

# 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

## Conclusions de la Commission d'Enquête

**Siège de l'enquête : Hôtel communautaire à Marquise**

Commission d'Enquête :

*Serge THELIEZ :*

*Patrice CHASSIN :*

*Dominique MALVAUX :*

*Président*

*Titulaire*

*Titulaire*

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

<b><u>I – PRÉAMBULE</u></b>	Page 3
<b><u>II – RAPPEL DU PROJET</u></b>	Page 3
<b><u>III – CONCLUSIONS AU REGARD DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</u></b>	Page 5
<b><u>IV – CONCLUSIONS AU REGARD DU PROJET</u></b>	Page 16
<b><u>V – AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE</u></b>	Page 38

## **I - Préambule**

L'enquête publique présentée par la Communauté de communes de la Terre des 2 Caps est une enquête portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) 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-Inglevvert, Tardinghen, Wacquinghen, Wierre-Effroy et Wissant.

**Les conclusions et avis de la commission d'enquête dans ce document sont relatifs au projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de la Terre des 2 Caps.**

## **II - Rappel du projet**

L'urbanisme actuel est issu de la loi «Solidarité et renouvellement urbain» (SRU) du 13 décembre 2000, qui tente de répondre aux nouveaux enjeux urbains, 50 ans après les lois élaborées au milieu du XX<sup>e</sup> siècle.

La loi SRU est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer... vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable, et de la gestion du quotidien de vie.

Une meilleure prise en compte de la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983 implique un ajustement de la loi SRU avec la loi du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat ».

La loi SRU comprend trois volets :

- un volet « urbanisme » avec la rénovation des documents d'urbanisme avec les Schémas de cohérence territoriale (SCoT)
- un volet « habitat » pour renforcer la solidarité entre les villes.
- un volet « déplacements » pour mettre en œuvre une politique des déplacements au service du développement durable.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ont succédé, depuis la loi SRU aux plans d'occupation des sols (POS) décentralisés en 1983. Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

En transférant automatiquement la compétence PLU à l'échelon intercommunal au 27 mars 2017, la loi ALUR n'a fait que confirmer une réponse logique à un besoin irréprouvable.

Les récentes évolutions réglementaires du Grenelle II en 2010, puis de la loi ALUR en 2014, généralisent le PLUi qui devient aujourd'hui la norme. Simultanément, des changements d'échelle s'opèrent, liés à la montée en puissance des intercommunalités aux périmètres de plus en plus grands, des communes qui transfèrent leurs compétences aux Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et mutualisent des services, comme l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour répondre aux exigences stratégiques et financières.

Le PLU ou PLUi doit être en articulation avec l'ensemble des autres dispositifs réglementaires que sont la loi « Montagne » et surtout la loi « Littoral ». Il doit aussi prendre en compte les réglementations applicables localement et notamment celles relatives à la prévention des risques industriels, technologiques ou naturels.

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

La Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps (CCT2C) est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) créé le 10 octobre 2001 par la transformation du district de Marquise en communauté de communes ; en tant que CCT2C, elle a conservé le périmètre du district.

La CCT2C est composée de 21 communes et regroupe 22.288 habitants (*démographie de 2020*). Elle s'étend sur 183 km<sup>2</sup>, dans le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale.

Son siège se situe à Marquise.

La diversité des paysages de la Terre des 2 Caps est à l'origine du découpage du territoire en 4 entités paysagères définies par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Terre des 2 Caps (SCoT) :

- le littoral, avec les communes de Wissant, Tardinghen, Audinghen, Audresselles, Ambleteuse ;
- l'arrière-littoral, avec les communes de Havelinghen, Audembert, Bazinghen, Saint-Inglevert, Leubringhen ;
- l'arc urbain et le bassin carrier, avec les communes de Marquise, Rinxent, Ferques, Landrethun-le-Nord, Leulinghen-Bernes, Réty ;
- les monts et vallons bocagers entre Slack et Wimereux, avec les communes de Wacquinghen, Maninghen-Henne, Offrethun, Beuvrequen, Wierre-Effroy.

La compétence « urbanisme » étant dévolue aux EPCI, la CCT2C a prescrit en 2011 l'élaboration d'un PLUi qui a été approuvé le 17 décembre 2014. Suite à l'annulation par le Tribunal administratif de Lille en juin 2018 du document initial appliqué du 17 décembre 2014 au 30 décembre 2017, la CCT2C a prescrit une nouvelle élaboration du PLUi qui a été approuvé le 4 décembre 2019. C'est ce PLUi qui est en vigueur actuellement.

Le 11 mars 2020, la CCT2C a prescrit la révision n°1 du PLUi qui a fait l'objet d'un premier arrêt de projet le 19 juin 2024, mais comme plusieurs communes ont émis un avis défavorable, la CCT2C a dû appliquer l'article L153-15 du code de l'urbanisme et un deuxième arrêt de projet a été voté le 25 septembre 2024. C'est par cet arrêt de projet n°2 que la CCT2C soumet le projet de révision à la présente enquête publique.

Cette révision est motivée par:

- Intégrer les dernières évolutions législatives et ainsi respecter les obligations réglementaires qui s'appliquent au territoire en termes de mobilité, de lutte contre l'étalement urbain, biodiversité ... plus la relecture de la Loi « Littoral ».
- Réadapter le règlement du PLUi aux enjeux d'aujourd'hui et le rendre plus accessible.
- Prendre en compte la gestion des risques environnementaux (risques d'érosion du trait de côte et d'inondation).
- Transférer certaines zones AU (A Urbaniser) et permettre la réalisation de la dernière phase de la ZAC du Canet à Marquise, pôle majeur et équipé du territoire.
- Maintenir une capacité d'accueil économique, retravailler les Zones d'Activité, plus d'attractivité.
- Réduire les surfaces artificialisées, l'extension urbaine et privilégier le renouvellement urbain, « la ville sur la ville ».

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

- Intégrer le schéma directeur cyclable et le projet du pôle Gare (enjeu de mobilité entre le littoral/arrière littoral/Marquise).
- Mise à jour du patrimoine bâti et du patrimoine naturel à protéger.

### **III - Conclusions au regard de l'enquête publique**

- Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25.
- Vu le code de l'environnement, notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants relatifs à l'objet et au champ d'application de l'enquête publique ;
- Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite Loi « Littoral »
- Vu la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi « Barnier » ;
- Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain, dite Loi « SRU »;
- Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi « ENE » ;
- Vu la loi n°2014-336 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi « ALUR »;
- Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi « ELAN » ;
- Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 relative à la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi « Climat et résilience » ;
- Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement.
- Vu l'arrêt de projet du 11 mars 2020 du conseil de la communauté de communes de la Terre des 2 Caps validant la révision du PLUi.
- Vu l'arrêt de projet n°2 du 25 septembre 2024 du conseil de la communauté de communes de la Terre des 2 Caps validant la mise à l'enquête publique la révision du PLUi.
- Vu l'arrêté réglementaire n°24-520 du 11 octobre 2024 du président de la Communauté de communes de la Terre des 2 Caps portant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLUi 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-Ingelvert, Tardinghen, Wacquiringhen, Wierre-Effroy et Wissant ;
- Vu la décision du président du Tribunal administratif de Lille en date du 09 août 2024 désignant les membres de la commission d'enquête chargée de conduire l'enquête sur le projet susvisé ainsi que le suppléant.

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

- Vu l'ensemble des pièces composant le dossier fourni par la CCT2C mis à la disposition du public.
- Vu les registres d'enquête publique joints.
- Vu le rapport d'enquête publique joint.

#### Considérant :

- Que l'enquête publique s'est déroulée durant 30 jours, du mardi 05 novembre 2024 au mercredi 04 décembre 2024.
- Que le public a bien été informé du déroulement de l'enquête publique suite aux annonces légales parues dans la presse habilitée :
  - \* La Voix du Nord, éditions 59, du 16 octobre 2024 et 6 novembre 2024.
  - \* Nord-Littoral, édition du 16 octobre 2024 et 6 novembre 2024.
- Que les conditions de l'enquête publique relative au projet de révision du PLUi de la Terre des 2 Caps sur le territoire des 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 ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne l'affichage sur les panneaux officiels des mairies concernées et de l'Hôtel communautaire. Les certificats d'affichage l'attestent.
- Que la CCT2C a justifié son impossibilité de l'affichage sur les lieux de l'enquête, c'est-à-dire le territoire des 21 communes de l'EPCI.
- Que chacun a pu librement consulter le dossier en version « papier » en mairie d'Audinghen, Ferques, Marquise, Saint-Inglevert, Wierre-Effroy et à l'Hôtel communautaire à Marquise dans de bonnes conditions, aux horaires d'ouverture des lieux et au cours des 15 permanences qui ont été tenues par les membres de la commission d'enquête.
- Que chacun a pu librement consulter le dossier en version « informatique » en mairie d'Ambleteuse, Audembert, Audresselles, Bazinghen, Beuvrequen, Havelinghen, Landrethun-le-Nord, Leubringhen, Leulinghen-Bernes, Maninghen-Henne, Offrethun, Réty, Rinxent, Tardinghen, Wacquinghen et Wissant dans de bonnes conditions, aux horaires d'ouverture des lieux.
- Qu'un registre numérique a été mis en place où le dossier complet était consultable.
- Que le dossier était également consultable sur le site de la CCT2C.
- Que l'information de l'enquête publique a été diffusée sur le site Internet de la CCT2C et les sites Internet et les pages Facebook des mairies d'Audembert, Audinghen, Audresselles, Bazinghen, Ferques, Landrethun-le-Nord, Maninghen-Henne, Marquise, Offrethun, Saint-Inglevert, Réty et Wissant. La commune de Leubringhen ayant fait une diffusion toutes boîtes.
- Que nous avons pu nous rendre sur les lieux objets de l'enquête.
- Que 174 observations ont été formulées et transcrites sur le registre numérique dédié à l'enquête.

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

- Que nous avons reçu en permanence 110 personnes pour des observations ou des renseignements.
- Que les Personnes publiques associées ont été consultées et leurs avis joints au dossier d'enquête.
- Que les communes concernées ont été consultées et leurs avis joints au dossier d'enquête.
- Que la concertation préalable a été menée de manière fructueuse.
- Que les maires d'Audinghen, Tardinghen et Wacquinghen ont été entendus par un membre de la commission d'enquête à leur demande.

Sur le déroulement de l'enquête publique, nous émettons les commentaires suivants :

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat calme et serein. Les personnes à mobilité réduite pouvaient accéder sans problème dans les mairies à l'exception de la mairie de Marquise où le lieu des permanences était la salle des mariages au premier étage sans ascenseur. Nous avons été reçus avec courtoisie et toutes nos demandes ont été satisfaites. Mais, on a pu ressentir une certaine vindicative vis-à-vis des élus et la CCT2C.

On constate que le public s'est fortement intéressé à cette enquête publique car il s'agit de la révision du PLUi et que c'est l'occasion de demander la constructibilité de terrains agricoles pour des motifs divers. Malheureusement, c'est la majorité des cas. Mais, il y a eu des observations très intéressantes sur le fond remettant en cause des objectifs fixés par la CCT2C.

Il est à noter que la publicité réglementaire pour cette enquête publique a été correctement faite, tout comme la concertation préalable en amont, ce qui explique une participation du public assez forte. Mais, il faut souligner que certaines des municipalités concernées ne se sont pas beaucoup investies pour informer leur population.

