochaines années à poursuivre la tendance à la réduction de la consommation d'ENAF.

p.119
Consommation d'ENAF pour la période du 01/01/2011 au 31/12/2020
Ambleteuse : 3,6 ha : comment accorder ce chiffre avec celui de la page 115 : 1,29 ha ? Il y a là, en effet, une contradiction manifeste :

Consommation d'ENAF pour la période du 01/01/2021 au 01/01/2024
Dans l'enveloppe urbaine
Ambleteuse : 1,58 ha dont gisements fonciers : 0^e hors enveloppe urbaine
Ambleteuse : 0

La consommation d'ENAF d'1.58 ha ne vient pas du gisement foncier à Ambleteuse, d'où vient-elle alors ? Les éléments identifiés comme potentiels de renouvellement urbain « n'étant pas comptabilisés comme ENAF consommés.

Portail de l'artificialisation des sols : Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données mises à jour au 1er janvier 2023 :

La consommation d'espace NAF pour la période du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2023 à Ambleteuse intègre 39 927 m² de nouvelles surfaces consommées dont 38 739 m² du type habitat

2° Potentiel en densification et renouvellement urbain

p.128
7.8 - Potentiel en densification des espaces urbanisés

MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lille - 62164 AMBLETEUSE / mairie-ambleteuse@orange.fr / TEL : 03 21 32 60 22

Courrier n°8-1 CCT2C.jpg

	<p style="text-align: right;">Courrier n° 8 CCT2C</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Le Maire Conseiller Communautaire</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>REPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté Égalité Fraternité</p> <hr style="border: 1px solid blue; width: 100%;"/> <hr style="border: 1px solid red; width: 100%;"/> <p>COMMUNE D'AMBLETEUSE</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>Le Commissaire Enquêteur Serge THELLIEZ</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">Monsieur Serge THELLIEZ Président de la Commission d'Enquête Enquête Publique – PLUI CCT2Caps Ambleteuse, le 04 décembre 2024</p> <p>Objet : Enquête Publique - PLUI de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps Remarques de Monsieur Stéphane PINTO, Maire d'Ambleteuse</p> <p>Monsieur le Président,</p> <p>J'ai le plaisir de vous inviter à trouver ci-après les remarques résultantes d'une lecture attentive de l'ensemble des documents du PLUI reçus dans la perspective de l'Enquête Publique, que vous avez l'honneur de présider.</p> <p>C'est ainsi que vous trouverez ci-joint, la contribution de la commune d'Ambleteuse, laquelle se décompose comme suit :</p> <p>1. Nos remarques relatives aux erreurs matérielles (Coquilles, chiffres inexacts, erreurs de localisations, omission de mentions de sites répertoriés par les services de l'Etat, ...).</p> <p>L'ensemble des points référencés ci-dessus ont fait l'objet d'un courrier en date du 28 août 2024 à l'intention du Président de l'intercommunalité (Cf. PJ).</p> <p style="margin-left: 40px;">1. Rapport de présentation – Diagnostic</p> <p style="margin-left: 80px;">a. Corrections :</p> <p>Tableau p.11 À corriger : ligne Ambleteuse population 2020 : 1998 (cf. p.6 ; p.8) et non 1198</p> <p>Tableau p.37 À corriger : Principaux projets engagés sur la période 2019-2034 Ambleteuse Centre bourg - estimation du nombre de logements de l'opération : env. 40 (Chiffre erroné) A remplacer par : 142 au regard des PC précédemment instruits par les services de l'intercommunalité et accordés. (Même erreur dans les justifications ci-dessous)</p> <p>Tableau p.105 À corriger : « Carrefour Contact » et non « Shopi » comme indiqué puisque le changement d'enseigne est effectif depuis déjà de très nombreuses années.</p> <p style="margin-left: 80px;">b. La question du renouvellement urbain et de la zone UR au plan A</p> <p>1° Des données peu cohérentes et peu claires La mobilisation du potentiel en renouvellement urbain participe à poursuivre la tendance à la réduction de la consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers).</p> <hr style="border: 1px solid black; width: 100%;"/> <p style="font-size: small;">MAIRIE D'AMBLETEUSE / Rue de Lille – 62164 AMBLETEUSE / mairie.ambleteuse@orange.fr / TEL : 03 21 32 80 22</p>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Erreur Matérielle

Réponse du maître d'ouvrage :

Les éléments relevés dans le diagnostic/rapport de justification au sujet des enjeux villageois seront corrigés. Le périmètre de protection du commerce (Plan A) pourra également être amené à évoluer. IDEM pour le patrimoine bâti repéré au plan B.