Il est à noter également que le registre dématérialisé mis en place par le maître d'ouvrage était non adapté à ce type d'enquête publique. Nous étions dans le cadre d'une enquête de droit commun alors que le registre mis en place par le prestataire LEGALCOM s'est avéré être un registre d'autorisation environnementale au titre des rubriques de la nomenclature des ICPE et IOTA, en anticipation de la loi "Industrie verte" puisque l'arrêté relatif aux caractéristiques techniques du site internet prévu à l'article R. 181-36 du code de l'environnement n'est paru que le 18 novembre 2024 alors que l'enquête publique a débuté le 4 novembre 2024. Nous nous sommes rendu compte de l'erreur qu'en cours d'enquête publique, ce qui nous a obligés à reprendre les 174 observations et traiter les fichiers joints manuellement.

Le dossier d'enquête qui a été proposé à l'enquête publique est un dossier qui semblait être correct et complet, il s'agit d'un dossier très volumineux contenant apparemment tous les éléments prévus par la réglementation en vigueur mais difficilement compréhensible pour les non-initiés. Mais, il s'est révélé, après une étude approfondie, être confus et difficile à appréhender. C'est un dossier complexe, très mal conçu où nous avons constaté des approximations, omissions, erreurs, anomalies ou incohérences. Il a été établi à partir d'un document d'urbanisme datant de 2014 sans être véritablement réactualisé, à l'exception du règlement écrit qui est daté de juin 2024.

Nos principales remarques sur le dossier soumis à l'enquête publique et sur la procédure sont les suivantes :

#### ***Sur la justification de la révision***

Dès la réception du dossier, c'est d'ailleurs une question que nous avons posé à la CCT2C lors de la première réunion de préparation, nous n'avons pas compris la ou les réelles motivations qui ont conduits la CCT2C à vouloir réviser un PLUi qui n'avait que **quatre mois d'existence**. On pouvait donc s'interroger sur le bien-fondé de ce projet de révision alors que le PLUi actuel a été approuvé le 4 décembre 2019, il y a moins de 5 ans. En effet, le Conseil communautaire a engagé la procédure de révision le 11 mars 2020, soit 4 mois seulement après l'entrée en vigueur du PLUi. C'est pour le moins étonnant. Il faut rappeler qu'un document d'urbanisme a une durée de vie de 10 à 15 ans. Certes, la pandémie de la Covid-19 a ralenti le processus et c'est seulement le 9 mars 2022 que le débat d'orientations du PADD a commencé. Dans le dossier, l'un des motifs évoqués était l'intégration des dernières évolutions législatives, c'est vague car seule la loi « Climat et résilience » est postérieure à 2020. Nous estimons donc que les évolutions législatives pouvaient être intégrées dans le PLUi de 2019. Pour nous, la précipitation et la motivation d'engager une révision du PLUi n'étaient pas réellement justifiées.

Nous avons eu l'explication en prenant connaissance de la décision du 22 mai 2024 du Tribunal administratif de Lille annulant en partie le PLUi de 2019 et en relisant attentivement la délibération du 11 mars 2020 qui dit :

*« Exposé – rappel du contexte :*

*Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 4 décembre 2019, clôturant une procédure d'élaboration initiée en 2017. Le PLUi approuvé a permis de réaffirmer à l'échelle intercommunale la stratégie de développement et d'aménagement du territoire. Suite à l'annulation du document initial appliqué du 17 décembre 2014 au 30 décembre 2017, les élus communautaires ont fait le choix de maintenir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et d'en décliner les orientations dans les différentes pièces du document d'urbanisme. En s'appuyant sur le précédent document, cette procédure a également permis de mettre à jour le PLUi en prenant en compte les nouvelles compétences de l'intercommunalité, en actualisant l'état d'avancement de l'urbanisation du territoire et en intégrant les évolutions du patrimoine naturel et bâti (réglementation, plantations, actualisation du recensement des exploitations agricoles...).*

*Pour autant, le document d'urbanisme reste un outil nécessaire à la mise en place de la stratégie d'aménagement qui nécessite une veille et une mise à jour continue, afin de tenir compte des évolutions législatives, d'intégrer les projets de territoire et d'anticiper les évolutions climatiques et environnementales. De fait, se pose déjà la question d'apporter des changements sur ce PLUi. »*

En fait, nous avons compris que la CCT2C savait que le PLUi de 2019 était entaché d'illégalité puisqu'elle n'avait pas voulu prendre en compte les motifs d'annulation du PLUi de 2014 et qu'il serait très certainement annulé comme le précédent suite à un recours contentieux déposé par l'association « Sauvegardons Ambleteuse » car son recours gracieux avait été rejeté par la CCT2C. Il est à noter que c'est la même association qui était à l'origine de l'annulation du PLUi de 2014. Il était donc nécessaire de le réviser et non pas l'élaborer à nouveau puisque l'annulation n'est que partielle. Cette véritable raison aurait dû être portée à notre connaissance comme les deux jugements annulant les PLUi précédents.

#### ***Sur le respect de la procédure d'instruction***

Pour nous, la procédure de révision du PLUi n'a pas été réellement respectée dans le déroulement logique et classique de ce type de procédure. En effet, Il y a trois phases dans la procédure d'instruction :

- la phase d'élaboration du projet ;
- la phase de concertations et de consultations ;

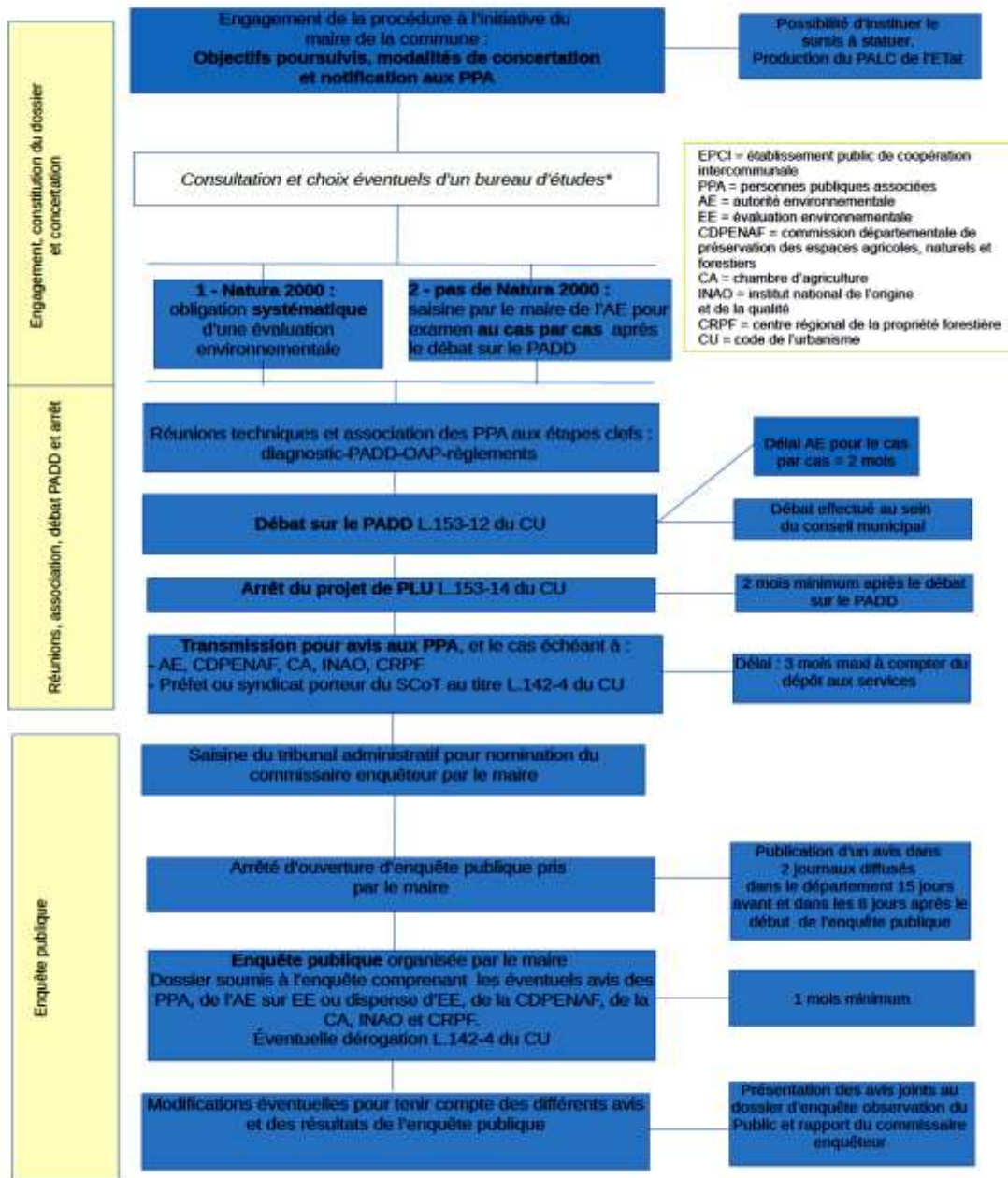


## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

- la phase d'enquête publique.

Comme le démontre le tableau ci-dessous.



Le problème vient que la deuxième et la troisième phase se sont chevauchées alors qu'elles auraient dues se succéder. Le dossier a été transmis aux PPA pour avis à la fin juin 2024, par exemple la MRAe a été saisie le 24 juin 2024 et elle a rendu son avis le 17 septembre 2024, c'est pareil pour les autres PPA. Il est à noter que ces avis ne sont parvenus à la CCT2C que début octobre. Alors que la phase « consultation » était encore en cours, la CCT2C par une lettre du 15 juillet 2024 a saisi le Tribunal administratif de Lille pour la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. C'est ainsi que nous avons été désignés le 9 août 2024. Une première réunion de préparation a eu lieu le 9 septembre 2024 pour arrêter les modalités de l'enquête publique. C'est au cours de cette réunion que nous avons appris que les PPA n'avaient pas encore rendus leurs avis. La concertation a encore duré puisque la CCT2C a organisé une réunion d'information le 29 octobre 2024 sans notre participation. Cela a induit ce qui suit.

#### ***Sur l'absence de réponse aux avis des PPA***

La CCT2C n'a pas pu ou voulu rédiger de mémoire en réponse aux principaux PPA : la MRAe, l'État, le PNR et la Chambre d'agriculture qui ont émis de nombreuses réserves, recommandations ou avis défavorable. En principe, à l'issue de la consultation des PPA, le projet de PLUi, tel qu'il a été arrêté, est soumis à enquête publique. Les avis des PPA sont joints au dossier soumis à enquête. Tout ou partie du « Porté À Connaissance » peut être joint au dossier afin de compléter l'information au public. Il est recommandé d'examiner les avis des PPA, afin d'ajouter au dossier une synthèse **des réponses apportées à ces avis**, ce dans un souci de clarté et de meilleure information du public. Rappelons ici les dispositions de l'article L122-1 du code de l'environnement dans son alinéa V :

*« Les maîtres d'ouvrage tenus de produire une étude d'impact la mettent à disposition du public, ainsi que la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L123-19 »*

Le projet de PLUi est ensuite soumis à enquête publique par le président de l'organe délibérant de l'autorité compétente. Logiquement, la CCT2C aurait dû attendre que les PPA aient rendu leur avis, **puis y répondre**, éventuellement modifier ou argumenter son projet pour tenir compte des réserves émises, et seulement après, engager la procédure d'enquête publique. Encore une fois, nous sommes dans la précipitation alors qu'il n'y a aucun caractère d'urgence. Le dossier soumis à l'enquête publique ne comporte pas, non plus, la liste des PPA consultés, c'est dommageable ! D'ailleurs, dans son avis du 11 septembre 2024, l'État dit :

*« Je constate également la volonté de prendre en compte les observations 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. »*

#### ***Sur l'avis des communes***

Les 21 communes de la CCT2C ont été consultées. On peut constater que les communes de Leulinghen-Bernes, Tardinghen et Wacquinghen ont émis un avis défavorable et seules les communes d'Hervelinghen, Leubringhen, Offrethun et Réty ont émis un avis favorable. Les 13 autres communes ont demandé des ajustements et des réserves. Il est à noter que la commune de Wierre-Effroy n'a pas délibéré. On peut donc en déduire que la révision du PLUi ne fait pas l'unanimité dans l'intercommunalité. Surtout, on ne comprend pas qu'en quatre années d'instruction, les élus communautaires n'ont pas réussi à s'entendre pour élaborer un projet de révision qui fasse consensus. Il est à noter que la révision du PLUI a fait l'objet d'un arrêt de projet n°1 le 19 juin 2024, mais plusieurs communes ont émis un avis défavorable et la CCT2C a du appliquer l'article L153-15 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 délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau. ».*

De ce fait, un arrêt de projet n°2 a été voté le 25 septembre 2024, mais à la majorité des 2/3. Certains maires ont fait savoir qu'ils n'avaient pas eu connaissance de la totalité du dossier et que leurs remarques n'avaient été prises en compte. Ils se sont donc exprimés lors de l'enquête publique.

#### ***Sur la cartographie***

Les plans réglementaires en version « papier » sont parfaitement lisibles à l'échelle prévue, sauf sur les tablettes mises à disposition dans les communes où il n'y a eu pas de permanences. Par

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

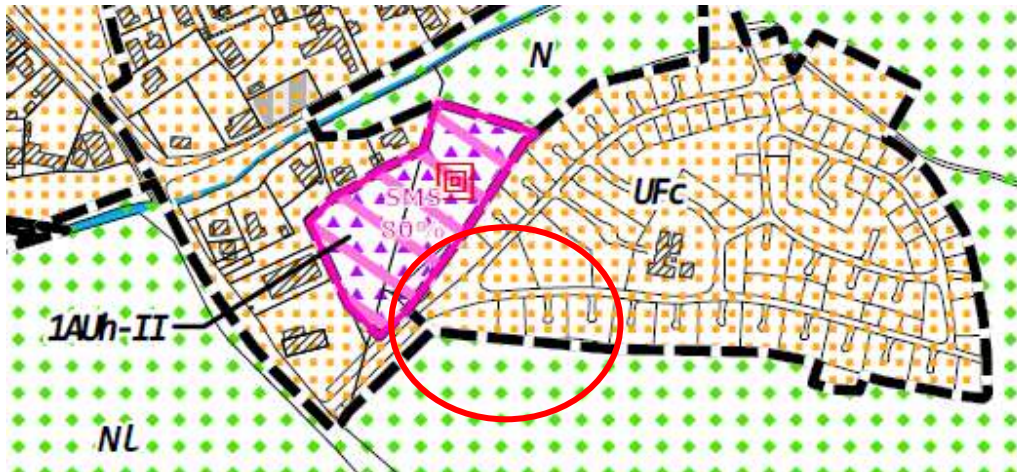
### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

contre, la cartographie et les plans dans les différents documents sont souvent de très mauvaise qualité et difficilement lisible. L'utilisation de vues aériennes comme fonds de carte pour les OAP sectorielles par exemple, ne permet pas une lecture correcte de la cartographie. En principe, le plan cadastral sert de fond aux documents graphiques composant le PLUi. Il est par conséquent indispensable de disposer d'un support dématérialisé réalisé à partir du produit Parcellaire Express qui est basé sur le plan cadastral informatisé diffusé trimestriellement, label des services fiscaux. Il aurait été plus lisible d'utiliser un fonds cadastral classique. Les délimitations des parcelles cadastrales figurent bien sur les plans de zonage mais elles ne sont pas identifiées par leur numérotation. Le nom des rues et des axes principaux ne figurent pas non plus. Ceci aurait facilité la tâche de la commission d'enquête et du public et éviter de faire des recherches au cadastre.



Dans le dossier « OAP sectorielle », à Audresselles, concernant l'OAP « La Briqueterie » figure un plan qui reprend la future zone 1AUh-II. Elle est accolée à une zone UFc qui correspond au camping « Les Ajoncs ». Dans cette zone UFc il y a une sous-zone NL qui n'est pas délimitée. Or, dans le plan de zonage A, qui est opposable aux tiers, cette sous-zone NL ne figure pas. S'agit-il d'une erreur matérielle ou s'agit-il d'un espace protégé (fonds de jardin) comme désire le faire la CCT2C dans les communes littorales ? Cela, demande des explications ?





**Sur le rapport de présentation**

Normalement, la partie du rapport de présentation intitulé « *Justification des choix* » aurait dû être un document expliquant simplement les évolutions du PLUi par rapport au PLUi actuel car il s'agit d'une révision. Ce document de 347 pages est en fait un copier-coller du même document rédigé en 2014 repris en 2017 et complété cette fois-ci. On s'est contenté de barrer certains passages, d'ajouter des lignes et fournir quelques explications.



3.2.5.3 – Choix des dispositifs réglementaires au regard des choix stratégiques d'aménagement

CHOIX STRATEGIQUES	ZONAGE/REGLEMENT	ELEMENTS A PROTEGER
Répondre aux besoins en production de logements du PLUi (dont résidences secondaires)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Potential en densification en zone U et renouvellement urbain (UR).</li> <li>Extension urbaine : 2 zones 1 AUh-II</li> </ul>	
Prévoir l'urbanisation future dans le respect de la diversité des ambiances urbaines du village	Urbanisation disjointe : une zone AU côté Motte au Vent et une zone AU côté Herlem	
Eviter une densification opportuniste du quartier balnéaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zonage UCS-II sur le quartier balnéaire.</li> <li>Règlement du secteur homogène protégé</li> </ul>	Protection des quartiers homogènes de villas balnéaires et de maisons de pêcheurs
Renforcement de la «ceinture paysagère» du village	Intégration de l'urbanisation future dans le relief : délimitation des zones 1AUh-II en fonction des courbes altimétriques 35m.	Protection des éléments existants de la trame paysagère : boisements, haies bocagères, chemins
Protection des continuités écologiques	Choix d'une urbanisation à distance du corridor du ruisseau d'Herlem	Portection du ruisseau au titre de la trame écologique

**EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1**

Transfert d'une partie de la zone AUh vers le site de développement futur RD chemin de Herlem

3.2.5.4 – Choix des dispositifs pré-opérationnels

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
21-01	Liaison douce paysagère	Commune de Wissant	Liaison douce accompagnant l'aménagement des zones 1AUh-II et permettant de relier le chemin Étienné-Etienné avec le chemin d'Irlem. Le largeur prévue (10 mètres) s'explique par le souhait d'accompagner la liaison douce d'une bande bosée pour renforcer la ceinture paysagère du village et améliorer la perception actuelle de l'entrée du village.
21-02	Equipeement sportif	Commune de Wissant	Aménagement d'un cours de tennis couvert en complément de l'équipement existant
21-03	Ann d'accueil et stationnement	Commune de Wissant	

**EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1**

Mise à jour ER /  
Suppression : ~~Barrière en rouge~~  
Création : ~~encadrement en rouge~~

Autres dispositifs

TYPE DE DISPOSITIF	LOCALISATION	PRESCRIPTION(S)	OBJECTIF
2 secteurs de mixité sociale	Zones 1 AUh-II	20% de logements aidés au minimum (localif et/ou accession sociale)	Encadrer la production de logements en favorisant les résidences principales au profit des ménages prioritaires (jeunes et personnes âgées)

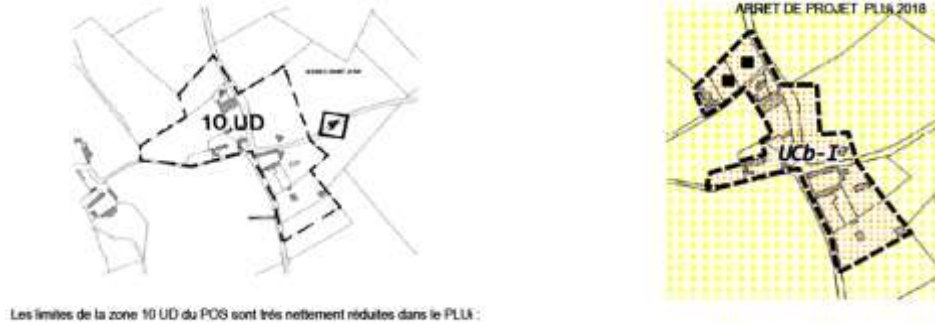
**EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1**

→ Secteur Mixité Sociale en zone Auh : 80% logements aidés

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

Il aurait pu être allégé par une véritable rédaction ce qui aurait permis au public une approche plus simple du dossier qui peut être rébarbatif pour certains en raison de la masse totale de documents mis à la disposition. Il aurait été judicieux d'avoir un comparatif entre le PLUi en cours et le futur PLUi ce qui aurait permis de comprendre les raisons de la révision et son intérêt. Il y a bien un chapitre de 59 pages intitulé : « 4.2 - Evolution des POS/PLU au PLUi par communes ». Mais il s'agit d'une comparaison entre les anciens POS et le PLUi de 2018 et non pas du PLUi de 2018 et du futur PLUi. Le cabinet d'urbanisme a largement failli à sa mission.



Toujours, dans le même document, la partie consacrée à la compatibilité avec les documents supra-communaux, le chapitre : « 5.1 - Compatibilité avec le SRADDET » ne mentionne même pas que le SRADDET est en cours de révision depuis le 23 juin 2022 et arrêté par le Conseil régional le 27 novembre 2023 sur les volets « Climat, air, énergie et déchets » et le 1<sup>er</sup> février 2024 sur les volets « Foncier, logistique et aéroportuaire ». Le SRADDET a été adopté le 21 novembre 2024 et il vise à l'échelle régionale une réduction de 54,47 % de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers observés sur 2011-2021. La CCT2C aurait dû anticiper les objectifs du SRADDET car avant le 22 février 2028, le PLUi doit intégrer la trajectoire ZAN territorialisée par le SRADDET par une mise en compatibilité avec le SCoT de la Terre des 2 Caps ou directement si le SCoT n'est pas révisé sinon aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

On peut regretter que les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ne mentionnent pas le nombre de logements prévus dans les secteurs à vocation « Habitat » et leur articulation avec la loi « Littoral » pour certaines communes mais simplement un rappel des quotas autorisés par le SCoT. Elles ne comportent pas non plus les aménagements en cours dans le cadre du PLUi actuel et le détail de ceux-ci alors que des permis d'aménager ont été délivrés et des lotissements sont en construction. Le résumé non-technique se contente de mentionner que certaines zones 1AU ont été supprimées ; certes, on les retrouve dans le document « *justifications des choix* » mais pour le public c'est difficilement compréhensible.

### Sur le résumé non-technique du rapport de présentation

Le résumé non technique fait partie des éléments devant composer le rapport de présentation du PLUi soumis à évaluation environnementale stratégique comme le prévoit l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme. Il constitue la synthèse du rapport environnemental et doit permettre au public de comprendre comment les enjeux environnementaux qui ont été pris en compte au cours de l'élaboration du document d'urbanisme. À ce titre, il doit être rédigé de manière à être accessible à tous, sans connaissance technique préalable dans le domaine de l'environnement. Il est fortement recommandé d'y ajouter un glossaire des termes techniques. Il doit être facilement identifiable, et peut être placé au début du rapport de présentation. Le résumé non technique reprend les éléments essentiels et les conclusions de l'évaluation environnementale pour l'ensemble des phases de cette évaluation. Il peut reprendre les conclusions de chacune

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

des parties sous forme de cartes de synthèse, de tableaux ou encore d'illustrations. Il doit être proportionnel à l'importance du PLUi mais sa taille doit rester assez restreinte, se limitant à quelques dizaines de pages. Dans notre cas, ce résumé non-technique existe mais il est très succinct, il ne fait que 12 pages dont 6 consacrées à la page de garde, la définition et la composition sur un dossier de 2750 pages. C'est très léger et cela ne permet pas au public de comprendre les raisons et les enjeux de la révision du PLUi.