Plan C (données CASIAS) : les données représentées sont celles issues de la base de données CASIAS. La mauvaise localisation des établissements provient de la base de données, pour laquelle la CCT2C n'est pas compétente.

Exploitations agricoles : Sur le plan B, l'intitulé "bâtiment d'origine agricole" ne signifie pas qu'il existe une activité agricole. Il s'agit de bâtiments au caractère patrimonial à protéger d'un point de vue architectural. A savoir qu'en zone A ou N, seuls les "bâtiments d'origine agricole" répertoriés au Plan B peuvent faire l'objet d'un changement de destination au besoin. Dès lors, il est possible que des bâtiments repérés n'aient plus d'activité agricole, mais il peut être envisagé de changer leur destination.

Par ailleurs, au Plan de zonage A, sont nouvellement identifiés à titre INDICATIF : les exploitations agricoles et le périmètre maximal de 100m possible autour de l'exploitation si projet d'habitat à proximité. C'est une information de fond de plan qui n'a pas de valeur opposable. Il s'agit de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre du respect de la réciprocité des distances vis à vis des exploitations agricoles de type RSD ou ICPE.

Il apparaît donc normal que le recensement aux plans A/B/C soient différents. Cependant, le Plan C pourra être complété au regard des informations transmises.

Règlement écrit : les divers éléments pourront être modifiés. Cependant, le sursis à statuer "recul du trait de côte" n'est nullement évoqué dans le document.

Analyse de la commission d'enquête :

Il est regrettable qu'une commune s'exprime lors de l'enquête publique sur autant de sujets problématiques et que ceux-ci n'ont pas été traités en amont lors de la concertation avec les élus. La réponse à ce courrier semble bien incomplète.

Observation N° 165 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	04/12/2024 15:30:00
Par Bertrand PAQUES (Particulier) - 300 chemin de la Caucherie 62280 SAINT-MARTIN LEZ BOULOGNE ()	
Je suis propriétaire de plusieurs parcelles au lieu-dit La ferme de la Grangette à Wacquinghen qui sont en zone A et je désire que ces parcelles deviennent constructibles pour y bâtir une maison.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Wacquinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse observation 83.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 166 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	04/12/2024 15:50:00
--	---------------------

Par Gonzague CALAIS (Particulier) - 760 rue du Cap 62179 AUDINGHEN ()	
Je voudrais simplement faire remarquer que pour les hameaux de moins de 12 habitations il est prévu un classement en zone A ce qui ne permettra pas de combler les dents creuses éventuelles. Je pense qu'il serait préférable de mettre la nouvelle Gendarmerie, non pas en dehors du village mais dans un périmètre à la périphérie du bourg.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • Projet • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse observation 83.

Analyse de la commission d'enquête :

Concernant, les zones UCb-I ou UCd, le passage en zone A est incompatible avec le règlement écrit du PLUi car il ne s'agit pas d'habitations à vocation agricole.

Observation N° 167 (Hôtel communautaire de La terre des 2 caps)	04/12/2024 16:40:00
Par Patrice DEBESQUE (Élu) - 18 rue de l'Ecluse 62164 AMBLETEUSE ()	
Je suis conseiller municipal d'opposition à Ambleteuse et je voudrais faire remarquer qu'il n'y a pas dans le projet d'emplacement réservé pour l'extension du cimetière. Je m'étonne que les propriétaires listés dans l'inventaire du patrimoine bâti remarquable n'aient pas été avisés de cette proposition de classement	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Ambleteuse • Emplacement réservé • Servitude d'utilité publique

Réponse du maître d'ouvrage :

En Zone UAd-II, sur le foncier communal, la commune réfléchit à un projet de renouvellement des ateliers municipaux pour éventuellement un espace de respiration ou l'extension du cimetière si nécessaire. Il n'est donc pas prévu à ce jour d'emplacement réservé pour ce type de projet qui aliènerait le foncier d'un tiers.