#### Sur l'état initial de l'environnement

Ce document du rapport de présentation est exactement le même que celui qui figure dans le PLUi de 2019. Il n'a pas été réactualisé et présente quelques lacunes.

Il n'y a pas d'inventaire faune-flore dans un tableau récapitulatif. Pour savoir où se situe la faune et la flore présentes sur le territoire, notamment les espèces protégées, c'est au fil des pages de ce document de 402 pages qu'il faut les chercher. Cet inventaire on le retrouve dans le SCoT de la Terre des 2 Caps mais il aurait dû avoir sa place dans le PLUi et dans sa révision.

Les zones humides ne sont pas répertoriées dans la cartographie, aussi bien dans celle du règlement que dans celle des OAP. Dans les pages 65 et 66 de l'état initial de l'environnement, il y a bien un paragraphe qui traite des milieux naturels humides en s'appuyant sur le SAGE du Boulonnais qui liste quatre grands types d'habitats de zone humide sur le territoire mais avec une carte totalement illisible. Les zones humides ne sont pas localisées, leur superficie ne sont pas connues, ni leur caractère. C'est méconnaître l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement qui définit les zones humides, soit sur leur caractère pédologique, soit sur leur caractère floristique. Prenons l'exemple de Landrethun-le-Nord où une zone humide est avérée, elle ne figure sur aucun des plans réglementaires, comme le démontre les extraits ci-dessous.



Extrait du plan A-9 zonage et dispositifs pré-opérationnels



Extrait du plan B-1 secteur et éléments à protéger



Extrait du plan C-9 Aléas, risques et nuisances



Extrait du plan annexe SUP et IOD

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

Les mares sont identifiées sur les plans B-1 relatifs aux secteurs et éléments à protéger par un simple point bleu mais leur délimitation, leur importance et leur caractère ne figurent pas. A la page 170 de l'Etat initial de l'environnement, il y a bien un paragraphe traitant des mares mais c'est tout :

#### « IV) Biodiversité et milieux naturels

##### B) La biodiversité présente sur le territoire

##### 2) Les milieux naturels présents sur le territoire

#### **Usages des mares**

*Aide à la lutte contre l'incendie dans les secteurs isolés.*

*Abreuvement du bétail de manière général dans les prairies.*

*Rôle tampon pour le ralentissement des eaux de ruissellement.*

*Pêche en eau douce.*

*Agrément de jardin et de parc urbain.*

*Rôle écologique irremplaçable: lieu de reproduction des amphibiens et insectes aquatiques, et lieu d'épanouissement d'une flore spécifique.*

#### **Menaces**

*Risque de disparition de la mare par comblement naturel. Un curage régulier est donc nécessaire.*

*Risque de dégradation de berges par le rat musqué, espèce envahissante qui fait l'objet de piégeages.*

*Risque de dégradation des abords et de la qualité de l'eau par le sur-piétinement du bétail, risque que la mise en place d'une pompe de prairie permette de palier totalement.*



Dans le règlement écrit il y a bien une zone Azh qui correspond aux espaces agricoles présentant le caractère de zone humide. Mais, ces zones ne concernent que la basse vallée de la Slack entre Marquise et Bazinghen et le marais de Tardinghen. Il n'y a que dans les plans A - zonage et dispositifs pré-opérationnels de ces communes que l'on retrouve ces zones agricoles dites « humides ».

#### **Sur l'évaluation environnementale**

L'article R123-8 al.1-a du code de l'environnement est clair concernant la composition du dossier d'enquête publique, il dit :

« a) **L'étude d'impact et son résumé non technique**, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ».

Cela veut dire que l'évaluation environnementale et son résumé non technique doivent être des documents distincts, ce qui est préconisé par l'Autorité environnementale. Ce n'est pas le cas dans le dossier de révision du PLUi car le résumé non-technique de l'évaluation environnementale est un chapitre de celle-ci. Nous constatons que c'est une source d'incertitude juridique.

Nous sommes surpris que dans l'avis de la MRAe il est dit :

« II.1 Résumé non technique

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

*Le résumé non technique fait l'objet d'un document séparé. Il présente pages 3 et 4 les principales mises à jour du PLUi de 2019 dans le cadre de la révision n°1. Il doit être mis à jour, une fois l'évaluation environnementale complétée. »*

On peut se demander quels documents ont été présentés à la MRAe puisque, selon eux, le résumé non-technique faisait l'objet d'un document séparé non présent dans le dossier soumis à l'enquête publique. Dans le dossier, on constate que le résumé non-technique pages 14 à 28 est intégré dans l'évaluation environnementale

<b>I- RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>14</b>
1 - ECOLOGIE, TRAME VERTE ET BLEUE.....	16
2 - RESSOURCE EN EAU .....	19
3 - RISQUES, SANTE PUBLIQUE, DECHETS.....	20
4 - PAYSAGE ET PATRIMOINE .....	23
5 - ENERGIE, PRISE EN COMPTE DU CLIMAT.....	26
6 - SUIVI DU PLUI .....	28

Il est à noter que dans ses recommandations la MRAe précise :

*« L'autorité environnementale recommande de mettre à jour le résumé non technique, une fois l'évaluation environnementale complétée. »*

Il y a eu donc une confusion entre le résumé non-technique du rapport de présentation et le résumé non-technique de l'évaluation environnementale qui selon nous doivent être deux documents différents et aussi distincts de leur document mère.

### **Sur le règlement écrit**

De prime abord, c'est le seul document du dossier qui semble avoir été réécrit, il est daté de juin 2024. Dans le document soumis à l'enquête publique il y a des paragraphes en quantité importante qui sont dédoublés et pas dans le bon ordre, cela rend la lecture difficile et incompréhensible. Sur le fond, c'est un règlement qui est très volumineux et complexe car il comprend de nombreuses sous-zones. Par exemple, dans la zone U il y a 13 sous-zones urbaines, dans la zone AU il y a 4 sous-zones à urbaniser, dans la zone A il y a 4 sous-zones agricoles et dans la zone N il y a 3 sous-zones naturelles ou forestières. Cela peut s'avérer assez incompréhensible pour le public car en plus il comporte de multiples renvois qui parfois n'aboutissent à rien. Les multiples points de détail le rendent très restrictif. Nous estimons que ce règlement va trop dans le détail et impose des contraintes parfois insupportables ou irréalisables.

La règle sur les hauteurs maximales de construction dans les articles annulés par le Tribunal administratif de Lille est toujours présente et écrite dans la même forme que précédemment mais cette fois-ci la CCT2C a enfin compris et a justifié, a minima, la dérogation dans le rapport de présentation. Il aura fallu deux annulations juridiques pour qu'une rectification intervienne.

## **IV - Conclusions au regard du projet**

Sur le projet nous émettons les commentaires suivants :

### **Sur la démographie**

La CCT2C s'est basée sur un indicateur de croissance démographique de 1999 à 2008 (+0,65%/an) pour l'élaboration du PLUi de 2014 qui a été maintenu dans le PLUi de 2019. L'objectif d'atteindre a minima 24.000 habitants et a maxima 24.890 habitants en 2034 est toujours maintenue, soit une augmentation annuelle de la population de +0,63 %, et la réalisation de 1.427 logements. C'est irréaliste, puisque l'INSEE recensait en 2021, 22.332



habitants sur le territoire soit une évolution de seulement 0,20%/an entre 2015 et 2021. Dans le document « *Diagnostic* » du rapport de présentation, les données sociodémographiques datent de 2015, elles ne sont donc plus d'actualités et doivent être mises à jour. Comme le fait remarquer l'État c'est hasardeux. Ce qui est gênant c'est que le SCoT de la Terre des 2 Caps donnait des orientations en 2010 pour une période jusqu'en 2020.

#### **Sur la consommation foncière**

Le document « *Justifications des choix* » prévoit une consommation foncière d'au moins 68,78 hectares avec une artificialisation de près de 63 hectares en 15 ans, dont 34 hectares pour l'habitat, 25 hectares pour l'économie et 4 hectares pour les équipements ce qui est très important pour un territoire de 22.332 habitants. Selon le document, le rythme d'artificialisation diminuera en passant de 5,2ha à 4,2ha / an Il précise le récapitulatif des évolutions par rapport au PLUi approuvé en 2019, 5,78 hectares de zones à urbaniser ou de sites d'orientations d'aménagement et de programmation ont été supprimés. Des zones à urbaniser ont été transférées, ce qui conduit à une diminution de surface de 1,24 hectare. Par contre, 12,8 hectares de zones à urbaniser ont été ajoutés avec la création de deux nouvelles zones, la 1AUa du parc d'activités des 2 Caps de 6 hectares à Leulinghen-Bernes et la 1AUh de la zone du Canet de 6,8 hectares à Marquise. Au final, la révision n°1 engendre ainsi a minima une consommation d'espace supplémentaire de 5,78 hectares. La consommation d'espace du PLUi serait ainsi de 68,78 hectares au total sur 15 ans, soit de 4,59 hectares par an, sachant que ce chiffre est sous-estimé car il ne prend pas en compte les emplacements réservés, 9,3 hectares. A cela, il faut ajouter l'aménagement de voirie pour un total de 3,71 hectares. Le réaménagement de la RD940 à Audresselles et Audinghen sur 17.477 m<sup>2</sup>, la voirie d'exploitation du bassin carrier à Réty sur 6.602,84 m<sup>2</sup> ou l'élargissement de RD238 sur 6.315,99 m<sup>2</sup> ne sont pas justifiées, elles présentent des surfaces importantes et sont classés en zone agricole.

Les tableaux de la consommation d'espace du « *Diagnostic* » montrent qu'elle a été de 10,36 hectares par an de 2010 à 2020 et de 10,51 hectares par an de 2021 à 2023. Si la révision réduit donc potentiellement la consommation foncière de la période antérieure, il convient de considérer que la consommation passée est très importante et que maintenir une dynamique de consommation d'espace aussi significative (a minima 68,78 hectares sur 15 ans pour un territoire de 22 100 habitants) n'est pas cohérent avec l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols. En effet, le SRADDET qui vient d'être approuvé, dans ses « *Règles générale 14 (GEE-CAE) Les SCoT/PLUI/PLU/carte communale traduisent l'objectif régional de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'artificialisation des sols* » dit que sur la période du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2031, on doit réduire de moitié, au niveau national, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour le SCoT de la Terre des 2 Caps, pour le PLUi également puisque c'est le même territoire, ce taux de réduction fixé par le SRADDET est de 65,4 % ce qui est très en deçà de l'urbanisation permise par le projet de révision du PLUi. La consommation foncière et l'artificialisation des sols doivent être revues totalement et prendre en compte les nouveaux objectifs du SRADDET.



### Sur le renouvellement urbain

L'un des objectifs de cette révision est de réduire les surfaces artificialisées, l'extension urbaine et privilégier le renouvellement urbain, « la ville sur la ville ». Dans le document « *Diagnostics* » à la page 130 du chapitre « 7 - *Urbanisation et formes urbaines* » on dit que sept sites de renouvellement urbain ont été identifiés sur les communes de Marquise, Rinxent, Havelinghen, Audembert, Saint-Inglevert et Ferques, alors qu'il y en n'a que cinq, et on précise :

« *Entre 2018, aucun nouveau site de renouvellement urbain n'a été identifié.* »

Effectivement, ce sont exactement les mêmes sites qu'en 2019, il n'y a donc rien de nouveau. Mais le site « AFAM » à Marquise, le site « Renouer » et le site « de la Mine » à Ferques, font l'objet d'une OAP sectorielle, c'est très bien.

On peut regretter qu'à Havelinghen, seule une partie de la friche d'une ancienne ferme soit reprise en OAP et que le corps de ferme ne soit pas démoli et intégré à l'OAP.



On peut regretter également qu'à Saint-Inglevert la friche du Hameau de Hauteville qui est répertoriée en renouvellement urbain n'a pas été retenue comme zone à urbaniser. C'était une suggestion faite par un habitant qui s'est exprimé pendant l'enquête publique qui mérite d'être étudiée. Sinon, cette friche doit être supprimée de la liste des sites de renouvellement urbain.

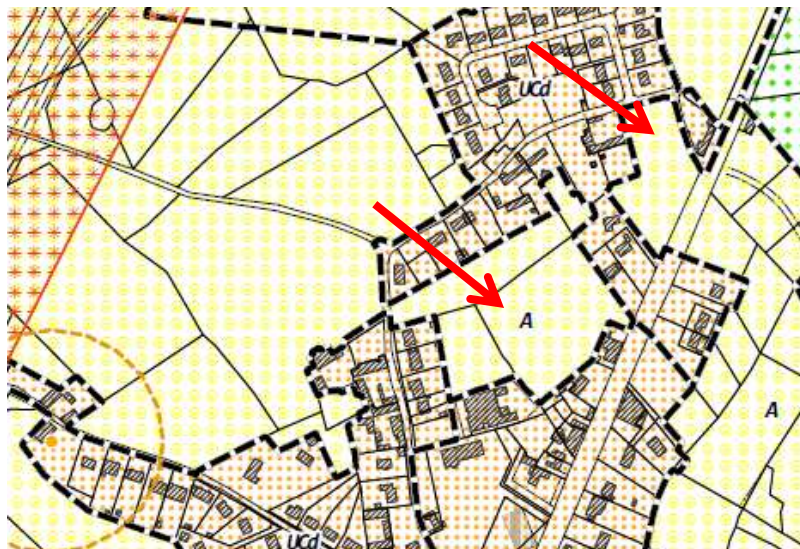
# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

## Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps



Par contre, rien n'indique, ni dans les documents, ni dans les plans, où se fera le renouvellement urbain dans les autres communes et de quelles manières (dents creuses, friches industrielles ou commerciales, destruction/reconstruction, etc...)

Des parcelles agricoles classées en zone A forment des dents creuses dans la zone U ou sont enclavées dans le tissu urbains Ces dernières sont difficilement exploitables en raison de leur accessibilité avec du matériel agricole de gros gabarit. Il aurait été préférable de classer ces parcelles en zone U et les rendre éligible à du renouvellement urbain.



Exemple à Leulinghen-Bernes

### Sur l'étalement urbain et les habitats diffus

La CCT2C veut classer tous les secteurs d'urbanisation résidentielle diffuse (écarts, hameaux) inférieurs à 12 logements (tenant compte des PC favorables à ce jour) en zone agricole (A). C'est ainsi qu'elle veut reclasser 19 petits hameaux en zone agricole et créer 8 nouveaux périmètres STECAL selon 2 nouveaux sous-secteurs.

Elle s'appuie pour cela sur la loi « Littoral » (article L121-8 du code de l'urbanisme) pour les communes littorales et sur l'article L101-1 du code de l'urbanisme pour les communes non littorales. C'est très bien, sauf qu'il s'agit de l'article L101-2, mais c'est anecdotique. Pour argumenter sa demande, la CCT2C fait état d'un avis de l'État en date du 22 avril 2020 qui demande ce reclassement. Ce qui est surprenant, c'est que l'État donne un avis en 2020 pour un PLUi approuvé en 2019. Mais, dans son avis du 17 septembre 2024, l'État ne reprend pas cette demande mais insiste sur la lutte contre l'étalement urbain en expliquant bien qu'il s'agit d'interdire toutes nouvelles constructions en continuité de l'existant. Il s'agit en fait, de justifier que la CCT2C lutte contre l'étalement urbain. Mais la lutte contre l'étalement urbain ne consiste pas à déclasser des zones urbaines diffuses en zones agricoles, mais à interdire toutes nouvelles constructions en secteur diffus, soit en densification ou en extension

Concernant la création de 8 nouveaux STECAL, nous ne nous y opposons pas mais nous n'avons pas trouvé leur justification et leur implantation dans le rapport de présentation. Ils sont mentionnés dans le règlement écrit dans :

#### « TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

##### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend quatre sous-catégories :*

- 1 *Le sous-secteur Ab correspond aux espaces agricoles à haute fonctionnalité écologique\**
- 2 *Le sous-secteur Ac correspond aux espaces agricoles utilisés pour le dépôt temporaire d'amendements agricoles ou identifiés pour l'extension future des carrières existantes.*
- 3 *Le sous-secteur AEg permet le développement mesuré d'activités économiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)*
- 4 *Le sous-secteur AEt permet le développement mesuré d'activités touristiques repérées sous forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) «*

Pour les localiser, il faut les rechercher dans les 22 plans réglementaires A - zonage et dispositifs pré-opérationnels, c'est fastidieux !

Concernant le changement de zonage en application du principe de continuité d'urbanisation, de préservation des Espaces Naturels Remarquables ou du potentiel économique, a priori cela ne semble pas poser de problèmes mais là aussi ce n'est pas justifié dans le rapport de présentation.

En revanche, certains secteurs identifiés méritent d'être revus car leur classement en zone agricole (A) est contradictoire avec le règlement écrit. En effet, la zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles**. Ces secteurs sont actuellement classés en zone UCb-I qui correspond aux espaces occupés majoritairement par un habitat indépendant à caractère rural ; ou en zone UCb-II qui correspond aux espaces occupés majoritairement par un habitat indépendant à caractère balnéaire ; ou en zone UCd qui correspond aux espaces urbains résidentiels de formes multiples. Ce sont des zones à vocation principale d'habitat. Par exemple pour les hameaux ci-dessous, mais la liste n'est pas exhaustive, il s'agit d'habitats diffus constitués exclusivement de maisons d'habitations avec leur jardin d'agrément sans aucun rapport avec un quelconque potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il ne faut pas confondre le caractère rural avec le caractère agricole. La ruralité désigne la population qui vit dans les villes et municipalités situées à l'extérieur des zones de migration quotidienne des grands centres urbains (ceux qui comptent 10.000 habitants ou plus). La Terre des 2 Caps est entièrement rurale. L'agriculture concerne la valorisation des ressources naturelles végétales et animales.

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

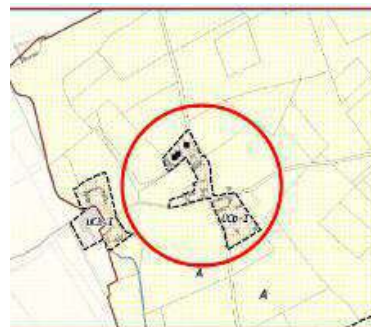
### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

Elle comprend notamment les activités de culture (céréales, légumes, etc.), d'élevage (bovins, volailles, etc.), d'horticulture, de viticulture (vignes), d'aquaculture (pêche) et de sylviculture (exploitation forestière).

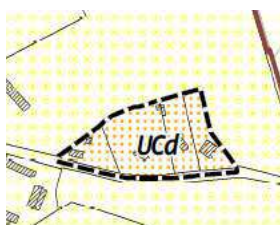
Nous estimons que tous les hameaux actuellement classés en UCb-I, UCb-II et UCd doivent rester dans leur classement actuel. De plus, le classement en zone agricole va financièrement à l'encontre du bien privé en cas de revente ou de succession et impose des contraintes supplémentaires dans la réglementation.



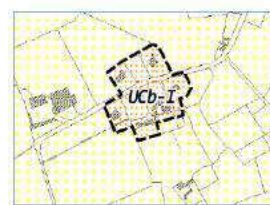
Route d'Ausques à Tardinghen



rue de Warcove à Audembert



Rue de Berguette à Wacquinghen Réty



Wierre-Effroy

Se pose la question de la Ferme de l'Horloge à Tardinghen qui depuis 2023, n'est plus fiscalement une exploitation agricole. Il s'agit d'une habitation et un gîte de 3 personnes; d'un hivernage de camping-car, d'un parcours multi-golf aménagé (moins de 25 ha); d'une piste d'aéromodélisme et d'un parking de véhicules et camping-cars en extérieur. Avec le souhait d'hébergements insolites et location d'hangar pour éducation canine. Dans le PLUi actuel cette exploitation était classée en zone UEt correspondant aux espaces urbains à vocation principale d'hébergement hôtelier et d'équipements et de locaux de tourisme. Il est à noter qu'une procédure est en cours pour activités illégales en zone A. Pour quelles raisons dans la révision du PLUi, cette Ferme de l'Horloge est classée dans le plan réglementaire A comme une exploitation agricole avec son périmètre des 100 mètres.



PLUi actuel



Révision du PLUi

Concernant le hameau de Warcove à Audembert, le collectif « Les habitants du Hameau de Warcove » nous a signalé que le hameau comportait plus de 12 habitations et qu'il n'était

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

donc plus concerné par la limite instituée par la CCT2C. Il nous a remis l'extrait cadastral suivant. Cela prouve que les données du dossier ne sont pas à jour.



Nous estimons que le parti-pris de reclasser les hameaux de moins de 12 logements en zone agricole est une façon déguisée de réduire l'enveloppe urbaine du territoire de la Terre des 2 Caps sans lutter véritablement contre l'étalement urbain et indirectement de réduire la consommation foncière. Les habitations existent et elles existeront encore !

#### Sur la séquence « Éviter, réduire, compenser ».

La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) est inscrite dès l'article L.110-1 du Code de l'environnement. Elle pose les principes fondamentaux de la protection de la biodiversité et des services qu'elle fournit, au sein du principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement :

*« Ce principe implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées »*

L'efficacité, la temporalité, la pérennité et la proximité fonctionnelle, définissent des conditions dont l'application est nécessaire à l'atteinte des deux objectifs d'absence de perte nette et d'équivalence écologique. L'efficacité, la temporalité et la pérennité interviennent particulièrement lors de la mise en œuvre des mesures de compensation sur le terrain, tandis que la proximité fonctionnelle est surtout à prendre en compte lors de leur conception. Les mesures de compensation sont idéalement, pleinement effectives au moment des impacts. Pour cela, elles doivent être réalisées **en anticipation** des atteintes sur la biodiversité.

Il ne suffit pas de dire ou d'écrire que des mesures de compensation sont possibles, il faut les prévoir et ensuite les mettre en œuvre. C'est à dire que dans le projet les mesures de compensation soient effectives, tant dans leur localisation à proximité, dans leur caractère, dans leur superficie avec un coefficient de 3 pour les zones humides impactées.

Pour cela nous sommes entièrement d'accord avec la MRAe qui dit :

*« L'autorité environnementale recommande :*

*• de démontrer la compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal avec le SDAGE du bassin Artois-Picardie, notamment sur les dispositions relatives à la protection des zones ( ) Si des mesures d'évitement des enjeux sont intégrées dans le projet, tous ne sont pas évités, et l'urbanisation de ces secteurs entraînera la destruction de milieux dunaires et de zones humides. ( ) L'autorité environnementale recommande de supprimer les secteurs de projet*

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

*impactant des milieux dunaires et des zones humides présentant des enjeux fort, les zones 1AUh de la Briqueterie à Audresselles, 1AUh Le Communal à Landrethun-le-Nord et Les Argilières à Wissant de respectivement 0,65, 2,34 et 1,23 hectares. »*

Aucune mesure de compensation pour la destruction de ces zones humides n'est prévue.