La démarche de concertation a permis d'associer et d'informer les habitants à travers plusieurs événements organisés: Les 4 ateliers de concertation sur (mai juin 2023) ; une réunion publique en la CCT2C en date du 23 mai 2024; une réunion d'information en date du 29 octobre 2024 ont permis d'expliquer entre autre à la population ce qu'est un PLUi, ses différentes pièces et donc qu'au Plan B, le patrimoine bâti à protéger est lié à un règlement. Et la révision du PLUi, en traduction du PADD et de la prescription de révision vise à faire évoluer cet inventaire en concertation avec le PNR et les communes.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 168 (Mairie de Leulinghen-Bernes)	20/11/2024 14:00:00
Par Jacques FASQUEL (Élu) - avenue de l'Europe 62250 LEULINGHEN-BERNES ()	
Parcelle AC44 rue d'Uzelot n°235 corps de ferme à protéger (cour carrée avec pigeonnier et pierre de pays). Prendre l'ensemble du corps de ferme au plan B. Au PLUi 2019 l'ensemble du corps de ferme est répertorié au plan B. Or, au PLUi révisé seuls 1 bâtiment et le pigeonnier sont répertoriés. Erreur à corriger.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Erreur Matérielle • Leulinghen-Bernes

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 87.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

[La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.](#)

Observation N° 169 (Mairie de Rinxent)	04/12/2024 14:00:00
Par Nicolas LOEULLIET (Élu) - 3 rue du Général de Gaulle 62720 RINXENT ()	
La municipalité est favorable aux demandes des citoyens visant à aligner les limites constructibles de leurs parcelles avec celles des parcelles voisines car cela semble logique et de nature à rétablir une équité entre les propriétaires. Cette analyse ne fait pas partie de la délibération finale de la commune car la CCT2C et l'agence Boulogne Développement Côte d'Opale ont fait remarquer à la commune qu'il n'appartenait pas au conseil municipal de délibérer sur les demandes d'intérêt privé. Liste des personnes qui se sont manifestées auprès de la commune et que la commune a invité à se manifester auprès de la CCT2C. Monsieur GUITARD, parcelle AX15, rue Emile Denayer. Messieurs DE RINCQUESEN, parcelles AV13, AT12 et AT124 pour partie, rue de Général de Gaulle.	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Rinxent • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Monsieur GUITARD, parcelle AX15, rue Emile Denayer: voir réponse à l'observation 3.](#)

[Messieurs DE RINCQUESEN, parcelles AV13, AT12 et AT124 pour partie, rue de Général de Gaulle: voir réponse à l'observation 92.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

[La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.](#)

Observation N° 170 (Mairie d'Audinghen)	07/11/2024 14:30:00
Par Cédric CUGNY (Autre) - 62179 AUDINGHEN ()	
La parcelle, sise à Audinghen, section AB parcelle 457 de 1876m2 n'est pas exploitable au vu de son enclavement dans la zone Ucd malgré son chemin d'accès classé en zone Ucd au lieu de AI	

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audinghen • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle AB457, située sur une commune littorale, en site inscrit et site classé d'où la classification de la zone en AI (espace naturel remarquable au titre de la Loi littoral), 22% de la parcelle est classée en EBC.

Comme répondu en l'observation 2, dans ce contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, la révision du PLUi ne saurait autoriser cette demande de droits à bâtir supplémentaire sur une zone agricole ou naturelle.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 171 (Mairie de Tardinghen)	04/12/2024 14:30:00
Par Thibaut SEGARD (Élu) - Mairie 62179 TARDINGHEN ()	
Dépôt d'un courrier de 3 pages	
Pièces-jointes	Tardinghen P1.jpg