#### **Sur l'OAP de la Briqueterie à Audresselles**

L'OAP « La briqueterie » à Audresselles de 0,65 hectares prévoit la création de logements via le développement du site dans la continuité de l'urbanisation actuelle en utilisant pour partie les bâtiments existants en entrée de la commune (hangar communal et salle des fêtes). Salle des fêtes et son parvis qui seraient réhabilités. Mais, cette OAP va détruire des milieux dunaires avec présence d'espèces et d'habitats protégés et des zones humides dont l'enjeu est classé « fort ». Le projet condensé sur l'Ouest de la parcelle préservant la partie Est qui pourrait servir de zone de compensation pour la destruction de zone humide. Sauf, que la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) n'est pas mise en œuvre dans cette OAP. La séquence ERC est présente dans le code de l'environnement au sein du chapitre II dédié à l'évaluation environnementale et apparaît au cœur du processus de l'évaluation environnementale des projets (L.122-3 du code de l'environnement) et des plans/programmes (L.122-6 du code de l'environnement). La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016 renforce l'exigence de compensation des atteintes à la biodiversité et prescrit de viser « *un objectif d'absence de perte nette, voire un gain de biodiversité* ». Elle est inscrite dès l'article L.110-1 du Code de l'environnement. Elle pose les principes fondamentaux de la protection de la biodiversité et des services qu'elle fournit, au sein du principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement : « *Ce principe implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées* ». Le type de zone humide est déterminé grâce à la combinaison de deux critères réglementaires d'une zone humide : la végétation et la pédologie. La combinaison de ces deux critères permet de définir un coefficient allant de 1,5 à 3, dans le cas des zones humides le coefficient est de 3. C'est-à-dire que la compensation doit être prévue dès la conception du projet, elle doit se situer à proximité et sa surface triplée par rapport à celle détruite. Ce n'est pas le cas ici.

D'autre part, la création de logements à côté d'une salle des fêtes qui est notamment prévue pour y célébrer des événements amenant à diffuser de la musique amplifiée doit faire l'objet d'une étude d'impact sur les nuisances sonores (EINS) pour justifier de la compatibilité du projet de création de logements avec la présence de cette salle des fêtes conformément à la réglementation en vigueur (articles R. 1336-4 à R. 1336-13 du code de la santé publique).

Nous conseillons de supprimer cette OAP.

#### **Sur l'OAP Le communal à Landrethun-le-Nord**

La zone 1AUh Le Communal à Landrethun-le-Nord de 2,34 hectares est concernée par des zones humides. La commune est également concernée par un zonage Natura 2000, 2 zonages réglementaires (un APB et un RNR) et un zonage ZNIEFF de Type I qui borde la parcelle concernée. L'urbanisation a été condensée sur l'Est de la parcelle pour préserver les zones humides à l'Ouest qui doivent être restaurées dans le cadre du projet ; ces mesures ont été intégrées dans l'OAP. Néanmoins la présence détectée par un citoyen d'un batracien protégé au titre de l'arrêté ministériel du 8 janvier 2021 qui liste les espèces d'amphibiens et reptiles protégées atteste de l'habitat spécifique à protéger (L411-1 du code de l'environnement). Le batracien qui est de toute évidence un crapaud commun (*Bufo bufo*) est protégé par l'arrêté ministériel du 19 novembre 2007 et inscrit à l'annexe 3 de la Convention de Berne, il n'est pas

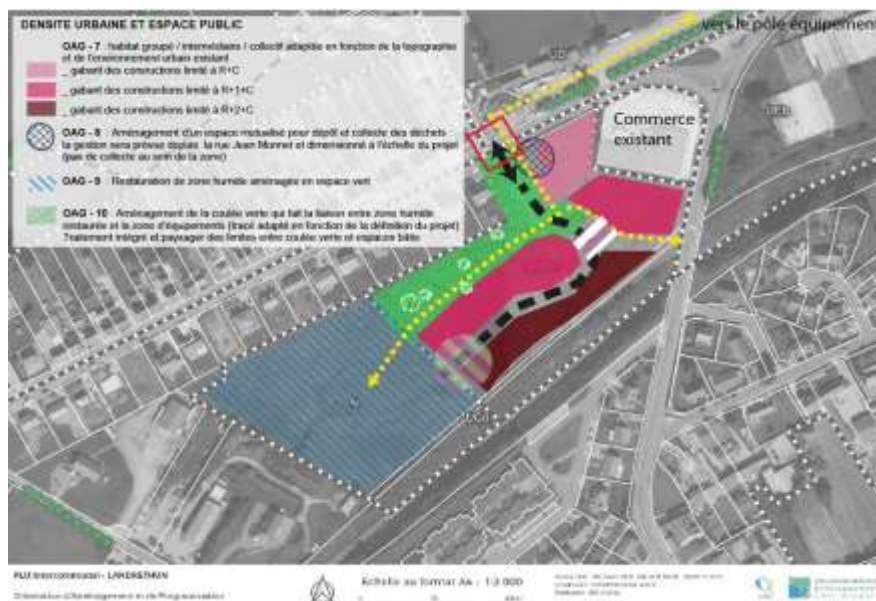
## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

répertorié dans « *l'état initial de l'environnement* » du dossier. En conséquence, une demande de dérogation (L411-2 du code de l'environnement) à la destruction d'espèces protégées auprès du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel des Hauts-de-France est requise. Le projet doit nécessairement répondre aux mesures compensatoires dans le cas d'une destruction de la zone humide (au-delà des 1000m<sup>2</sup>) ce qui n'est pas le cas



Il est surprenant que cette OAP prévoie la restauration d'une zone humide en espace vert. Cet aménagement en espace vert peut remettre en cause le caractère humide de la zone qui est à préserver et inféoder les espèces présentes. Il faut préciser que cette zone humide est une zone qui a un rôle important de régulation des écoulements et d'amélioration de la qualité de l'eau. (séquence ERC)



Nous demandons la suppression de cette OAP.

### Sur l'OAP les Argilières à Wissant

Selon le dossier, cet aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- Assurer une greffe avec l'urbanisation en place et la configuration actuelle du village.
- Qualifier l'entrée de village.



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

- Permettre le développement d'une offre d'habitat mixte (mixité de formes, mixité sociale)
- Optimiser un éventuel phasage et connexion avec l'autre côté de la départementale.
- Garantir une intégration optimale des aménagements et des constructions dans le site, en respectant les objectifs de densité fixés par le SCoT.

La zone 1AUh Les Argilières à Wissant est de 1,23 hectare, une grande partie du projet initial a été abandonnée et le projet se concentre désormais le long de la frange Ouest. Mais néanmoins, des milieux dunaires avec présence d'espèces et d'habitats protégés et des zones humides ont été identifiés et seront détruits. Les enjeux écologiques sur cette parcelle sont forts concernant les zones humides et les habitats et espèces protégés. En conséquence, le projet doit nécessairement répondre aux mesures compensatoires dans le cas d'une destruction de la zone humide (au-delà des 1000m<sup>2</sup>) ce qui n'est pas le cas

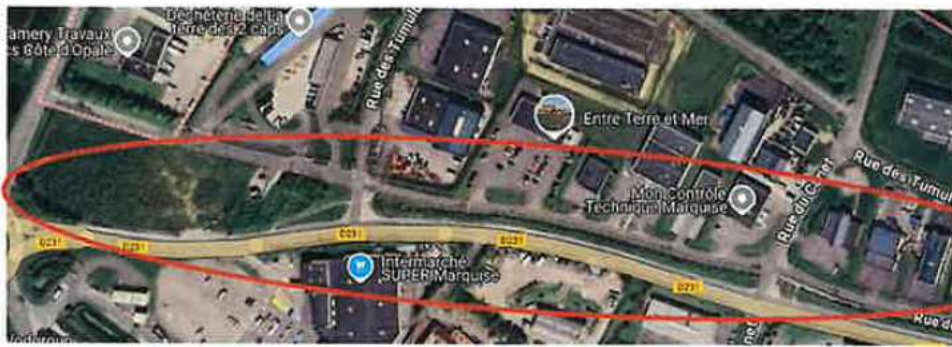
Il est à remarquer qu'une habitation isolée est restée en zone UCd alors que les autres petits hameaux et bâtis isolés ont été classés en zone A. Ceci montre, une fois de plus la faiblesse de l'étude de ce PLUi car il y aurait dû avoir égalité de traitement de tous les cas de figures considérés par ce classement en zone A. Néanmoins, nous ne remettons pas en cause ce zonage UCd dans cette OAP et nous restons sur la position évoquée dans nos présentes conclusions sur le déclassement en zone A de certains hameaux.



Nous demandons la suppression de cette OAP.

### Sur l'OAP du Parc d'activités de Marquise

L'extension du Parc d'activités de Marquise contrairement à ce que laisse entendre le dossier ne se situe pas sur la commune de Marquise mais partiellement sur la commune de Leulinghen-Bernes. Cette zone 1AUa de 5,9 hectares à Leulinghen-Bernes est entièrement sur des terres agricoles alors qu'il y a au sein du Parc d'activités économiques des terrains laissés en friche et il n'est pas prouvé qu'il y a une demande d'installations d'entreprises pour une si importante consommation de terres agricoles..



Il est à noter que cette artificialisation des sols concerne des terres agricoles exploitées à haut potentiel agronomique. D'autre part, la commune de Leulinghen-Bernes, les exploitants agricoles concernés et la Chambre d'agriculture s'opposent à cette zone 1AUa.

Pour poursuivre l'aménagement engagé par la collectivité, deux secteurs du Parc sont à équiper et doivent constituer la dernière phase de viabilisation de la zone :

- en limite est, en contact avec le giratoire de la rue Pasteur et de la RD231 ;
- en limite nord, entre la rue du Canet et le giratoire Pasteur/RD231.

Ce site est situé en zone humide avec un enjeu écologique défini comme faible. Les mesures ERC proposées sont les suivantes : préservation de zone humide, plantation pour la transition avec l'espace agricole (dites : *Mesures d'évitement*), espace paysager en transition avec les équipements (dit : *Mesure de compensation*), Plantation en accompagnement des voiries et noues paysagères (dit : *Mesure de réduction*).

Le traitement paysager passe par un traitement végétal marqué : des franges, un pré-verdissement des parcelles, des bandes végétales voisées le long de la RD231, etc.

En outre le site a fait l'objet de l'application de la loi Barnier avec un recul fixe de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 231 pour l'implantation des constructions.

Les points que nous interrogerons ici seront les suivants :

- l'OAP comporte l'indication *préservation de zone humide* en tant que mesure ERC d'évitement. Mais les mesures opérationnelles de préservation ne sont pas déclinées ;
- cette OAP, comme les autres, ne présente pas d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ni d'échéancier relatif à la réalisation des équipements ; échéancier imposé par l'article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme (*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant*).

Nous estimons en conséquence que cette OAP doit être complétée par :

- la déclinaison des mesures opérationnelles d'évitement aptes à répondre de la disposition A-9.3 du SDAGE Bassin Artois-Picardie qui demande de protéger les zones humides : A - *Préserver et restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques et des zones humides* – A-9 - *Stopper la disparition, la dégradation des zones humides (...)* et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité – A-9.3 - *Préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme* ;

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

- les échéanciers imposés par l'article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme.

La problématique de la consommation des terres agricoles est la même que pour la partie sur Leulinghen-Bernes.