Visa du commissaire enquêteur

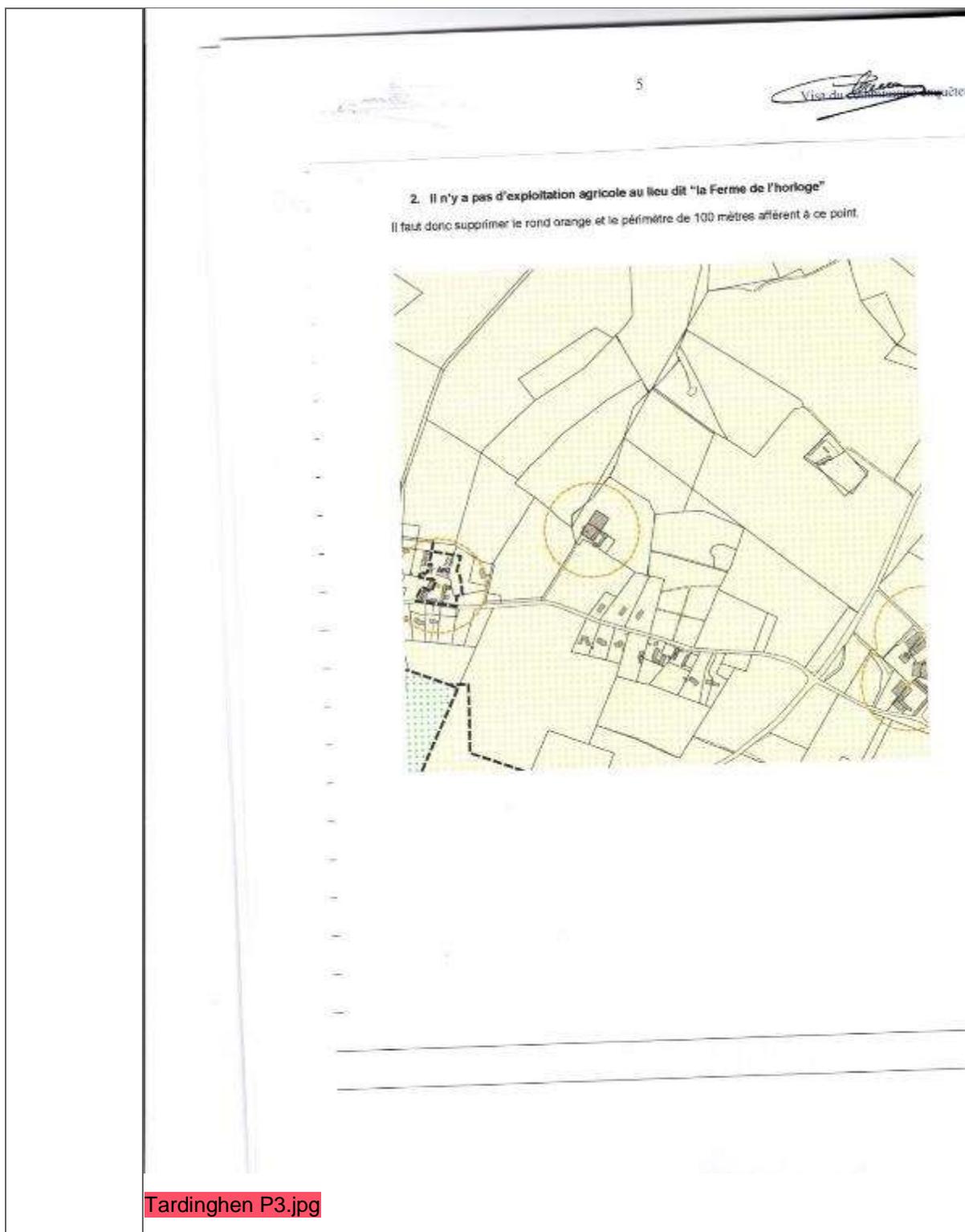
Plan A :

1. Il n'y a pas d'exploitation agricole dans le centre du village.

Il faut donc supprimer les 2 ronds oranges et les périmètres de 100 mètres afférents à ces points.



Tardinghen P2.jpg



	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  Visé du commissaire enquêteur </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;">6</div> <hr/> <p>Plan B</p> <p>1. De nombreux bâtis du village ont été classés "bâtiment d'origine agricole" et "maisons de bourg" de manière abusive.</p> <p>Nous souhaitons que toute demande de suppression de cette classification soit acceptée car elle est parfaitement abusive et ajoute une couche de contraintes supplémentaires aux propriétaires de ces bâtis.</p> <div style="text-align: center; margin: 20px 0;">  </div> <p>Légende</p> <p>Éléments à protéger du patrimoine bâti (art. L151-19 du CU)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td> Bâtiment d'origine agricole</td> <td> Patrimoine républicain</td> </tr> <tr> <td> Patrimoine religieux</td> <td> Maisons de bourg</td> </tr> </table> <hr/> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Le Maire Thibaut SEGARD</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	 Bâtiment d'origine agricole	 Patrimoine républicain	 Patrimoine religieux	 Maisons de bourg
 Bâtiment d'origine agricole	 Patrimoine républicain				
 Patrimoine religieux	 Maisons de bourg				
Appréciations CE					
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Erreur Matérielle • Tardinghen 				

Réponse du maître d'ouvrage :

Au Plan de zonage A, sont nouvellement identifiés à titre INDICATIF : les exploitations agricoles et le périmètre maximal de 100m possible autour de l'exploitation si projet d'habitat à proximité. C'est une

information de fond de plan qui n'a pas de valeur opposable. Il s'agit de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre du respect de la réciprocité des distances vis à vis des exploitations agricoles de type RSD ou ICPE.

En fonction de l'observation ci-contre, les exploitations agricoles avec le périmètre indicatif des 100m pourront être modifiées (suppression).

Les Eléments à protéger du patrimoine bâti (art. L151-19 du CU) inscrit sur le Plan B du PLUi révisé sont le résultat d'un travail concerté. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2014, un bureau d'étude avait été missionné pour le repérage des éléments du patrimoine bâti traditionnel à protéger afin de valoriser et préserver la richesse de nos patrimoines et l'identité du territoire. Ce repérage a été supervisé par le Parc Naturel Régional en lien avec la CCT2C, puis concerté et validé avec les communes.

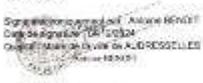
En traduction de la stratégie politique sur le territoire précisé dans le PADD du PLUi révisé, le repérage effectué par le bureau d'étude a de nouveau été proposé aux communes pour vérification. Et le Parc Naturel Régional a pu également compléter cet inventaire à la demande de certaines communes par un repérage sur le terrain approfondi. 872 nouveaux éléments ont été ajoutés dans le cadre de la révision du PLUi.

Dans le cadre de l'enquête publique, des erreurs peuvent être signalées ou autres demandes d'ajouts. A Tardinghen, il n'y a pas eu de demande de suppression du bâti inventorié.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve en partie la réponse du maître d'ouvrage. L'inventaire du patrimoine bâti doit être revu et réactualisé.

Observation N° 172 (Mairie d'Audresselles)	04/12/2024 10:00:00
Par Antoine BENOIT (Élu) - -Mairie 62164 AUDRESSELLES ()	
Dépôt d'un courrier	
Pièces-jointes	Audresselles 1.jpg

	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">Audresselles, le 3 décembre 2024</p> <p style="text-align: center;">RÉVISION DU PLUI</p> <p>Déclassement de l'AOP « Mont Asie »</p> <p>Contribution à l'enquête publique sur le projet de PLUI arrêté le 24 septembre 2024 de la Commune d'Audresselles</p> <p>De par sa situation en bord de mer et sa configuration topographique le village d'Audresselles est confrontée à des phénomènes d'inondation. Cette situation a été vécue avec beaucoup d'acuité et de manière dramatique par les habitants d'une vingtaine de maisons inondées l'hiver 2023-2024.</p> <p>Consciente de cette situation, la commune a engagé depuis deux ans une importante réflexion sur la manière de mieux gérer et coordonner les différentes initiatives prises ou susceptibles d'être prises sur son territoire en matière de gestion des eaux pluviales en y associant les administrations concernées, les établissements publics compétents ainsi que le monde agricole. Cette démarche, appelée Plan communal de l'eau, accompagnée par le PNR et le Symsageb, a donné lieu à la réalisation d'une étude pré opérationnelle confiée à la Chambre d'agriculture dont les premiers résultats ont été présentés devant les organismes cités ci-dessus le 17 mai 2024.</p> <p>Cette étude a mis en évidence la nécessité de mieux gérer les eaux de ruissellement dans les sous bassins agricoles qui entourent le village ainsi que de créer des ouvrages de rétention et de régulation afin de limiter les inondations et améliorer la gestion des milieux aquatiques.</p> <p>La création d'un bassin tampon au lieu-dit Mont d'Asie trouve toute sa justification sur un site par lequel transite les eaux de deux sous bassins agricoles avant de pénétrer dans le village, site en forme de cuvette inondée plusieurs mois par an comme en témoigne les photos ci jointes.</p> <p>Au regard de ces éléments, le terrain classé 1 AUh - II (qui n'a fait l'objet depuis l'approbation du PLUI en 2019 d'aucun projet d'aménagement) n'a pas vocation à être urbanisée.</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLUI, ce terrain a fait l'objet comme toutes les zones classées en OAP d'une étude environnementale qui a caractérisé cette zone comme zone humide (et pour cause !) et également d'une proposition d'inscription comme emplacement réservé pour un ouvrage de rétention des eaux pluviales à l'étude.</p> <p>Pour toutes ces raisons, un ajustement de zonage s'est avéré nécessaire avec le retour de l'ensemble de la parcelle AC n°4 en zone A.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>Le Maire</p>  <p>BENOIT Antoine</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: left;"> <p>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DÉPARTEMENT DU PAS DE CALAIS CANTON DE MARQUISE</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: right;"> <p>16 rue Pierre et Marie CURIE – 62164 AUDRESSELLES audres.com@wanadoo.fr www.audresselles-mairie.com 03 21 32 96 81</p> </div> </div>
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Audresselles • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