#### Sur l'OAP de l'extension du camping à Leubringhen

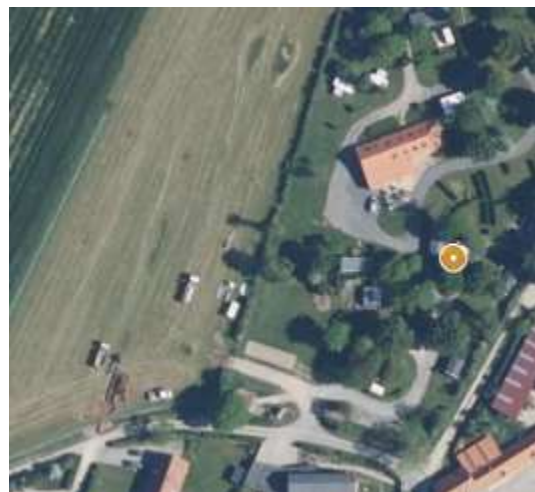
Dans cette OAP il est prévu de doubler la surface du camping « Les Primevères » au travers d'une zone 1 AUf. Sur la photo aérienne concernant cette extension, on aperçoit clairement que plus de la moitié de ce terrain est déjà en extension.



Les images de 2019 montrent un terrain agricole (Google Earth 2019) et sur Géoportail, on distingue le début des travaux année juin 2021.



2019



2021

Il est à noter que cette OAP existe dans la version actuelle du PLUi de 2019 en tant que zone de reconquête et extension urbaine (p150 à 157) et devient ici en Aménagement.

A notre sens cette OAP n'a plus de raison d'exister dans la révision puisqu'elle est en cours de réalisation et le classement zone 1AUf n'est plus applicable.

Il y a lieu de supprimer cette OAP et d'identifier la zone 1AUf en UFc.

#### Sur l'OAP « Site de la mine » à Ferques

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

La zone 1AUh-II a une surface de 2,95 ha, la vue aérienne de ce secteur démontre que la quasi-totalité du site est boisé. Pour construire des logements il sera nécessaire de déboiser cette zone et la surface concernée est visiblement supérieure au seuil des 2 ha déclenchant la demande d'autorisation de défrichement dans le Pas-de-Calais. Il est nécessaire de rappeler l'article L341-1 du nouveau code forestier :

*« Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.*

*Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.*

*La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »*

Comme il est nécessaire de rappeler la définition d'un état boisé ; l'état boisé est une constatation de fait, c'est l'existence de formations végétales, principalement composées d'arbres, arbustes, arbrisseaux forestiers, taillis ou friches arbustives. Une demande d'autorisation de défrichement aurait dû être sollicitée auprès de la Préfecture du Pas-de-Calais pour cette OAP.



### Sur l'abandon de l'OAP du projet Zone D'activité Légères à Leubringhen

Il s'agit d'un projet de zone d'activités légères en zone (UEb) qui a été abandonné à la demande de la collectivité (page 202) du document justification.

#### EVOLUTION N°1 DU PLUi - Révision n°1

- suppression de l'extension urbaine linéaire chemin de la Creuse (UCa), topographie, gestion de l'eau)
- suppression zone UEb, choix de la collectivité en développement économique.

Cette OAP a entraîné, dans le PLUi de 2019, une dérogation à la loi Barnier justifiée dans son rapport.

Dans le dossier soumis à enquête, on retrouve cette dérogation, dûment présentée, dans le document du PLUi, page 14 de l'étude Loi Barnier.

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

## Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

### III.2. LEUBRINGHEN – Projet d'aménagement d'une zone d'activités économiques légères

#### Description du projet

Comme pour le projet de Maccoungihen, le projet de zone d'activités légères de Leubringhen s'inscrit dans le respect des orientations du SCoT de La Terre des 2 Caps, en recherchant un « impact mesuré » et en « représentant moins de 2ha ». Il s'agit en effet de répondre aux demandes d'implantation d'activités légères telles qu'activités artisanales, petites entreprises commerciales (commerce de gros) ou activités de bureaux, sans dénaturer le cadre villageois.

#### Localisation du projet



La site se situe à l'extrême Nord-Est du village de la commune et au Nord-Ouest de l'A16 (70m environ). Elle est accessible par la rue le Sablin qui croise à 60m au Sud le chemin de la Croix, voie principale du village-avant la création de l'A16.

À environ 500m au Nord de la future zone d'activités légères se trouve l'aire d'autoroute des 2 caps. L'accès au site à partir de l'A16 se fait par l'échangeur de Saint-Ingelvert, en provenance ou en direction de Calais et par l'échangeur de l'aire d'autoroute des 2 caps en direction ou en provenance de Boulogne-sur-Mer.

Le trafic mesuré\*, à hauteur de Saint-Ingelvert (A16) peut donner une idée du trafic sur ce tronçon routier : 30677 véh./jour dont 4772 PL.

\*Donnée de circulation réalisée sur le tronçon A16-Des-Bois-de-Corles, 2011, DREAF Nord pas-de-Calais.

Et traduit sur plan de zonage A



A notre sens, cette OAP n'ayant pas été reprise dans la révision, la matérialisation de la dérogation à la loi Barnier n'a pas lieu d'être maintenue sur le plan A de la commune.

Il y a lieu de corriger le plan et l'étude loi Barnier en ses pages 14/15 et 16



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

	Surface en (ha)	Evolution révision (ha)
Liaisons douces/espace public	7,90	2,3
Stationnement/Aménagement de voirie	3,33	0,83
Aménagement de voirie		3,71
Gestion de l'eau/prévention des risques	0,33	1,30
Autres Equipements	0,84	1,16
<b>TOTAL</b>		<b>9,30</b>

Nous rejoignons l'avis de la MRAE :

« Le réaménagement de la RD940 (Audresselles et Audinghen sur 17 477 m.), la voirie d'exploitation du bassin carrier (Réty sur 6 602,84 m) ou l'élargissement de RD238 sur 6 315,99 m. ne sont pas justifiés, présentent des surfaces importantes et sont classés en zone agricole.

Par ailleurs, aucune analyse écologique n'a été réalisée sur les emplacements réservés représentant une surface totale de 9,3 hectares, alors que certains sont situés en site Natura 2000, en ZNIEFF de type 1 ou en zone à dominante humide. Par exemple, le nouvel emplacement ER 4-02 de 3 066 m à Audresselles à destination de la commune impacte une zone à dominante humide, la ZNIEFF de type 1 310013269. Garenne d'Ambleteuse et le site Natura 2000 FR3100479 « Falaises et dunes de Wimereux, Estuaire de la Slack, garennes et communaux d'Ambleteuse-Audresselles ».

Nous émettons aussi les remarques suivantes :

*Commune d'Audinghen, ER 3-01, projet d'intérêt général*

Il s'agit de l'implantation d'une nouvelle caserne de gendarmerie en lien avec la lutte contre la crise migratoire. Le rythme de circulation (24/24 h et 7/7 jours) et la gêne sonore occasionnée au voisinage fait que la zone retenue ne fait pas l'unanimité et le conseil municipal s'est exprimé à ce sujet. Elle dispose de terrains qu'elle est prête à mettre à disposition au titre de l'effort public plus en adéquation avec le cahier des charges imposée par la Gendarmerie nationale qui prévoit l'implantation près d'un axe routier important pour des interventions rapides et hors centre-bourg pour causer le moins de gênes pour les riverains.

Nous émettons un avis favorable au déplacement du projet comme souhaité par la commune.

*Commune de Audresselles et Audinghen, ER 4-03, réaménagement RD 940*

Le tracé envisagé impacte fortement les terres agricoles et les drainages en place. Le monde agricole s'est manifesté et craint une voirie à circulation rapide. Il est certain qu'un impact écologique se ressentira sur le ruisseau le Noirda. La remise en culture de l'ancien tracé ne sera pas sans impact sur les terres cultivées.

Ce tracé est en lien avec l'OAP de réaménagement de l'entrée nord d'Audresselles.

Nous émettons des réserves sur l'impact écologique du projet de tracé et demande d'étudier un tracé plus adapté.

*Commune de Beuvrequen, ER 6-01, voie d'accès zone 1 AUH - 1*

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps



Cette voie ne permet pas un accès à la zone concernée, sauf imprécision sur le plan. Il s'agit d'un projet au-delà du PLUi avec l'ouverture d'une nouvelle zone (justification page 235).

*Commune de Beuvrequen, ER 6-03, ER 6-05, chemin piétonnier*

Dans les justifications page 237 cette réserve ER 6-03 est décrite comme aire de stationnement et son tracé sur le plan réglementaire A est bien un chemin.

Emplacements réservés (ER)

NUMERO ER	PRESCRIPTION	DESTINATAIRES	OBJECTIF
6-01	Voie d'accès pour développement futur	Commune de Beuvrequen	Permettre de relier la rue principale avec la rue d'épître et densifier la trame du village
6-03	Aire de stationnement	Commune de Beuvrequen	Améliorer les conditions de stationnement pour la fréquentation de l'église et du cimetière
6-04	Chemin	Commune de Beuvrequen	Retirer les chemins existants pour permettre de parcourir le territoire communal
6-05	Chemin	Commune de Beuvrequen	Retirer les chemins existants pour permettre de parcourir le territoire communal
6-06	Chemin	Commune de Beuvrequen	Retirer les chemins existants pour permettre de parcourir le territoire communal
6-07	Valorisation du Moulin	Commune de Beuvrequen	Acquisition et rénovation de patrimoine bâti rural
6-08	Gestion des écoulements de bords	Commune de Beuvrequen	Gestion hydraulique et prévention des risques
6-09			



Nous demandons la correction des erreurs détectées.

*Commune de Marquise, ER 13-03, chemin piétonnier*

Ce chemin est tracé sur des prairies et les coupe. La fréquentation piétonne, accompagnée de canidés, peut poser des soucis et générer des conflits. Il est en plein milieu d'une zone N.



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

Nous demandons de requalifier cet axe de mobilité douce et de trouver un nouveau tracé moins impactant.

*Commune de Rinxent, ER 16-02, ER 16-09 chemin piétonnier*

Ces chemins sont tracés sur des terres agricoles et les bordent. La fréquentation piétonne, accompagnée de canidés, peut poser des soucis et générer des conflits en lien avec l'exploitation agricole car c'est une zone de pâturage.



D'une manière globale, nous remarquons l'impact important en termes de surface, qui se cumule aux opérations foncières de la présente révision. Nous demandons une justification de l'impact environnemental de ces réserves.

Les emplacements réservés constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi).

Des emplacements réservés peuvent également être utilisés pour la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

Nous ne comprenons pas que les emplacements réservés qui sont des servitudes ne figurent pas dans les plans SUP IOD alors qu'ils sont dans les plans réglementaires A.

Nous estimons que les emplacements réservés soient revus complètement, mieux définis et réduits car ils représentent une consommation foncière trop importante.

### **Sur l'assainissement**

En 2018, il était prévu un projet d'extension du système d'assainissement de Marquise et Rinxent sur le territoire des communes de Marquise, Rinxent et Réty. Des travaux d'extension de la station d'épuration étaient prévus pour anticiper les évolutions futures de charges entrantes (évolution de la population, arrivée des effluents de la commune de Rinxent,...). La capacité de la station devait être ainsi doublée. Il était prévu également la mise en séparatif permettant de limiter les apports d'eaux claires à la station d'épuration. Ce programme visait

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

la déconnexion de 87.000 m<sup>2</sup> de surface active. Or, rien n'a été fait et le dossier envisage seulement la réalisation de ce qui était prévu en 2018 tout en se proposant d'augmenter la densité d'habitations de façon importante sur les communes concernées.

La Police de l'Eau a déclaré le système d'assainissement collectif de Wissant comme non conforme vis-à-vis de la législation européenne en 2008, aussi, un important programme de rénovation est élaboré afin d'améliorer à la fois les réseaux de collecte et la station de traitement.

La Police de l'eau suit actuellement, particulièrement, les deux systèmes d'assainissement de Marquise-Rinxent et d'Audresselles et que le système de Marquise-Rinxent fait l'objet d'une étude diagnostic qui devra aboutir à un programme pluriannuel de travaux pour sa mise en conformité.

Or la CCT2C a l'objectif d'atteindre un seuil de 24.000 à 24.890 habitants à l'horizon 2034 et vise, de ce fait, le développement d'une offre minimum de 1.324 nouveaux logements (maximum : 1.500) en résidences principales et secondaires dans cette même échéance et celle d'entreprises par la finalisation de la ZAC du Canet et du Parc d'activités de Marquise.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, nous estimons et qu'il est regrettable que la mise en conformité et en qualité des systèmes d'assainissement n'ait pas précédé la nouvelle urbanisation (notamment sur Marquise/Rinxent), qui apparaît de ce fait trop précipitée.

Nous relevons en ce sens qu'il manque au dossier, pour les OAP qui se rapportent aux zones à urbaniser, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation à court-moyen-long terme ; qu'il manque également au dossier l'application de l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales qui l'impose, la délimitation « 1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ; 2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif. »

### **Sur les bâtis protégés**

Sur les plans B concernant les bâtis protégés, les bâtiments d'origine agricole sont repérés par un symbole mais il faut se référer à l'annexe II du règlement écrit concernant la liste descriptive des bâtis protégés pour en connaître le détail et le niveau de protection. Dans ce détail par communes, il a été remarqué de nombreuses omissions dans le bâti agricole, de mauvaises sélections du bâti et le maintien de bâti agricole alors que des autorisations d'urbanisme ont été délivrés pour un changement de destination.

Tel qu'il ressort des observations du public, ce document n'est pas à jour.

Deux exemples, parmi de nombreux autres cas

*Commune d'Audinghen*

PLUI révision 2024

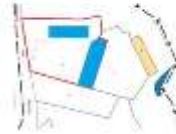
# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps



PLUI approuvé 2019

Parcelle n° AK004  
Adresse : Hameau de Watermel  
Catégorie : Bâtiments agricoles reconvertisibles  
Niveau de protection : Bâtiments indiqués sur le plan



Vue aérienne (manque la maison d'habitation datant de 1976) sur les deux versions ci-dessus.



*Commune de Leubringhen*

PLUI révision 2024



PLUI approuvé 2019

Parcelle n° A0147  
Adresse : 696, route d'Etienville  
Catégorie : Bâtiments agricoles reconvertisibles  
Niveau de protection : Bâtiments indiqués sur le plan



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

Vue aérienne (manque la maison d'habitation datant de 1976) sur les deux versions ci-dessus.



Au vu du nombre d'erreurs matérielles relevées et ayant connaissance, que malgré une bonne participation du public et de sa contribution à remonter ces erreurs, il y a sans doute d'autres points à revoir car tous les citoyens n'ont pas eu le porté à connaissance de ces erreurs.

### Sur le recul du trait de côte

Dans le dossier, il est dit de façon répétée dans les différents documents :

*« Le CEREMA est missionné par la CCT2C sur la problématique de recul du trait de côte depuis avril 2021. L'objectif est de fournir une expertise de l'évolution du trait de côte de la baie, un diagnostic morphodynamique et une modélisation des impacts en termes de submersion marine en climat futur.*

*En l'absence (actuelle) de telles données, l'évolution des capacités d'accueil des communes littorales se fait sur la base des critères préétablis.*

*A terme, la CCT2C prévoit de prendre en compte ces enjeux et de revoir les stratégies des communes à l'occasion d'une future évolution du document d'Urbanisme. »*

En complément, l'État écrit :

### VIII / LUTTE CONTRE LE REcul DU TRAIT DE CÔTE

La délibération de prescription de la révision du 11 mars comportait un objectif clair défini comme suit :

*« - 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 ».*

En l'espèce, seul le PADD fait référence à une orientation stratégique déclinée comme suit :

*« Anticiper l'augmentation des risques liés au réchauffement climatique. Proposer des actions visant à mieux prévenir des risques naturels (inondation, affaissement, cavité, retrait-gonflement d'argiles, coulées de boue, ruissellement, recul du trait de côte ».*

**Cependant, aucune mesure opérationnelle (règlement et/ou OAP) ne concrétise cet objectif.**

Il faut cependant noter que les communes de Tardinghen et Audinghen figurent désormais au décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

Les communes de Ambleteuse, Audresselles et Wissant ont également délibéré favorablement.

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

Effectivement, les communes de Tardinghen et Audinghen ont délibéré en 2023 et la CCT2C a délibéré le 15 novembre 2023 pour acter que ces deux communes figurent bien dans l'annexe du décret n°2022-750 du 29 avril 2022 modifié le 10 juin 2024. D'autre part, le CEREMA a élaboré une base de données cartographique nationale sur le recul événementiel du trait de côte, publié le 05 avril 2024 et mis à jour le 05 juillet 2024, consultable sur son site. Ce phénomène se manifeste par des reculs soudains du littoral, pouvant atteindre plusieurs mètres, se produisant lors de tempêtes majeures sur les côtes sableuses ou en raison de glissements de terrain sur les falaises côtières. Pour cette étude, le CEREMA a recensé les valeurs de recul événementiel en les classant par grand type de morphologie des côtes et par unité morpho-sédimentaire. Cette collecte s'est faite en collaboration avec les membres du Réseau National d'Observation de la Dynamique du Trait de Côte et par l'analyse de diverses sources bibliographiques.



Le CEREMA a complété cette étude par une projection du trait de côte et une analyse des enjeux précisant que 12 bâtiments et 6 maisons ont été identifiés comme biens exposés à échéance de 5 ans dans le Pas-de-Calais uniquement pour ce phénomène.

D'autre part, dans son rapport d'observations définitives et sa réponse à la Communauté de communes de la Terre des 2 Caps la Chambre régionale des comptes Hauts de France, en date de 2019, écrit :

*« Le trait de côte, d'une vingtaine de kilomètres, se caractérise par une alternance de côtes basses meubles et de côtes à falaises. Son recul est l'un des plus forts de France. Les fronts de mer d'Ambleteuse, Audresselles et Wissant y sont protégés par des perrés non constitués en système d'endiguement. En baie de Wissant, 600 habitants sont directement sous la menace de l'érosion. Le trait de côte recule, en moyenne, de deux à trois mètres par an, notamment au niveau de la dune d'Aval. Sur le reste du territoire, les enjeux se concentrent principalement à Ambleteuse, autour de l'estuaire de la Slack, et le perré du front de mer.*

*Malgré la prégnance des enjeux que les pouvoirs publics ne sauraient ignorer, les documents de planification communautaires n'intègrent pas, ou de manière très diffuse et indirecte, la problématique de l'érosion du trait de côte. Pourtant compétente depuis 2018, la communauté ne dispose pas d'une stratégie locale de gestion intégrée de son trait de côte. Depuis 2022, elle collabore avec le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement et*

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

*l'aménagement (CEREMA), en vue d'élaborer une stratégie locale en baie de Wissant. Sur le reste du territoire, aucune démarche de ce type n'est engagée.*

*Aussi, la chambre recommande d'élaborer une stratégie locale sur l'ensemble du littoral. Le retard observé s'explique, notamment, par le refus de la communauté de communes d'intégrer la gestion du trait de côte dans son champ actuel de compétence. »*

Il est clair que la CCT2C n'a pas pris en compte en totalité la problématique du recul du trait de côte dans son projet alors que c'était prévu dans la motivation de la révision. Ceci étant dû au caractère non opposable de l'étude du CEREMA.

### **Sur les énergies renouvelables**

Les énergies renouvelables sont incitées dans le projet de révision. Nous estimons qu'encourager la production d'énergies renouvelables est très bien et répond tout à fait aux enjeux de la lutte contre le réchauffement climatique. Si, la partie concernant les éoliennes individuelles ne présentent pas de problèmes, il y a à la page 50 du règlement une disposition qui nous semble pour le moins surprenante. Il est écrit :

*« 3. Les installations de production d'énergie renouvelable (panneaux thermiques et photovoltaïques notamment), doivent être intégrées 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 15m<sup>2</sup>. L'installation devra s'intégrer aux éléments paysagers du jardin.** »*

Nous ne voyons pas quel est le particulier qui va accepter d'installer 15m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques dans son jardin et comment il pourra les intégrer aux éléments paysagers avec toutes les contraintes que cela suppose.

Cette partie du règlement nous semble difficilement réalisable.

### **Sur la charte 38 du PNR**

La CCT2C est couverte par la Charte du PNR des Caps et Marais d'Opale et à ce titre son PLUi doit être compatible avec cette charte. La charte dans sa mesure 38 consacrée à la maîtrise de l'étalement urbain fixe un taux d'artificialisation des sols à 3% hors enveloppes urbaines, de 2013 à 2025, soit une moyenne annuelle de 0,25 %. Or, dans la révision du PLUi aucune justification n'est apportée pour le respect de cette mesure de la Charte.

### **Sur l'avis des PPA**

Nous avons étudié attentivement les avis des principaux PPA : la MRAe, L'État, la Chambre d'agriculture, le PNR. Nous ne pouvons que partager les remarques, recommandations et réserves émises par ces PPA. Elles sont nombreuses, argumentées et auraient dû conduire à une mise à jour du dossier avant la mise à l'enquête publique.

## **V - Avis de la commission d'enquête**

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, nous ne pouvons approuver ce projet de révision du PLUi qui ne se justifie pas, ni dans la temporalité car il n'y a aucun caractère d'urgence, ni par une impérieuse nécessité.

Le dossier présenté à l'enquête publique est un dossier confus, très mal conçu présentant de nombreuses anomalies, tant sur le fond que sur la forme car il a plusieurs sources d'insécurité juridique. C'est un imbroglio inextricable car il a été bâti à partir d'un document d'urbanisme ancien, obsolète, sans réelle réactualisation, qui lui-même a fait l'objet de plusieurs annulations, en tout ou partie, par le Tribunal administratif de Lille le 29 décembre 2017 puis le 19 juin 2018

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TERRE DES 2 CAPS

### Projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps

et surtout le **22 mai 2024**. Un projet de révision ne peut pas se faire sur la base d'un PLUi partiellement entaché de nullité.

Le PLUi de 2019 convenait à tout le monde, même s'il n'était pas parfait. Son annulation partielle ne remet pas en cause l'économie générale de ce document d'urbanisme et le problème de la règle des hauteurs de constructions pouvait être réglé par une simple modification dans les formes légales.

Si la révision du PLUi est approuvée en l'état, en raison des nombreuses sources d'insécurité juridique la CCT2C s'expose à des recours contentieux.

Nous estimons donc qu'un nouveau projet de révision doit être élaboré, en temps et en heure, mais cette fois-ci avec un dossier entièrement revu dont tous les documents seront réactualisés. Il est impérieux que la procédure d'instruction soit strictement respectée. Comme il est indispensable que la CCT2C prenne en compte les réserves, remarques ou recommandations émises par les PPA et nous-mêmes dans cette enquête publique et surtout la prise en compte des évolutions du SRADDET qui vient d'être approuvé et la déclinaison juridique des études du CEREMA ainsi que les dispositions de la loi « Climat et résilience ». C'est une base de travail pour une nouvelle rédaction.

De plus, un document d'urbanisme de cette importance ne peut voir le jour que s'il y a un consensus très large au sein des élus de l'intercommunalité ce qui n'est pas le cas actuellement. Leurs avis doivent être pris en compte avant toute nouvelle rédaction.

En conséquence, nous émettons un **AVIS DÉFAVORABLE** au projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Terre des 2 Caps.

Fait à Marquise, le 03 janvier 2025.

### La commission d'enquête :

Président

**Serge THELIEZ**



Membre

**Patrice CHASSIN**



Membre

**Dominique MALVAUX**