Bien noté. Voir réponse à l'observation n°85

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.

Observation N° 173 (Mairie de Wierre-Effroy)	04/12/2024 14:00:00
Par Monsieur Jean-Pierre LOUVET, Maire de WIERRE-EFFROY (Autre) - 62720 Wierre-Effroy ()	
<p>La commune de Wierre-Effroy a été bénéficiaire d'une étude de requalification villageoise en 2009 et des orientations de développement avaient été prescrites. Depuis au fil des révisions et modifications du PLUi cette étude réduite et détricotée à néant ne permet plus aucune évolution au centre du village. Nous avons pourtant du travail sur la commune car plus de 100 personnes viennent de l'extérieur pour y travailler chaque jour. Les jardins de propriétés urbaines au plus proche du village ont été classés en A empêchant toute densification alors qu'ils ne sont pas cultivés, tout au plus tondus générant des nuisances. Par ailleurs le PLUi va autoriser et ouvrir l'urbanisation sur des parcelles de terres labourables de très haute qualité dans d'autres communes, ce n'est pas équitable.</p> <p>Dans ces nouveaux secteurs à urbaniser qui sont en assainissement collectif, l'ouverture à urbaniser ne doit être possible que si les rejets de station d'épuration traitant les eaux usées sont conformes régulièrement ou il faut reporter le classement.</p>	
Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Assainissement • Wierre-Effroy • Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 2.](#)

En effet, la planification de l'urbanisation s'effectue sur 15ans sur le territoire au travers du PLUi et suivant la stratégie politique traduite dans le PADD avec des orientations de développement en priorité sur Marquise, pôle urbain majeur et Rinxent en complément. Le cadre législatif impose des politiques d'aménagement contraignantes privilégiant en priorité le renouvellement urbain et le développement sur les pôles urbains équipés.

En plus des zones 1AUh existantes, en travaux sur le territoire, en application de la Loi Climat et Résilience, les possibilités de renouvellement urbain seront étudiées au sein de chaque commune, en exemple: le projet de la scierie en centralité de Wierre-Effroy.

La stratégie d'aménagement du territoire n'est pas remise en cause par l'état des stations d'épuration. Un schéma directeur de programmation en matière d'assainissement est en cours sur le secteur Marquise/Rinxent. Il s'avère que la problématique concerne le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire et non l'état d'assainissement de la station. De compétence communale, les travaux seront réalisés en lien avec les communes concernées.

Analyse de la commission d'enquête :

[Voir nos conclusions.](#)

Observation N° 174 (Mairie de Wierre-Effroy)	03/12/2024 18:30:00
Par M. BARRE Alain Maire de Beuvrequen et M. HORNOY Hugues Conseiller municipal (Autre) - 62250 BEUVREQUEN ()	
L'observation déposée sur le registre d'enquête papier a été intégrée sur le registre dématérialisé par M. HORNOY sous le n° 137; Elle n'est donc pas reprise ici.	

Appréciations CE	
Thème(s)	<ul style="list-style-type: none">• Assainissement• Beuvrequen• Zonage

Réponse du maître d'ouvrage :

[Voir réponse à l'observation 137.](#)

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête approuve la réponse du maître d'ouvrage.